

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.09.2023

Antrag zur Geschäftsordnung
- 2 Baugenehmigung - Pflaumheimer Weg 7, FINr. 4882 und 4883, Erweiterung der Fahrsiloanlage **303/2023**
Beratung und Beschlussfassung
- 3 Baugenehmigung - FINr. 188, Römerstraße 42, Nutzungsänderung Lager zu Wohnung **305/2023**
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Werbeanlage - Römerstraße 59, FINr. 55, Anbringung eines auskragenden Werbeschildes **308/2023**
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Baugenehmigung - Am Grünbrunnen 1, FINr. 3078 und 3083, Wohnhausanbau und Carportneubau **310/2023**
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Baugenehmigung - Am Haselbusch 4, FINr. 1640/1, Anbau eines Wintergartens **316/2023**
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
 - 7.1 Reichert GmbH Pilgerspfad 3
 - 7.2 Geschwindigkeitsanzeigen B 426 Ferienstraße
 - 7.3 Wasserrückhalteeinrichtungen im Stadtwald
- 8 Anfragen
 - 8.1 Geschwindigkeitsmessung Berufsschulstraße
 - 8.2 Öffentliche Parkplätze Obernburg Nord
 - 8.3 Baustofflager Am Mühlrain 23
 - 8.4 Öffentliche Toilette im Rathaus
 - 8.5 Fahrbahnsanierung Bergstraße
 - 8.6 Aussegnungshalle Friedhof Obernburg

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.09.2023

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.09.2023.

einstimmig beschlossen

TOP Antrag zur Geschäftsordnung

Stadtrat Wölfelschneider stellt den Antrag, die ursprünglich als TOP 2 der öffentlichen Sitzung vorgesehene Behandlung des Antrages auf Baugenehmigung „Aufstockung eines Wohngebäudes“ Friedrichstraße 1, Flurnummer 2718 Gemarkung Eisenbach, aufgrund der damit verbundenen Grundstücksangelegenheit im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zu behandeln. Der Antrag zur Geschäftsordnung wird einstimmig angenommen.

einstimmig beschlossen

TOP 2 Baugenehmigung - Pflaumheimer Weg 7, FINr. 4882 und 4883, Erweiterung der Fahrsiloanlage Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Erweiterung der Fahrsiloanlage

Lage: Pflaumheimer Weg 7, FINr. 4882 und 4883 Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die auf dem Grundstück vorhandene Fahrsiloanlage soll angrenzend an den Bestand um einen zweiten Silobehälter in identischer Ausführung erweitert werden. Die Fahrsiloanlage ist zum Betrieb der benachbarten Biogasanlage mit Blockheizkraftwerk erforderlich.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, somit ist das Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Ein Bauvorhaben im Außenbereich ist nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB zulässig, wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb i.V.m. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen der Tierhaltung des Betriebes dient, öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Der Landwirtschaftsbetrieb mit Nutztierhaltung wurde als Aussiedlerhof 1976 zulässigerweise errichtet und wird noch heute betrieben. Die Biogasanlage dient der Verwertung anfallender Biomasse, welche überwiegend aus diesem oder naheliegenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung stammt. Die Erschließung ist durch den Pflaumheimer Weg als befestigte Verkehrsfläche sowie durch Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung gesichert. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Eine Beteiligung der betroffenen Nachbarn ist erfolgt, die Zustimmung zum Vorhaben wurde erteilt.

Sitzungsverlauf:

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Erweiterung der Fahrsiloanlage, FINr. 4882 und 4883 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 3	Baugenehmigung - FINr. 188, Römerstraße 42, Nutzungsänderung Lager zu Wohnung Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Nutzungsänderung des zweigeschossigen Lagers zu einer Wohnung

Lage: Römerstraße 42, FINr. 188 Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Das mit Baugenehmigung vom 25.04.2006 unter dem AZ B-164-2006-2 zulässigerweise errichtete zweigeschossige Nebengebäude mit Lagerräumen soll zu einer separaten Wohneinheit mit einer Fläche von 51,80 m² im Erdgeschoss und Obergeschoss umgenutzt werden. Das Bestandsgebäude wird in Kubatur und äußerer Gestaltung nicht verändert.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Römerstraße“ sowie innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Obernburg“. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB und der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg a. Main zu beurteilen. Das Objekt befindet sich hofseitig direkt angrenzend an ein Einzeldenkmal (historisches Gasthaus seit 1606), klassifiziert unter dem AZ D-6-76-145-43 und im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Obernburg a. Main“, klassifiziert unter dem AZ E-6-76-145-1.

Die gemäß Satzung erforderlichen zwei Stellplätze für die Wohneinheit werden im Innenhof des Grundstückes nachgewiesen. Eine Beteiligung der betroffenen Nachbarn ist in den Antragsunterlagen nicht erkennbar.

Die geplante Nutzungsänderung entspricht den Festsetzungen in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Erschließung ist über die Kaisergasse als befestigte Verkehrsfläche sowie durch die städtische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung gesichert.

Sitzungsverlauf:

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung eines zweigeschossigen Lagers zu einer Wohnung auf dem Flurstück 188 der Gemarkung Obernburg gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 4	Werbeanlage - Römerstraße 59, FINr. 55, Anbringung eines auskragenden Werbeschildes Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Anbringung einer Werbeanlage

Lage: Römerstraße 59, FINr. 55 Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die neue Werbeanlage als Fahnschild mit einer Gesamtfläche je Seite von ca. 0,6 m² besteht beidseits aus einem runden Schild „Café Elisé Obernburg“ mit 80 cm Durchmesser in dunkelvioletter Farbgebung. Der Ausleger wird an selber Stelle der Außenfassade wie die vorherige Werbeanlage angebracht.

Rechtslage:

Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Römerstraße“ und innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altstadt Obernburg“. Die Baugestaltungssatzung findet Anwendung.

Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 der Baugestaltungssatzung ist auch für Werbeanlagen unter 1 m² ein Genehmigungsverfahren erforderlich. Auskragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche je Seite von insgesamt 0,6 m² nicht überschreiten. Die Werbeanlage ist nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Gebäude untergeordnet, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Sitzungsverlauf:

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Anbringung einer auskragenden Werbeanlage an der Außenfassade des Wohn- und Geschäftsgebäudes, FINr. 55 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Der Träger ist in der Farbgebung DB 703 Eisenglimmeranthrazit zu beschichten. Die Beschilderung ist nichtleuchtend auszuführen.

einstimmig beschlossen

TOP 5	Baugenehmigung - Am Grünbrunnen 1, FINr. 3078 und 3083, Wohnhausanbau und Carportneubau Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Wohnhausanbau, Errichtung eines Carports

Lage: Am Grünbrunnen 1, FINr. 3078 und 3083 Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Das Bestandswohngebäude soll durch einen Anbau im Erdgeschoss und Obergeschoss erwei-

tert werden, das Erdgeschoss wird zudem barrierefrei umgebaut. Durch die Erweiterung entstehen zwei unabhängige Wohneinheiten mit 117,41 m² und 144,38 m² Wohnfläche. Ein zweistöndiger Carport soll freistehend an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Somit ist das Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan sind die Flurstücke als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, ein Bebauungsplan ist nicht einschlägig.

Ein Bauvorhaben im Außenbereich ist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB zulässig, wenn es sich um die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes handelt, höchstens zwei Wohneinheiten entstehen und das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Der privilegierte Landwirtschaftsbetrieb mit Wohn- und Nebengebäuden existiert am Standort seit 1963 und soll schrittweise zur Weiterführung an den Sohn und dessen Familie übergeben werden. Zu diesem Zweck ist eine Erweiterung des bestehenden Wohnraumes notwendig. Der Anbau ist dem Bestandsgebäude untergeordnet und unter Berücksichtigung der Wohnverhältnisse angemessen.

Die Erschließung ist durch die Straße „Am Grünbrunnen“ als befestigte Verkehrsfläche sowie durch Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung gesichert. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die betroffenen Nachbarn haben ihre Zustimmung zum Vorhaben durch Unterschrift erteilt. Auf dem Grundstück werden fünf Stellplätze nachgewiesen. Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Sitzungsverlauf:

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Wohnhausanbau und Neubau eines Carports auf den Flurstücken 3078 und 3083 der Gemarkung Eisenbach gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 6	Baugenehmigung - Am Haselbusch 4, FINr. 1640/1, Anbau eines Wintergartens Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Anbau eines Wintergartens

Lage: Am Haselbusch 4, FINr. 1640/1 Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

An die südliche Giebelseite des Bestandsgebäudes oberhalb der Doppelgarage soll ein Wintergarten mit einer Fläche von 25,05 m² und einer mittleren Höhe von 2,37 m mit Pultdach angebaut werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Kurzer Berg - Am Lauterbach“. Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben dem Vorhaben zugestimmt. Die Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme zu Lasten des Flurstückes 1640/2 liegt ebenfalls vor.

Der Anbau überschreitet geringfügig die festgesetzte Baugrenze. Der Abweichung kann zugestimmt werden, da die unterliegende Doppelgarage in Grenzbebauung bereits die Baugrenze überschreitet.

Als Dachform sind gemäß Festsetzung im Bebauungsplan für Wohngebäude ausschließlich Satteldächer zulässig. Der Ausführung mittels Pultdaches kann zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden, die Dachfläche im Bezug zum Bestandsgebäude untergeordnet ist und der Anbau sich in die vorhandene Bausubstanz einfügt.

Sitzungsverlauf:

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Anbau eines Wintergartens, FINr.1640/1 Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der teilweisen Überschreitung der südlichen Baugrenze und der abweichenden Dachform wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 7 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

TOP 7.1 Reichert GmbH Pilgerspfad 3

Bürgermeister Fieger gibt bekannt, dass der Firma Reichert GmbH die Baugenehmigung zur Erneuerung einer Lagerfläche durch die Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Miltenberg am 18.10.2023 erteilt wurde.

TOP 7.2 Geschwindigkeitsanzeigen B 426 Ferienstraße

Zur Anfrage der Stadträtin Bast betreffend des Auswertungszeitraumes der Geschwindigkeitsmessungen in der Ferienstraße informiert Bürgermeister Fieger, dass aus nicht nachvollziehbarem Grund nicht alle Daten der Geräte über den gesamten Aufstellungszeitraum abrufbar waren. Die auswertbaren Datenbestände über den Zeitraum vom 07.05. bis 05.06.2023 bzw. vom 23.05. bis 01.06.2023 sind jedoch aufgrund der Anzahl der gemessenen Fahrzeuge repräsentativ.

TOP 7.3 Wasserrückhalteeinrichtungen im Stadtwald

Bürgermeister Fieger informiert, dass zur Anfrage des Stadtrates Knecht in der Sitzung am 14.09.2023 eine Stellungnahme der städtischen Forstverwaltung vorliegt. Die Thematik wird beim Waldinformationstag am 25.11.2023 behandelt.

TOP 8 Anfragen

TOP 8.1 Geschwindigkeitsmessung Berufsschulstraße

Stadtrat Hartmann erinnert an die noch ausstehende Überprüfung der Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h in der Berufsschulstraße. Das städtische Ordnungsamt

wird gebeten, mit Hilfe des Zweckverbandes Kommunale Verkehrsüberwachung entsprechende Messungen durchführen zu lassen.

TOP 8.2 Öffentliche Parkplätze Obernburg Nord

Stadtrat Hartmann verweist auf das unzureichende Angebot an öffentlichem Parkraum im Bereich Obernburg Nord, welches durch den geplanten Neubau des Finanzamtes und den damit verbundenen Entfall der beiden Parkplätze Jahnstraße / Hubert-Nees-Straße weiter verschlechtert wird. Er regt daher an, die Flurstücke 3662, 3662/2, 3664 und 3664/2 in der Römerstraße Nähe Aralkreisel zu erwerben, um auf dem Grundstück einen öffentlichen Parkplatz errichten zu können. Die Stadtverwaltung wird gebeten, dahingehend Gespräche mit den Eigentümern zu führen und die Machbarkeit zu prüfen.

TOP 8.3 Baustofflager Am Mühlrain 23

Stadtrat Axt informiert, dass auf dem Grundstück „Am Mühlrain 23“, Flurnummer 6616 Gemarkung Obernburg, Baustoffe und Baumaterialien zwischengelagert werden, welche offensichtlich nicht für das genehmigte Neubauvorhaben eines Mehrfamilienhauses dortselbst Verwendung finden. Zudem findet ein reger Lieferverkehr über die nicht mehr zulässige Zufahrt über die Bundesstraße B 426 statt. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, eine Baukontrolle bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

TOP 8.4 Öffentliche Toilette im Rathaus

Stadtrat Elbert regt an, auf die öffentliche Toilette an der Rückseite des Rathauses Obernburg mittels geeigneter Beschilderung an der Römerstraße bzw. dem Stiftshof hinzuweisen, da diese für Ortsunkundige schlecht erkennbar ist. Die Stadtverwaltung wird mit der Umsetzung beauftragt.

TOP 8.5 Fahrbahnsanierung Bergstraße

Stadtrat Elbert schlägt vor, die Gehwege, Randsteine und Wassereinläufe vor Aufbringung der neuen Deckschicht in der Bergstraße wiederherzustellen bzw. in der Höhe anzupassen. Der Vorschlag wird zur Prüfung an das städtische Bauamt weitergeleitet.

TOP 8.6 Aussegnungshalle Friedhof Obernburg

Stadtrat Elbert regt an, die in die Jahre gekommenen unansehnlichen Thujen vor der Aussegnungshalle zu entfernen oder einer Verjüngung zu unterziehen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:38 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer