



Stadt Obernburg

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 16.07.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:16 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Volland, Nikolaus

Abwesend zu TOP Ö3

Mitglieder

Axt, Joachim
Breunig, Stefan
Hartmann, Markus
Klimmer, Paul
Kunisch, Günter
Meyer-Marquart, Dorte
Parsch, Matthias

Stellvertreter

Jany, Christopher
Karches, Christian
Wölfelschneider, Walter

Vorsitz zu TOP Ö3
Vertretung für Markus Stahl

Verwaltung

Brück, Stefan

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Bohnhoff, Armin, Dr.
Pollakowski, Jan
Stahl, Markus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.06.2026
- 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Hans-Sachs-Weg 7, Flurnr. 6252/33, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **159/2026**
- 4 Antrag auf Baugenehmigung, Umbau und Dachgeschossausbau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten, Apfelstraße 9, Flurnr. 1640/25, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung **215/2025/2**
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Oberer Neuer Weg 56, Flurnr. 6252/7, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **176/2026**
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage; Siegfriedstraße 31, Flurnr. 6680/114, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **149/2026**
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Umzäunung der Soccer Arena und der Anlage zum Asphaltstockschießen zum Schutz gegen unberechtigte Nutzung Dritter; Wiesentalstraße 39, Flurnr. 628/3, 704/1, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung **152/2026**
- 8 Antrag auf Baugenehmigung für Garten-Cafè mit loser Möblierung für max. 20 Personen; Lindenstraße 9, Flurnr. 2294/0, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **151/2026**
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Vergrößerung der Bäckerei- und Cafèfläche bzw. Umbau einer Teilfläche im EG von Fri-seurladen zu Bäckerei und Cafè; Ottostraße 2, Flurnr. 6766/0, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **150/2026**
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus; Lauterhofstraße 14, Flurnr. 1575/4, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung **171/2026**
- 11 Antrag auf Nutzungsänderung einer Laden- und Bürofläche im Torhaus Obernburg in ein Fitness- und Gesundheitsstudio (fit+); Römerstraße 6A, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **174/2026**
- 12 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebau- **172/2026**

ungsplanes zum Umbau einer Satteldachgaube zur Schleppdachgaube; Oberer Neuer Weg 46, Flurnr. 6252/91, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung

- | | | |
|-----------|--|-----------------|
| 13 | Vorlage im Genehmigungsverfahren zur Änderung der Dachneigung mit Dachanhebung im Teilbereich des Dachgeschosses; Erlenweg 2, Flurnr. 5544/284, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 147/2026 |
| 14 | Vorlage im Genehmigungsverfahren zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einem Dreifamilienhaus; Schwalbenstraße 3, Flurnr. 1404/0, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 146/2026 |
| 15 | Vorlage im Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Abstellraumes über der Garage; Am Tiefental 20, Flurnr. 3992/1, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 173/2026 |
| 16 | Antrag der Agentur für Arbeit, Geschäftsstelle Obernburg, zur Zuweisung von Parkerleichterungsausweisen nach dem Wegfall der Parkplätze am Pia Fidelis
Beratung und Beschlussfassung | 165/2026 |
| 17 | Konkretisierung der Sondernutzungssatzung - SoNS hinsichtlich der Aufstellung von Sonnenschirmen im öffentlichen Verkehrsraum
Beratung und Beschlussfassung | 167/2026 |
| 18 | Anfragen | |

Erster Bürgermeister Nikolaus Volland 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 09.06.2026

einstimmig beschlossen

TOP 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

Der erste Bürgermeister informiert über folgende Themen:

- Abschluss der Baumaßnahme an der Friedenskirche
- Ergebnis aus der Anfrage des Stadtrats Wölfelschneider in der vorangegangenen Sitzung hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben aus der Stellplatzsatz am Bauvorhaben Ferienstraße 8
- Ergebnis aus der Anfrage des Stadtrats Wölfelschneider in der vorangegangenen Sitzung hinsichtlich unerlaubter Bautätigkeiten am Anwesen Miltenberger Straße 16
- Vollsperrung der Raiffeisenstraße im Zuge einer Kranaufstellung und hier insbesondere hinsichtlich der Einrichtung von Sammelplätzen für Mülltonnen
- Baumaßnahmen des Bundes zur Sanierung der B426 und hier insbesondere der Erreichbarkeit der Anwesen im Wiesenweg
- Geplante Hitzeschutzmaßnahmen im Bereich der KiTa´, Schule und Spielplätze

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Hans-Sachs-Weg 7, Flurnr. 6252/33, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/-in/Bauherr/-in: Volland, Nikolaus und Natalie

Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Lage: Hans-Sachs-Weg 7, Flurnr. 6252/33, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen das Flurstück 6252/33 mit einem Einfamilienhaus samt Doppelgarage zu bebauen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Graben – Brennerweg“ aus dem Jahr 1980 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_am_graben_brennerweg.pdf). Das Vorhaben ent-

spricht dabei im Wesentlichen den Festsetzungen der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan sieht Baugrenzen nach § 34 Abs. 3 BauNVO vor, die die überbaubare Grundstücksfläche festlegen und von Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. Das beabsichtigte Bauvorhaben überschreitet im Bereich der geplanten Garage und des Wohnhauses die Baugrenze in Teilen um 5,13 m. Die geplante Doppelgarage nimmt die Bauflucht der benachbarten Grenzgarage auf, die auch die festgesetzte Baugrenze überschreitet. Zudem ist die Garage unmittelbar an das Wohnhaus angebaut, sodass das Wohnhaus die bauliche Verbindung ebenfalls die Baugrenze in geringfügigem Umfang überschreitet. Es ist daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit der Überschreitung der Baugrenze in Teilen um 5,13 m werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind vergleichbare Baugrenzüberschreitungen vorhanden (vgl. u.a. Flurnr. 6252/34), sodass die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Nachbarliche Interessen sind gewahrt. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt, da das Einfamilienhaus samt Doppelgarage einen städtebaulich geordneten Baukörper darstellt, der sich in die Umgebungsbebauung und das Ortsbild einfügt.

Des Weiteren ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB für die vorgesehene Dachneigung notwendig. Im Bebauungsplan ist ein Flach- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 15° zulässig. Das geplante Vorhaben sieht jedoch die Errichtung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 25° vor, sodass der Spitzboden als Speicher genutzt werden kann. Gem. der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Graben – Brennerweg“ aus dem Jahr 1991 wird hierbei die maximal zulässige Firsthöhe von 3,25 m, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden des obersten Wohngeschosses bis zum äußeren Firstpunkt, mit einer geplanten Höhe von 2,60 m unterschritten.

Die Überschreitung der Dachneigung ist städtebaulich vertretbar und fügt sich in die Umgebung ein, da in der näheren Umgebung Bezugsfälle mit vergleichbaren bzw. höheren Dachneigungen vorliegen. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt. Nachbarliche Interessen sind gewahrt. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan sieht zudem ein Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen und Bäume auf einem etwa 3,00 m breiten Grünstreifen entlang der nord- und südöstlichen Grundstücksgrenze vor. Durch das Vorhaben wird an der südöstlichen Grundstücksgrenze der festgesetzte Grünstreifen durch die geplante gepflasterte Garageneinfahrt mit einer Breite von 5,98 m und durch den gepflasterten Zugang zum Hauseingang mit einer Breite von 1,90 m nicht eingehalten. Auf Grundlage der bestehenden Grundstückssituation kann das Bauvorhaben lediglich über die südöstliche Grundstücksgrenze, ausgehend von der Straße „Hans-Sachs-Weg“, erschlossen werden. Die erforderliche Erschließungsfläche begründet die Unterbrechung des Pflanzgebots, während die geplante Breite der Garagenzufahrt und des Hauseingangsweges üblichen Anforderungen entsprechen. Die Unterbrechung des Grünstreifens zur Grundstückserschließung ist in der unmittelbaren Umgebung in vergleichbarer Form vorhanden. Demnach ist die Abweichung städtebaulich vertretbar und widerspricht nicht den Grundzügen der Planung. Die Unterbrechung der Grünfläche ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Eine Nachbarbeteiligung hat stattgefunden. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen. Notwendigen Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Graben – Brennerweg“ wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Sitzungsverlauf:

Bürgermeister Nikolaus Volland übergibt die Sitzungsleitung aufgrund Art. 49 Abs. 1 GO an den zweiten Bürgermeister Christopher Jany.

Herr Volland nimmt in den Zuschauerreihen Platz.

Der übernimmt den Vorsitz und bittet Herrn Brück um Darstellung des Sachverhalts.

Herr Brück erklärt die Inhalte des Antrags.

Beschluss:

Dem Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Hans-Sachs-Weg 7, Flurnr. 6252/33, Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Notwendigen Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Graben – Brennerweg“ wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Die Abstimmung findet gem. Art. 49 Abs. 1 GO ohne Herrn Bürgermeister Nikolaus Volland statt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung, Umbau und Dachgeschossausbau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten, Apfelstraße 9, Flurnr. 1640/25, Gemarkung Eisenbach Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

Antragstellerin/ Bauherrin: Pasch, Corina

Vorhaben: Umbau und Dachgeschossausbau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten

Lage: Apfelstraße 9, Flurnr. 1640/25, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Das bestehende Wohnhaus soll umgebaut werden und das Dachgeschoss ausgebaut werden. Nach dem Umbau bzw. Ausbau wären 3 Wohneinheiten vorhanden: Wohnung 1 (= Einliegerwohnung im UG) mit 133,7 m², Wohnung 2 im EG mit 163,68 m² und Wohnung 3 durch den Dachgeschossausbau mit 138,99 m².

Im Erdgeschoss sollen zusätzliche Wände eingezogen werden und eine außenliegende Rampe vor dem Hauseingang errichtet werden. Durch den Einbau eines Kinderzimmers fällt ein Garagenstellplatz weg, der durch einen Stellplatz davor kompensiert werden soll.

Im Dachgeschoss soll eine Wohnung entstehen, ein Balkon errichtet werden und mehrere Fenster eingebaut werden.

Rechtslage:

Die Thematik wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses am 11.12.2025 und 09.06.2026 behandelt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Kurzer Berg-Am Lauterbach“ aus dem Jahr 1984:

[https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_kurzer_berg_am_lauterbach_neuaufstellung.pdf)

[dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_kurzer_berg_am_lauterbach_neuaufstellung.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_kurzer_berg_am_lauterbach_neuaufstellung.pdf)

[https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_kurzer_berg_am_lauterbach_neuaufstellung.pdf)

[dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_kurzer_berg_am_lauterbach_neuaufstellung.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_kurzer_berg_am_lauterbach_neuaufstellung.pdf)

Für das Grundstück ist höchstens ein Vollgeschoss und ein Sockelgeschoss zulässig.

Nach den Berechnungen des Architekten ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss und das Vorhaben hält somit diese Festsetzung ein.

Geschoss- und Grundflächenzahl:

Laut Bebauungsplan ist bei einem zulässigen Vollgeschoss eine Grundflächenzahl (= GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (= GFZ) von 0,5 zulässig.

Die Berechnungen des Architekten ergeben, dass durch den Umbau/ Ausbau eine GRZ von 0,27 und eine GFZ von 0,76 entsteht.

Die GRZ hält die Festsetzung ein, die GFZ überschreitet den festgesetzten Wert um 0,26.

Der vom Architekten angenommene Wert der GFZ von 0,8 gilt nur bei 2 festgesetzten/ möglichen Vollgeschossen.

Es wurden nachträglich keine angepassten Planunterlagen zur Geschossflächenzahl eingereicht, sodass wir uns weiterhin auf die ursprünglichen Planunterlagen vom 03.11.2025 zur Flächenberechnung beziehen. Demnach ist für die Überschreitung der GFZ eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch das Vorhaben wird die Zielsetzung im Hinblick auf eine städtebauliche Nachverdichtung vorhandener Wohngebiete aufgegriffen und umgesetzt. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt, sodass die geringfügige Überschreitung der GFZ städtebaulich vertretbar ist. Nachbarliche Interessen sind gewahrt. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Stellplatznachweis:

Die Anzahl der 4 notwendigen Stellplätze wird nun gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg nachgewiesen. Aus den nachgereichten Planunterlagen vom 17.06.2026 geht zudem nun eine unabhängige Befahrbarkeit der 4 Stellplätze hervor.

Befreiung von der Baulinie zur Errichtung der Rampe:

Im Zuge der nachgereichten Unterlagen haben wir keine weiteren Informationen zur Errichtung bzw. Änderung der geplanten Rampe vor der Eingangstür, die aus dem ursprünglichen Antrag vom 11.11.2025 hervorgeht, erhalten. Die Rampe ist allerdings für die barrierefreie Erschließung des Objektes unabdingbar und greift die in der Bauausschusssitzung vom 09.06.2026 gestellte Grundsatzfrage der barrierefreien Erschließung von Objekten auf. Zur Umsetzung des Vorhabens (Einbau Rampe vor Eingangstür) ist nachfolgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nötig (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB) und es wird ausdrücklich darauf hingewiesen:

Durch die Errichtung der Rampe wird die festgesetzte Baulinie (= auf dieser Linie muss gebaut werden) um mehr als 2,4 m überschritten.
Einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB nur zugestimmt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, diese als städtebaulich vertretbar einzustufen ist und wenn diese auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 23 Abs. 2 BauNVO ermöglicht, dass das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Es handelt sich jedoch um eine komplette Überschreitung der Baulinie mit mehr als 2,4 m. Dies ist aus Verwaltungssicht grundsätzlich nicht mehr als geringfügiges Maß zu betrachten. Allerdings sind in der Umgebung vergleichbare Überschreitungen der Baulinie bzw. -grenze vorhanden, sodass dies städtebaulich vertretbar ist. Nachbarliche Interessen sind gewahrt. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Die Nachbarn wurden laut Antragsformular, eingegangen am 11.12.2025 im Landratsamt Miltenberg, über das Vorhaben informiert.

Sitzungsverlauf:

Der erste Bürgermeister tritt erneut in die Sitzung ein.

Der zweite Bürgermeister Christopher Jany übergibt die Sitzungsleitung an den ersten Bürgermeister Nikolaus Volland.

Der zweite Bürgermeister dankt für die Zusammenarbeit und verabschiedet sich.

Beschluss:

Dem Antrag auf Umbau und Dachgeschossausbau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Apfelstraße 9, Flurnr. 1640/25, Gemarkung Eisenbach, wird gemäß den eingereichten und nachgereichten Unterlagen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Oberer Neuer Weg 56, Flurnr. 6252/7, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/-in/Bauherr/-in: Heitmann, Dr. Tobias und Alexandra

Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Lage: Oberer Neuer Weg 56, Flurnr. 6252/7, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen das Flurstück 6252/7 mit einem Einfamilienhaus samt Garage zu bebauen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Graben – Brennerweg“ aus dem Jahr 1980 (https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_am_graben_brennerweg.pdf) in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1991 und der 2. Änderung aus dem Jahr 1998. Das Vorhaben entspricht dabei im Wesentlichen den Festsetzungen der Bauleitplanung.

Folgende Festsetzungen sind für das Baugrundstück gem. des Planteils A 12 des Bebauungsplanes enthalten:

- Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO mit Gemeinbedarfsflächen
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8
- I + U: 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Untergeschoss
- Offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit einer empfohlenen Bauweise im Winkeltyp
- Die Dächer der baulichen Anlagen (auch Garagen) sind als bekiesete (bewachsene) Flachdächer oder als geneigte Dachformen (Satteldächer, Walmdächer o.ä.) mit maximal 3,25 m Firsthöhe über Decke (fertiger Fußboden) des obersten Wohngeschosses (Garagendecke) in dunkler (rot, rotbraun, anthrazit) Eindeckung auszuführen. Die Firstrichtungen sind gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan anzuordnen.
- Stellung der baulichen Anlagen: Die Gebäude sind mit ihren Außenseiten parallel zu der Planzeichen angegebenen Gebäuderichtung zu erstellen. Die Firstrichtung ist entsprechend der Einzeichnung anzuordnen.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf in der Mitte der überbauten Fläche gemessen nicht mehr als 0,5 m über der mittleren Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Ausnahmen sind in Nr. 5.1 und 5.2 des Bebauungsplans geregelt.
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Werden darüber hinaus weitere Garagen und Stellplätze erforderliche, so sind diese in Anschluss an die festgesetzten Flächen zulässig. Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,00 m betragen. Sind keine Flächen für Garagen/Stellplätze festgesetzt, so sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze auf dem Grundstück zulässig; sie sollen möglichst in die Wohngebäude integriert werden.

Die süd-westliche Gebäudeecke des Bauvorhabens überschreitet jedoch die festgesetzte Baugrenze um 0,42 m², sodass dies einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB bedarf.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Überschreitung ist durch die funktionale und gestalterische Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück begründet und beschränkt sich lediglich auf einen gewissen Teilbereich im süd-westlichen Gebäudeeck. Baulich tritt dies kaum in Erscheinung, da die Überschreitung in einem sehr geringfügigen Maße ist. Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt. Die Abweichung ist somit städtebaulich vertretbar.

Ferner wird an der westlichen Grundstücksgrenze der festgesetzte Grünstreifen durch die geplante gepflasterte Garageneinfahrt mit einer Breite von 5,50 m durch den gepflasterten Zugang zum Hauseingang mit einer Breite von 1,90 m unterbrochen. Dies bedarf ebenfalls einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan sieht einen 3,00 m breiten Grünstreifen mit Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen und Bäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze vor. Die Unterbrechung des Grünstreifens in einem Ausmaß von 1,90 m ist durch die bestehende Grundstückssituation und der Erschließung, die lediglich über die westliche Grundstücksgrenze möglich ist, begründet. Die Unterbrechung des Grünstreifens ist auf die notwendige Fläche zur Erschließung begrenzt. Die geplanten Breiten entsprechen den üblichen Abmessungen einer Zufahrt zu einer Doppelgarage und eines Weges zum Hauseingang.

Vergleichbare Unterbrechungen des Grünstreifens sind in der unmittelbaren Umgebung entlang des Oberen Neuen Weges bei nahezu allen bestehenden Grundstücken vorhanden und ist somit städtebaulich vertretbar. Öffentliche Belange werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der Planung sind unberührt.

Eine Nachbarteilnahme hat stattgefunden. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Nachbarliche Interessen sind somit gewahrt.

Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen. Notwendigen Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Graben – Brennerweg“ wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Notwendigen Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Graben – Brennerweg“ wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage; Siegfriedstraße 31, Flurnr. 6680/114, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/-in/Bauherr/-in: Kissel, Tobias und Salome

Vorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Garage

Lage: Siegfriedstraße 31, Flurnr. 6680/114, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen das Flurstück 6680/114 mit einem Wohnhaus samt Garage zu bebauen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain I+II“ aus dem Jahr 1982 (https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_am_muehlrein_i_und_ii.pdf). Das Vorhaben entspricht dabei im Wesentlichen den Festsetzungen der Bauleitplanung.

Ausnahme von den Festsetzungen:

Auf Grundlage der eingereichten Planunterlagen sind straßenseitig 3 Dachflächenfenster geplant. Der Bebauungsplan sieht allerdings die Zulässigkeit von Dachflächenfenster nur im Ausnahmefall vor. Es ist daher eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 1 BauGB notwendig.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Durch die Dachflächenfenster mit dem Ziel einer ausreichenden Belichtung der Wohnfläche werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass die Ausnahme städtebaulich vertretbar ist. Nachbarliche Interessen sind gewahrt. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Befreiung von den Festsetzungen:

Ferner bedarf das Bauvorhaben entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Bauantrag sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt:

1. Geschossigkeit

- Es ist ein ebengeschossiges Wohnhaus mit dem Ziel der Barrierefreiheit geplant; festgesetzt sind zwingend versetzte Wohngeschosse

2. Traufhöhe

- Die Traufhöhe beträgt talseitig 7,24 m bis 7,94 m; vorgesehen sind 6,50 m

3. Dachneigung

- Die Garage soll mit einem Flachdach ausgeführt werden; festgesetzt ist, dass die Garage und das Wohngebäude als ein Baukörper eine gleiche Dachneigung aufweisen

4. Stauraum Garageneinfahrt

- Der Stauraum vor der Garageneinfahrt ist mit 3,00 m geplant; festgesetzt ist, ein Stauraum von mindestens 5,00 m vor Garageneinfahrten

5. Baugrenze

- Die geplante Terrasse überschreitet die festgesetzte Baugrenze in einem geringfügigen Maß von 1,99 m

Die Errichtung des Wohnhauses mit einer ebenen Geschossigkeit fügt sich in die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain I + II“ mit vergleichbaren Bestandsgebäuden ein und ermöglicht eine barrierefreie Erschließung der Wohneinheiten.

Die talseitige Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um 0,74 bis 1,44 m stellt ein geringfügiges Maß dar und resultiert aus der ebenerdigen Bauweise und Topographie des Grundstücks. Dies ist somit städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Interessen werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die Errichtung der Garage im Flachdachform liegt in der vergleichbaren Ausführung in der unmittelbaren Umgebung des Grundstücks bereits vor. Die Zustimmung der Nachbarn liegt vor, sodass nachbarliche Interessen gewahrt sind und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Garage ist dem Hauptgebäude untergeordnet, welches mit einem Satteldach errichtet wird. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die Errichtung der Garage mit einem Flachdach anstelle eines Satteldaches ist somit städtebaulich vertretbar.

Aufgrund der gegebenen Topographie des Grundstückes ist die Errichtung der Garage lediglich mit einem Grenzabstand von mindestens 3,00 m zur Baulinie vorgesehen. Hierdurch wird der Mindestgrenzabstand um 2,00 m unterschritten. Vergleichbare Unterschreitungen des Stauraums vor der Garageneinfahrt ist in der Umgebung mehrfach vorhanden, sodass die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden. Die Zustimmung der Nachbarn liegt vor. Nachbarliche Interesse sind in diesem Hinblick gewahrt.

Ein Teil der umliegenden Wohnhäuser weisen vergleichbare Überschreitungen der Baugrenze vor. Die Überschreitung der Baugrenze ist für die geplante Terrasse erforderlich und findet in einem geringen Maß von 1,99 m statt. Dadurch werden die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen ist dies städtebaulich vertretbar.

Abweichungen von Abstandsflächen:

Die Wandhöhe der Grenzgarage, welches sich innerhalb der Abstandsfläche befindet, beträgt im Mittel 5,51 m und überschreitet die festgelegt Wandhöhe um 2,51 m. Dies ist bedingt durch die Hanglage mit einem Höhenunterschied von 8,17 m an dieser Grenze. Die Abweichung von Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO werden unter Betracht des Schutzes der Nachbarn eingehalten. Nachbarliche Interessen sind gewahrt, da die Zustimmung der Nachbarn vorliegt.

Es wird empfohlen, dem Bauantrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen. Notwendigen Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Mühlrain I+II“ wird gem. § 31 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 7 BayBO zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Siegfriedstraße 31, Flurnr. 6680/114, Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Notwendigen Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Mühlrain I+II“ wird gem. § 31 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 7 BayBO zugestimmt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

einstimmig beschlossen

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung zur Umzäunung der Soccer Arena und der Anlage zum Asphaltstockschießen zum Schutz gegen unberechtigte Nutzung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: TSV Olympia Eisenbach 1920 e.V.

Vorhaben: Umzäunung der Soccer Arena und der Anlage zum Asphaltstockschießen zum Schutz gegen unberechtigte Nutzung Dritter

Lage: Wiesenthalstraße 39, Flurnr. 628/3, 704/1, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Umzäunung der Soccer Arena und der Anlage zum Asphaltstockschießen zum Schutz gegen unberechtigte Nutzung Dritter.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Bauvorhaben soll im Außenbereich der Stadt Obernburg a. Main gem. § 35 BauGB errichtet werden.

Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den Anforderungen in § 35 Abs. 2 BauGB.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015 weist das Gebiet des Grundstückes als eine Grünfläche mit Zweckbestimmung in Form eines Sportplatzes aus. Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hinsichtlich eines Parkplatzes und einer Fläche für den Gemeinbedarf. Die Fläche für den Gemeindebedarf umfasst Gebäude und Einrichtungen, die für kulturelle (Sport) und soziale (Kindergarten) Zwecke dienen.

Geplant ist Umzäunung des Grundstückes mit einem Stabgittermattenzaun in grüner Glasur mit einer Höhe von 1,80 m und einem Abstand von 6,00 cm zum Gelände. Im Zusammenhang soll ein L-Winkelsteine Sichtbeton in steingrau auf Betonfundament und Schottertragschicht ins Erdreich verdichtet werden. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die Erschließung des Sportplatzes ist gesichert.

Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

Sitzungsverlauf:

Stadtrat Hartmann sieht die Möglichkeit für das Gelände insgesamt einen Bebauungsplan aufzustellen, sofern das Vorhaben die Vorgaben des § 35 Abs. 2 BauGB nicht erfüllen sollten.

Stadträtin Meyer-Marquart regt die Begründung der Zaunanlage an. Dem stimmt das Gremium zu.

Beschluss:

Dem Antrag zur Umzäunung der Soccer Arena und der Anlage zum Asphaltstockschießen zum Schutz gegen unberechtigte Nutzung Dritter, Wiesenthalstraße 39, Flurnr. 628/3, 704/1, Gemarkung Eisenbach wird unter der Auflage zugestimmt, dass eine Eingrünung der Umzäunung erfolgt. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird unter dieser Auflage erteilt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

**TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung für Garten-Cafè mit loser Möblierung für max. 20 Personen; Lindenstraße 9, Flurnr. 2294/0, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragstellerin/Bauherrin: Breunig, Cathrin Claudia

Vorhaben: Garten-Café mit loser Möblierung für max. 20 Personen

Lage: Lindenstraße 9, Flurnr. 2294/0, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungserweiterung des Gartenbereichs mit einem Café. Das Vorhaben sieht eine Ausstattung mit loser Möblierung und eine Auslastung von max. 20 Personen vor.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Bauvorhaben soll innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und somit im Innenbereich der Stadt Obernburg a. Main gem. § 34 Abs. 1 BauGB errichtet werden. Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den Anforderungen in § 34 Abs. 1 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist im Gebiet des Grundstücks ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO aus. Demnach sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Das Ladengeschäft der Antragstellerin ist bereits seit 32 Jahren in Betrieb und erstreckt sich über den Verkauf von Wohnaccessoires, Geschenke und Mode seit 2009 zudem auf den Ausschank von Kaffee, Kuchen sowie alkoholfreien Getränken im Gartenbereich in der Sommerzeit zu besonderen Anlässen. Das Angebot wird seit Jahren vom Landratsamt geduldet und überprüft. Die Antragstellerin beabsichtigt nun, das Angebot um alkoholhaltige Getränke, wie Wein oder Prosecco, zu erweitern. Die Nutzungserweiterung soll in der bisherigen Bauweise beibe-

halten werden und entspricht der Umgebungsbebauung. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der vorgesehenen Flurstücksgrenze. Hierbei kann von einer faktischen Baulinie bzw. Baugrenze ausgegangen werden. In Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen fügt sich die Nutzungsänderung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Aufgrund des bereits vorhandenen Ladengeschäftes im Vorderbereich des Grundstücks und der Zufahrt über die Bergstraße kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Durch die Nutzung der Gartenfläche als Café mit dem Ausschank, u.a. von alkoholhaltigen Getränken, werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Das Ortsbild wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die durch die Nutzungserweiterung entsteht ein zusätzlicher Bedarf von 3 Stellplätzen für das Garten-Café. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg ist je 10 m² Gastfläche 1 Stellplatz erforderlich. Die Gartenfläche umfasst 29,9 m², sodass 3 Stellplätze zusätzlich nachgewiesen werden müssen. Für die Ladenfläche sind bereits 2 Stellplätze im Bestand vorhanden. Die 5 Stellplätze werden auf dem Grundstück mit der Flurnr. 2294/0 und dem Flurstück 2308/0, auf dem sich die Ladenfläche befindet, nachgewiesen.

Die Nachbarn sind über die Nutzungserweiterung informiert und haben ihr zugestimmt.

Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

Beschluss:

Dem Antrag für die Nutzungserweiterung des Gartenbereichs mit einem Café mit einer losen Möblierung für max. 20 Personen, Lindenstraße 9, Flurnr. 2294/0, Gemarkung Obernburg zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Vergrößerung der Bäckerei- und Caféfläche bzw. Umbau einer Teilfläche im EG von Friseurladen zu Bäckerei und Café; Ottostraße 2, Flurnr. 6766/0, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Schäfer – Dein Bäcker GmbH

Vorhaben: Innerer Umbau und Vergrößerung der Bäckerei- und Caféfläche bzw. Umbau einer Teilfläche im EG von Friseurladen zu Bäckerei und Café

Lage: Ottostraße 2, Flurnr. 6766/0, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt den inneren Umbau und die Vergrößerung der Bäckerei- und Caféfläche bzw. den Umbau einer Teilfläche im EG von Friseurladen zu Bäckerei und Café.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Strasse“ aus dem Jahr 2001

(https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_gewerbegebiet_suedlich_der_eisenbacher_strasse_3_aenderung.pdf).

Das Vorhaben gelten die Festsetzungen des Gewerbegebiets II in abgestufter Form. Hierfür sind die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1986 maßgebend.

Folgende Festsetzungen sieht der Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 vor:

- Im Gewerbegebiet II sind zum Schutz der Wohnbebauung nur immisionsarme Betriebe wie: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Kleiderfabriken, Handwerksbetriebe, Werkstätten in geschlossenen Räumen, gestattet. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Zahl der maximalen Vollgeschosse: II
- Grundflächenzahl: 0,8
- Geschossflächenzahl: 1,6
- Abstandsregelungen nach der BayBO
- Offene Bauweise
- Für das gesamte Plangebiet wird festgelegt, dass Märkte und Ladengeschäfte grundsätzlich nicht zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Verkaufsstellen für Produkte von Handwerks- und Gewerbebetrieben am Ort der Leistung bzw. Produktion sowie die Erweiterung bereits bestehender Märkte und Ladengeschäfte.

Die Vergrößerung der bestehenden Bäckerei- und Caféfläche entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan und ist daher zulässig. Der Umbau einer Teilfläche im Erdgeschoss vom Frieseurladen bietet zusätzliche Bäckerei- und Caféflächen. Für die Erweiterung der Ladenfläche ist ein Wandsdurchbruch zwischen der Ladeneinheit 2 und 3 vorgesehen. Da Eingriffe in die tragende Innenwand geplant sind, liegt hierfür eine statistische Berechnung des Ingenieurbüros Glöckner vom 18.02.2026 vor. Demzufolge muss der Unterzug durch Stahlträger, die unter dem Unterzug eingebaut werden müssen, verstärkt werden. Die Stützen müssen nicht verstärkt werden.

Des Weiteren sind bei dem Vorhaben die Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge gem. Art. 5 BayBO einzuhalten. Hierfür liegt vom Ingenieurbüro Glöckner ein Bericht über das Brandschutzkonzept für das Vorhaben gem. der BayBO vom 07.04.2026 vor. Der Mindestabstand von 2,50 m als Brandüberschlag ist eingehalten. Das Gebäude kann von drei Seiten angefahren werden, sodass Bewegungsflächen für Rettungsfahrzeuge im Bereich des Grundstücks und im Bereich der Ottostraße vorhanden sind und den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Nach Art. 12 BayBO ist für das gesamte Objekt eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu erstellen.

Durch die Vergrößerung der Ladenfläche beläuft sich die Grundflächenzahl auf 0,21 und die Geschossflächenzahl auf 0,35, sodass diese im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan liegen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird ebenfalls eingehalten.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg sind für Gaststätte 1 Stellplatz je 10 m² Gastfläche und für Verkaufsstätte in Form von Läden 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr und mindestens 2 Stellplätze je Laden nachzuweisen. Aus den Planunterlagen geht ein Verkaufsraum von 148 m² und eine Gastfläche von 84 m² hervor. Für die Verkaufsfläche mit Kundenverkehr sind somit 4 Stellplätze und 2 Stellplätze für den Laden erforderlich. Die Gastfläche erfordert 9 Stellplätze. Insgesamt sind somit 15 Stellplätze für das Vorhaben notwendig. Die Stellplätze sind auf einem entsprechenden Lageplan nachgewiesen.

Es wird empfohlen, dem Antrag unter der Voraussetzung der Umsetzung der Maßnahmen zur Standsicherheit im Hinblick auf die statische Tragfähigkeit des Gebäudes und die Erstellung einer Brandschutzordnung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

Beschluss:

Dem Antrag zum Umbau des Innenbereichs und der Vergrößerung der Bäckerei- und Caféfläche bzw. dem Umbau einer Teilfläche im EG von Friseurladen zu Bäckerei und Café, Ottostraße 2, Flurnr. 6766/0, Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus; Lauterhofstraße 14, Flurnr. 1575/4, Gemarkung Eisenbach Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/-in/Bauherr/-in: Oberle, Heiko und Sina

Vorhaben: Anbau an ein bestehendes Wohnhaus

Lage: Lauterhofstraße 14, Flurnr. 1575/4, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Bauvorhaben soll innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und somit im Innenbereich der Stadt Obernburg a. Main gem. § 34 Abs. 1 BauGB errichtet werden. Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den Anforderungen in § 34 Abs. 1 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung des Bauvorhabens ist vorwiegend durch Wohngebäude geprägt. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht demnach dem eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 Abs. 1 BauNVO. Weiter südöstlich des Grundstücks ist zudem ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO vorhanden.

Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Der Anbau an das bestehende Wohnhaus verursacht keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind Orientierungswerte als Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgelegt. Demnach ist in einem allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von höchstens 0,4 und eine GFZ von höchstens 1,2 zulässig. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m § 17 BauNVO ein, da das bestehende Wohnhaus samt Anbau eine GRZ (=GRZ I) von 0,18 ausweist. Die GRZ II darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige GRZ bis zu 50 vom Hundert überschreiten; höchstens jedoch bis zu einer GFZ von 0,8. Die GRZ II beträgt 0,55, sodass ein zulässiges Maß der baulichen Nutzung vorliegt. Das Vorhaben weist eine GFZ von 0,34 aus und befindet sich somit ebenfalls im gültigen Bereich.

Das Bauvorhaben soll in einer Bauweise errichtet werden, die unmittelbar an das bestehende Wohnhaus integriert wird. Der Anbau mit einem Flachdach ist dem Hauptgebäude untergeordnet und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO zu den Nachbargebäuden werden eingehalten. Somit sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Ferner werden die Abstandsflächen mit 3,13 m nordwestlich, südöstlich und südwestlich des Anbaus eingehalten.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der vorgesehenen Flurstücksgrenze. Hierbei kann von einer faktischen Baulinie bzw. Baugrenze ausgegangen werden. In Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Aufgrund des bestehenden Wohngebäudes ist von einer gesicherten Erschließung auszugehen.

Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

Beschluss:

Dem Antrag zum Anbau an das bestehende Wohnhaus, Lauterhofstraße 14, Flurnr. 1575/4, 704/1, Gemarkung Eisenbach wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 11	Antrag auf Nutzungsänderung einer Laden- und Bürofläche im Torhaus Obernburg in ein Fitness- und Gesundheitsstudio (fit+); Römerstraße 6A, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

Antragstellerin/Bauherrin: Holz Fitness GmbH; Holz, Andrea

Vorhaben: Nutzungsänderung einer Laden- und Bürofläche im Torhaus Obernburg in ein Fitness- und Gesundheitsstudio (fit+)

Lage: Römerstraße 6A, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung der bestehenden Laden- und Büroflächen im Torhaus Obernburg in ein Fitness- und Gesundheitsstudio des Betreibers fit+.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, einfachen Bebauungsplanes „Obernburg Kernstadt“ aus dem Jahr 2020 (https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/obernburg_kernstadt_rechtsplan.pdf).

Da in dem einfachen Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung in Form eines Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt ist, beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den Anforderungen in § 34 Abs. 1 BauGB.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert

ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet des Vorhabens ein Mischgebiet nach § 6 BauN-VO aus. In Mischgebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO gestattet, sodass die Nutzungsänderung zulässig ist.

Das Vorhaben verfügt über eine nutzbare Sportfläche von 85,47 m². Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg ist je 40 m² Sportfläche 1 Stellplatz herzurichten bzw. nachzuweisen. Somit ist für die Nutzungsänderung ein Stellplatzbedarf von 3 Stellplätzen nachzuweisen. Aus den eingereichten Unterlagen geht ein Nachweis der erforderlichen 3 Stellplätze in Form einer Planzeichnung nicht hervor. Es ist nachträglich ein Stellplatznachweis mit entsprechender Planzeichnung bei der Stadt Obernburg einzureichen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Nutzungsänderung unverändert gewahrt.

Eine Beteiligung der Nachbarn ist erfolgt; die Zustimmung der Nachbarn liegt vor.

Es wird empfohlen, dem Antrag unter der Voraussetzung eine Planzeichnung zum Stellplatznachweis nachzureichen zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

Beschluss:

Dem Antrag zur Nutzungsänderung einer Laden- und Bürofläche im Torhaus Obernburg in ein Fitness- und Gesundheitsstudio (fit+), Römerstraße 6A, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg wird, unter der Voraussetzung eine Planzeichnung zum Stellplatznachweis nachzureichen, zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 12	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Umbau einer Satteldachgaube zur Schleppdachgaube; Oberer Neuer Weg 46, Flurnr. 6252/91, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

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

Antragstellerin/Bauherrin: de Vegt, Oliver; Wiedemann-de Vegt, Dagmar

Vorhaben: Umbau Satteldachgauben zur Schleppdachgaube

Lage: Oberer Neuer Weg 46, Flurnr. 6252/91, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen den Umbau einer Satteldachgaube zur Schleppdachgaube.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Graben – Brennerweg“ aus dem Jahr 1980 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_am_graben_brennerweg.pdf) in Verbindung mit der 1. Änderung aus dem Jahr 1991 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_am_graben_-_brennerweg_1_aenderung.pdf) und der 2. Änderung aus dem Jahr 1998 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_am_graben_-_brennerweg_2_aenderung.pdf).

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen hinsichtlich Dachformen und -gauben vor:

1. Die Gesamtbreite der Gauben darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.
2. Als Dachgauben sind nur stehende Einzelgauben als Dreiecks-, Giebel- oder Walm-dachgauben zulässig.
3. Dachgauben auf Wohngebäuden sind zulässig, wenn bei maximal zulässiger Firsthöhe von 3,75 m mindestens 30° Dachneigung erreicht wird.
4. Die zulässige Bebauung ist in Form eines Untergeschosses und eines Vollgeschosses festgelegt.

Folgende isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beantragt:

1. Das geplante Vorhaben weist eine Gaube mit einer Gesamtbreite von 5,0 m vor. Die Trauflänge beträgt dabei 9,80 m, sodass die festgelegte Trauflänge um 51% und somit mehr als die Hälfte überschritten wird.
2. Die bestehenden zwei Satteldachgauben werden zu einer Gaube zusammengefasst und soll die Form eines Schleppdaches annehmen.
3. Die Dachneigung der Gaube beträgt 7° und unterschreitet die vorgesehen Neigung von 30° in einem nicht unerheblichen Maße.
4. Das Dachgeschoss stellt ein Vollgeschoss dar, obwohl der Bebauungsplan ein Unter- und ein Vollgeschoss vorsieht.

Es ist daher eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO notwendig.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch das Zusammenfassen der bestehenden zwei Satteldachgauben zu einer Schleppdachgaube entsteht im Dachgeschoss, welches bereits ein Vollgeschoss ist, eine bessere Nutzbarkeit des Kinderzimmers. Zudem verringert das geplante Schleppdach das Bauvolumen und wirkt optisch nicht so dominierend wie die beiden Satteldachgauben. Die Schleppdachgaube ist dem Hauptdach untergeordnet. Durch die Änderung der Art der Dachgaube werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Damit sich die Schleppdachgaube dem Hauptdach unterordnet, ist eine geringere Dachneigung erforderlich. Die Unterschreitung der Dachneigung ist allerdings nicht geringfügig, ist aber der Schleppdachform geschuldet, sodass die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Nachbarliche Interessen sind gewahrt, da die Nachbarn beteiligt wurden und dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

Beschluss:

Dem Antrag auf eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Umbau von Satteldachgauben zur Schleppdachgaube, Oberer Neuer Weg 46, Flurnr. 6252/91, Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Notwendigen, isolierten Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Graben – Brennerweg“ in Verbindung mit der 1. und 2. Änderung zum Bebauungsplan wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

**TOP 13 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren zur Änderung der Dachneigung mit Dachanhebung im Teilbereich des Dachgeschosses; Erlenweg 2, Flurnr. 5544/284, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Antragsteller/-in/Bauherr/-in: Horlebein, Sandra und Holger

Vorhaben: Änderung der Dachneigung mit Dachanhebung im Teilbereich des Dachgeschosses

Lage: Erlenweg 2, Flurnr. 5544/284, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen im Teilbereich des Dachgeschosses die Änderung der Dachneigung mit einer Dachanhebung.

Die Wohnfläche verändert sich hierdurch nicht und beträgt 195 m². Somit sind die Geschossflächenzahl (0,35) und die Grundflächenzahl (0,24) ebenfalls unverändert.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rüdhölle“ aus dem Jahr 1980 (https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_ruedhoelle.pdf).

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die kein Sonderbau ist,

ist genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt,

2. sie den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im

Sinn des Art. 81 Abs. 1 nicht widerspricht,

3. die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs gesichert ist,

4. sie nicht die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betrifft,

a) durch die dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als

5 000 m² Bruttogrundfläche geschaffen werden oder

b) die öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen

und die Vorhaben den angemessenen Sicherheitsabstand im Sinn des Art. 13 Abs. 2 Buchst. a der Richtlinie 2012/18/EU zu einem Betriebsbereich nicht einhalten und

5. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 2 Satz 5 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

Unter anderem folgende, relevante Festsetzungen finden sich für das Flurstück mit der Flurnr. 1404/0 in dem Bebauungsplan:

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- WR: Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- Vollgeschoss I bzw. I Vollgeschoss und Dachgeschoss
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,5 – 0,8
- Nur Flachdächer (FL)
- Die Dächer der baulichen Anlagen sind als bekieste oder bewachsene Flachdächer auszuführen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Das Tragwerk des Daches besteht aus einer Holzkonstruktion. Die Dachhaut setzt sich aus Ziegel mit einer Holzfaser- und Zwischensparrendämmung zusammen. Durch die Änderung der Dachneigung mit Dachanhebung im Bereich des Dachgeschosses des bestehenden Wohnhauses bleibt die Wohnfläche unverändert. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,35 und die Grundflächenzahl ist 0.24. Beide Werte liegen somit in dem zulässigen Bereich gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

Die Festsetzung hinsichtlich der Geschossigkeit (1+D) wird mit dem geplanten Vorhaben nicht berührt nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO, da lediglich die Dachneigung angehoben wird.

Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden eingehalten gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO.

Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht durch das Bauvorhaben nicht.

Zudem sind auch sonst keine Widersprüche zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO.

Die Erschließung zum Wohngebäude ist gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 3 BayBO gesichert.

Die Nachbarn der Flurnr. 5544/286, 5544/602 und 5544/602 wurden über das Bauvorhaben gem. Art. 58 Abs. 2 Satz 2 BayBO benachrichtigt. Eine Zustimmung der Nachbarn ist ebenfalls erfolgt.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt die Änderung der Dachneigung mit Dachanhebung im Teilbereich des Dachgeschosses des Wohngebäudes in Erlenweg 2, Flurnr. 5544/284, Gemarkung Obernburg gemäß den eingereichten Planunterlagen zur Kenntnis und erklärt, dass kein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 Satz 6 BayBO durchgeführt werden muss.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 14 Vorlage im Genehmigungsverfahren zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einem Dreifamilienhaus; Schwalbenstraße 3, Flurnr. 1404/0, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Antragsteller/-in/Bauherr/-in: Leinweber, Jürgen und Irina
Vorhaben: Nutzungsänderung von Einfamilienhaus zu Dreifamilienhaus
Lage: Schwalbenstraße 2, Flurnr. 1404/0, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen die Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Dreifamilienhaus.

Durch die Nutzungsänderung entsteht eine weitere nutzbare Wohneinheit im Dachgeschoss. Die neu geschaffene Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt 53,29 m² gem. Wohnflächenverordnung. Der Bruttorauminhalt beläuft sich auf 950,00m³. Durch die zusätzliche Wohnfläche sind insgesamt 6 Stellplätze gem. Stellplatzverordnung der Satz Obernburg a.Main nachzuweisen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Attich“ aus dem Jahr 1968 (https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_attich.pdf).

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die kein Sonderbau ist, ist genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt,
2. sie den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 nicht widerspricht,
3. die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs gesichert ist,
4. sie nicht die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betrifft,
 - a) durch die dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m² Bruttogrundfläche geschaffen werden oder
 - b) die öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen

und die Vorhaben den angemessenen Sicherheitsabstand im Sinn des Art. 13 Abs. 2 Buchst. a der Richtlinie 2012/18/EU zu einem Betriebsbereich nicht einhalten und

5. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 2 Satz 5 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

Unter anderem folgende, relevante Festsetzungen finden sich für das Flurstück mit der Flurnr. 1404/0 in dem Bebauungsplan:

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,7
- Zweigeschossige Wohngebäude: E+1 mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 30°

Durch die Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus erhöht sich die Geschossflächenzahl auf 0,26. Dieser Wert liegt somit in dem zulässigen Bereich gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

Die Festsetzung hinsichtlich der Geschossigkeit (E+1) wird mit dem geplanten Vorhaben nicht berührt nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO, da das Dachgeschoss kein Vollgeschoss darstellt.

Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden eingehalten gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg entsteht bei Gebäuden mit mindestens 3 Wohnungen ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohnung mit maximal 40 m² Wohnfläche und 2 Stellplätze je Wohnung mit maximal 60 m² Wohnfläche gem. § 4 Abs. 2 b. Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg. Somit entsteht ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von 3,5 Stellplätzen. Die Antragsteller weisen insgesamt 6 Stellplätze auf dem Baugrundstück nach.

Zudem sind auch sonst keine Widersprüche zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO.

Die Erschließung zum Einfamilienhaus ist gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 3 BayBO gesichert.

Die Zustimmung der Nachbarn ist nicht erfolgt, jedoch müssen diese gem. Art. 58 Abs. 2 Satz 2 BayBO lediglich benachrichtigt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt die Nutzungsänderung des Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus in der Schwalbenstraße 3, Flurnr. 1404/0, Gemarkung Obernburg gemäß den eingereichten Planunterlagen zur Kenntnis und erklärt, dass kein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 Satz 6 BayBO durchgeführt werden muss.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

**TOP 15 Vorlage im Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Abstellraumes über der Garage; Am Tiefental 20, Flurnr. 3992/1, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Antragsteller/Bauherr: Kämmerer, Michael und Thomas

Vorhaben: Errichtung eines Abstellraumes über der Garage

Lage: Am Tiefental 20, Flurnr. 3992/1, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Abstellraumes über der Garage.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Obernburg Nord“ aus dem Jahr 1963 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_obernburg_nord.pdf).

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die kein Sonderbau ist,

ist genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt,
2. sie den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 nicht widerspricht,
3. die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs gesichert ist,
4. sie nicht die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betrifft,
a) durch die dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als

5 000 m² Bruttogrundfläche geschaffen werden oder
b) die öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen
und die Vorhaben den angemessenen Sicherheitsabstand im Sinn des Art. 13 Abs. 2 Buchst. A der Richtlinie 2012/18/EU zu einem Betriebsbereich nicht einhalten und
5. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 2 Satz 5 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

Unter anderem folgende, relevante Festsetzungen finden sich für das Flurstück mit der Flurnr. 3992/1 in dem Bebauungsplan:

Außer Garagen sind Nebengebäude zulässig, wenn die festgesetzten Bebauungsgrenzen und zulässigen Höhen nicht überschritten werden. Nebengebäude dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten und sind in Satteldachform mit einer Dachneigung von 8° zu errichten. Der Abstellraum ist mit einer Höhe von 2,20 m geplant und wird mit einem Satteldach versehen. Die Dachneigung geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Für die Nebengebäude ist rotbrauner Eternit zur Verputzung gem. der Festsetzung zur Baugestaltung im Bebauungsplan anzuwenden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden eingehalten gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO.

Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht durch das Bauvorhaben nicht.

Zudem sind auch sonst keine Widersprüche zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO.

Die Erschließung des Nebengebäudes ist gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 3 BayBO durch eine außenliegende Treppe gesichert.

Eine Zustimmung der Nachbarn ist nicht erfolgt, jedoch müssen diese gem. Art. 58 Abs. 2 Satz 2 BayBO lediglich benachrichtigt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt die Errichtung eines Abstellraumes über der Garage, Am Tiefental 20, Flurnr. 3992/1, Gemarkung Obernburg gemäß den eingereichten Planunterlagen zur Kenntnis und erklärt, dass kein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 Satz 6 BayBO durchgeführt werden muss.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 16	Antrag der Agentur für Arbeit, Geschäftsstelle Obernburg, zur Zuweisung von Parkerleichterungsausweisen nach dem Wegfall der Parkplätze am Pia Fidelis Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

Die Agentur für Arbeit Aschaffenburg hat sich mit der Bitte an die Stadt Obernburg gewandt, die derzeitige Parkplatzsituation im Bereich Obernburg Nord, insbesondere im Umfeld der Kreißstraße zu prüfen.

Die Parkplatzsituation im Bereich Obernburg Nord wurde seitens des Ordnungsamtes geprüft. Derzeit stehen keine weiteren öffentlichen Stellplatzflächen zur Verfügung, die kurzfristig zusätzlich ausgewiesen oder für eine dauerhafte Nutzung freigegeben werden könnten.

Eine Aufhebung bzw. Änderung der bestehenden Parkregelungen zugunsten einzelner Nutzergruppen ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Eine bevorzugte Behandlung einzelner Institutionen oder Einrichtungen würde dem Grundsatz der Gleichbehandlung widersprechen und könnte gegenüber anderen Anliegern, Gewerbetreibenden sowie öffentlichen Einrichtungen nicht sachgerecht begründet werden.

Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze müssen weiterhin allen Nutzern entsprechend der geltenden Verkehrsregelungen zur Verfügung stehen.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt die Anfrage der Agentur für Arbeit Aschaffenburg zur Kenntnis.

Eine zusätzliche Bereitstellung von Parkflächen sowie eine Sonderregelung hinsichtlich der bestehenden Parkzeitbegrenzungen können aufgrund der derzeit fehlenden zusätzlichen Stellplatzkapazitäten und unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes nicht umgesetzt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, der Antragstellerin die Inhalte dieses Beschlusses entsprechend mitzuteilen. Es ist hierbei anzuregen, dass die Agentur auf die umliegenden öffentlichen Stellplätze (beispielsweise im Römergässchen) verweist.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 17 Konkretisierung der Sondernutzungssatzung - SoNS hinsichtlich der Aufstellung von Sonnenschirmen im öffentlichen Verkehrsraum Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

Bei der Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen der Stadt Obernburg am Main (Straßen, Wege und Plätze) ist zu unterscheiden zwischen dem allgemeinen Gemeingebrauch und einer darüberhinausgehenden Sondernutzung.

Eine Sondernutzung liegt vor, wenn eine öffentliche Verkehrsfläche über den bestimmungsgemäßen Gebrauch hinaus genutzt wird. Hierzu zählen unter anderem Baustelleneinrichtungen, Gerüste, Warenauslagen, Infostände oder Plakatierungen. Die Sondernutzung bedarf einer Erlaubnis und ist nach Maßgabe der geltenden Sondernutzungssatzung (SNS) sowie der Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Obernburg a.Main gebührenpflichtig.

Im vorliegenden Fall sollen Sonnenschirmständer dauerhaft bzw. fest in das öffentliche Pflaster eingebaut werden. Durch den Einbau erfolgt eine bauliche Veränderung der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Sonnenschirmständer ist damit nicht lediglich eine mobile Nutzungseinrichtung, sondern stellt eine feste Verbindung mit dem öffentlichen Verkehrsraum her.

In Bezug auf den Sachverhalt sind die Anforderungen an Sicherheit, Barrierefreiheit, Unterhalt sowie die uneingeschränkte Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche zu berücksichtigen.

Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere die Belange des Fußgänger- und Rettungsverkehrs sowie die städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raums, nicht beeinträchtigt werden sowie das Ortsbild unbeeinträchtigt bleibt.

Rechtsgrundlagen:

Sondernutzungssatzung (SNS) der Stadt Obernburg am Main

Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt Obernburg am Main

Sitzungsverlauf:

Im Rahmen der Diskussion kristallisiert sich die allgemeine Haltung heraus, dass Sonnenschirme, entgegen des Verwaltungsvorschlages, durchaus auch mit Werbung versehen sein könnten. Dies würde dem Stadtbild nicht entgegenstehen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, dass für die Einbringung von Sonnenschirmen in öffentlichen Verkehrsflächen eine Sondernutzungserlaubnis nach der Sondernutzungssatzung der Stadt Obernburg a.Main erforderlich (§3 Abs. 1 SoNS) ist. Eine Genehmigung im Sinne eines Gestattungsvertrages (§ 6 SoNS) kann nur erteilt werden, wenn die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere die Belange des Fußgänger- und Rettungsverkehrs sowie die städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raums, nicht beeinträchtigt werden sowie das Ortsbild unbeeinträchtigt bleibt. Die baufachliche Ausführung ist durch die Antragsteller sicherzustellen und im Gestattungsvertrag zu konkretisieren. Eine Abnahme ist zu vereinbaren und stellt die Voraussetzung für die Sondernutzung dar. Zur Sicherung des fachgerechten Rückbaus kann eine Sicherheitsleistung verlangt werden.

Die Sondernutzungsgebührensatzung wäre durch den Stadtrat in Tarifiziffer 15 entsprechend zu konkretisieren.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

einstimmig beschlossen

TOP 18 Anfragen

Es werden folgende Anfragen festgehalten:

Stadträtin Meyer-Marquart fragt hinsichtlich der anstehenden Sperrung der B426 nach der Organisation des Schulbusverkehrs ins benachbarte Hessen. Bürgermeister Volland sichert eine Weitergabe des Anliegens an die zuständigen Behörden zu.

Stadträtin Meyer-Marquart fragt hinsichtlich der anstehenden Sperrung der B426 nach der geplanten Geschwindigkeitsreduzierung im Pflaumheimer, sowie im oberen Teil des Oberen Neuen Weges. Bürgermeister Volland gibt bekannt, dass eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h angeordnet sei. Ferner sei eine Sperrung für Schwerlastverkehr angeordnet. Ausnahme bildet hier der landwirtschaftliche Verkehr.

Stadträtin Meyer-Marquart lobt die gute Vorbereitung der heutigen Sitzung, insbesondere auch im Hinblick auf die Struktur der Tagesordnung. Bürgermeister Volland bittet Herrn Brück das Lob auch an Frau Zeybek weiterzugeben.

Stadtrat Kunisch fragt hinsichtlich der anstehenden Sperrung der B426 nach der Möglichkeit der Nutzung einer Ampelanlage zur Aufrechterhaltung des Verkehrs. Aus seiner Sicht sei auch ein Arbeiten unter einer halbseitigen Sperrung denkbar. Bürgermeister Volland verweist auf die Pressemeldung des Staatlichen Bauamts Aschaffenburg, wonach dies aufgrund geltender Arbeitsschutzbestimmungen nicht möglich sei.

Stadtrat Karches informiert über ein umgefahrenes Verkehrsschild am Kreisverkehr „Am Wendinusplatz/Miltenberger Straße/Römerstraße/Oberer Neuer Weg.“ Bürgermeister Volland informiert, dass dieses bereits weitergegeben sei.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Nikolaus Volland um 20:16 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Nikolaus Volland
Erster Bürgermeister

Stefan Brück
Schriftführer/in