



Stadt Obernburg

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Mittwoch, 21.05.2014
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:45 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Bast, Hedwig

Vertretung für Herrn Richard Knecht

Fischer, Klaus

Giegerich, Simon

Vertretung für Herrn Günter Zahn

Jany, Christopher

Klemm, Peter

Klimmer, Hubert

Lazarus, Alexander

Schmock, Manfred

Stich, Ansgar

Schriftführer/in

Geutner, Sabine

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Knecht, Richard

Zahn, Günter

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung von Sitzungsniederschriften
Beratung und Beschlussfassung
- 2 Vollzug des BauGB -Aufstellung des BPlanes "Alte Turnhalle,
Stadt Erlenbach a.Main **089/2014**
Verständigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beratung und Beschlussfassung
- 3 Baugenehmigung - Siegfriedstraße 59, Fl.Nr. 6150/3 **113/2014**
Neubau Einfamilienhaus Kunert Angelique, Rittger Peter
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Baugenehmigung - Siegfriedstraße 59 a, Fl.Nr. 6150/100 **114/2014**
Neubau Einfamilienhaus
Tiedtke Nadja und Jens
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Baugenehmigung - Dr.-Kittel-Weg 8, Fl.Nr. 5544/32 **633/2013/2**
Neubau Doppelhaus und Garagen-Neubau mit Einliegerwohnung
Peter und Gabriele Schmidt
Klotz Stefan
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Baugenehmigung - Erlesstraße 10, Fl.Nr. 608 **103/2014**
Einbau einer Dachgaube
Köcher Heinrich
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Baugenehmigung- Am Mühlrain 19, Fl.Nr. 6614 **102/2014**
Isolierte Befreiung
Bau einer Einfriedung
Debes-Schramm Tino
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Baugenehmigung- Im Weidig 31 , Fl.Nr. 6941/2 **110/2014**
Isolierte Befreiung
Bau einer Einfriedung und Anlegung von Parkplätzen
Reinhardt Willy
Beratung und Beschlussfassung
- 9 Genehmigungsfreistellung - Hardtring 42, Fl.Nr. 1000/68 **112/2014**
Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Berninger Maria-Luise und Helmut
Bekanntgabe

Öffentliche Sitzung

**TOP 1 Genehmigung von Sitzungsniederschriften
Beratung und Beschlussfassung**

**TOP 2 Vollzug des BauGB -Aufstellung des BPlanes "Alte Turnhalle, Stadt Erlenbach a.Main
Verständigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Stadt Erlenbach a. Main beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zur Ansiedlung eines Vollsortimenter-Marktes aufzustellen und hat die Stadt Obernburg a. Main mit Schreiben vom 09.04.2014 auf die Gelegenheit zur Stellungnahme im Zeitraum vom 11.04.-12.05.2014 hingewiesen. Mit Schreiben vom 15.04.2014 hat die Stadt Obernburg um Fristverlängerung bis 06.06.2014 gebeten. Dies wurde von der Stadt Erlenbach mit Schreiben vom 17.04.2014 abgelehnt; eine Nachfrist wurde unter Hinweis auf das beschleunigte Verfahren nur bis 26.05.2014 gewährt. Mündlich hat Bürgermeister Berninger Bürgermeister Fieger eine Nachfrist bis 06.06.2014 eingeräumt, bzw. mitgeteilt, dass eine später eingehende Stellungnahme der Stadt Obernburg nicht als verfristet angesehen würde.

Laut Begründung ist der Bebauungsplanentwurf für den Vollsortimenter „Kaufland“ maßgeschneidert; demnach ist am Standort der bisherigen Vereinsturnhalle Ecke Miltenberger Straße/Seeweg die Errichtung eines Kaufland-Verbrauchermarktes mit ca. 3.000 m² zzgl. ca. 200 m² für Konzessionäre aus dem Einzelhandel (Metzger, Bäcker, Toto-Lotto-Zeitschriften, Apotheke) zzgl. ca. 200 m² für die Konzessionäre ohne Einzelhandel (Gastronomie, Schuh- und Schlüsseldienst, Geldautomat, Postannahmestelle und Friseur) vorgesehen.

Nach Durchsicht der Planunterlagen stellt auch der BBE (Handelsberatung) fest, dass die textlichen Festsetzungen des Satzungsentwurfs sehr allgemein gehalten sind. So wird für den Verbrauchermarkt lediglich die Gesamtverkaufsfläche festgesetzt (max. 3000 m²) aber keine Aussage zu den zulässigen Sortimenten getroffen. Eine genaue Sortimentsbeschreibung findet sich zwar in der Anlage 2A der Begründung. Dieser Text hat allerdings nur erläuternden Charakter und wurde nicht in den Satzungstext übernommen.

Der Schlussfolgerung der Stadt Erlenbach, dass das Gesamtsortiment des Einkaufsmarktes den Festlegungen des eingeholten Einzelhandelsgutachtens entspricht (siehe Anlage 2B der Begründung, Protokollauszug, Stadtratssitzung vom 28.02.2012), kann nicht gefolgt werden. Denn nach dem Satzungstext kann der Verbrauchermarkt sein Sortiment innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche beliebig aufbauen und beispielsweise den Anteil von Lebensmittel deutlich über die in der Sortimentsliste aufgeführten 1.510 m² hinaus ausweiten.

Welche Auswirkungen eine veränderte Sortimentsstruktur auf den Einzelhandel im Markt Elsenfeld und der Stadt Obernburg a. Main (gemeinsames Mittelzentrum) hätte, wurde gutachterlich nicht untersucht. Insofern kann auch keine abschließende Aussage dazu getroffen werden, ob die Planung in Erlenbach negative Auswirkungen auf gewachsenen Versorgungsstrukturen im Mittelzentrum hat oder nicht.

Von Seiten der Stadt Obernburg am Main wäre zumindest eine Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente im Bebauungsplan erforderlich, um die negativen Auswirkungen auf die Innenstädte der Umlandgemeinden so gering wie möglich zu halten.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat der Stadt Erlenbach bereits in der Sitzung vom **30.06.2011** gefasst, der Beschluss zur Billigung der Entwurfsplanung und zur Durchführung des Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB schon in der Stadtratssitzung vom **20.11.2013**. Der Turnverein Erlenbach a. Main 1905 e.V. hat bereits 2011 sein Gelände an den Investor für das Kaufland-Projekt verkauft mit dem Ziel, aus dem Verkaufserlös eine neue Turnhalle zu bauen.

Die Stadt Erlenbach hat mit Beschluss vom 28.02.2012 die Zulässigkeit von 3.500 m² weiterer Verkaufsfläche zur Verbesserung der Nahversorgung beschlossen, nachdem bereits 2010 ein Einzelhandelskonzept vom Büro Bulwien Gesa AG, München, aufgestellt wurde.

Die Regierung von Unterfranken hat mit Schreiben vom 28.02.2012 aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung erklärt, *„dass das Vorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in Erlenbach selbst oder in benachbarten Gemeinden haben wird.“* Weiter: *„Das gemeinsame Mittelzentrum Erlenbach/Obernburg/Elsenfeld ist grundsätzlich ein geeigneter Standort für derartige Planungen. Die vorgesehenen Verkaufsflächen liegen hinsichtlich der dort generierten Umsätze klar unter der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfung, so dass diesbezüglich keine nicht hinnehmbaren landesplanerischen Auswirkungen zu erwarten sind.“*

Dieser Einschätzung widerspricht die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel vom 22.07.2013 (70 Seiten, beauftragt von der REWE-Markt GmbH): *„Durch das Vorhaben sind negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Erlenbach am Main, Elsenfeld, Obernburg am Main und Wörth am Main zu erwarten. Daher ist das Vorhaben Kaufland Verbrauchermarkt, ausgehend von der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung des Vorhabens sowie der Einordnung des Vorhabens in die kommunal- und landesplanerischen Vorgaben, als nicht verträglich i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erachten.“* Namentlich als im Bestand gefährdet genannt werden der kleine Bauer-Markt im Elsenfelder Altort und der EDEKA-Markt Hornung in der Obernburger Altstadt. Zu erwarten sind auch Auswirkungen auf den neuen Bauer-Markt und aus Sicht der des Marktes Elsenfeld auch auf den Dorfladen Rück-Schippach.

Auch in der Diskussionsrunde „Regionales Einzelhandelskonzept“ vom 17.01.2014 in Erlenbach wurde die Feststellung dieser Verträglichkeitsanalyse von Bürgermeister Luxem, Bürgermeister Walter Berninger a.D. von der Stadt Obernburg sowie den anwesenden Einzelhandelsvertretern geteilt.

Die Stadt Obernburg hat im Jahr 2010 ein Einzelhandelskonzept (BulwienGesa AG) erarbeiten lassen, welches noch weitgehende Gültigkeit hat. In den allermeisten Branchen in Obernburg herrscht Bedarfsdeckung, d. h. es werden nur noch in Einzelfällen zusätzliche Verkaufsflächen realisiert werden können (Ausnahmen: Periodischer Bedarf, Modischer Bedarf, Elektro, Technik, Garten, Einrichtungsbedarf, Hartwaren).

Aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Obernburg (S. 56) geht hervor, dass von großflächigen Ansiedlungen abgesehen werden sollte, um einen verschärften Eingriff in das bestehende Versorgungsnetz zu vermeiden.

Der Markt Elsenfeld hat in Kenntnis der aggressiven Verkaufsstrategie von Kaufland (deutliches Abraten durch CIMA, „Standorträuber“) dessen vehemente Ansiedlungsbemühungen in Elsenfeld seit Herbst 2001 (im GE Rück, als TOOM-Nachnutzung, im Sondergebiet DHZ an der Dammsfeldstraße) mit Nachdruck unterbunden und mit Marktgemeinderatsbeschluss vom 17.01.2005 endgültig abgelehnt, um die örtlichen Einzelhandelsstrukturen zu schützen und zu erhalten.

Weiterhin gibt die Stadt Obernburg a. Main zu bedenken, dass trotz der Stellung als gemeinsames Mittelzentrum (Elsenfeld, Erlenbach, Obernburg) die Stadt Obernburg nicht frühzeitig in die Planungen der Stadt Erlenbach einbezogen wurde. Eine interkommunale Zusammenarbeit bei solch raumübergreifenden Vorhaben wird von Seiten der Stadt Obernburg a. Main allerdings als unverzichtbar angesehen.

Immer wichtiger werden wohnungsnahe Einkaufsmöglichkeiten für eine alternde Bevölkerung, die fußläufig zu erreichen sind (Bsp.: Kleiner Bauer-Markt in Elsenfeld, Rücker Straße, Dorflanden Rück-Schippach, Hornung in Obernburg). Laut Verträglichkeitsanalyse S+H sind genau diese durch die Kaufland-Ansiedlung besonders gefährdet.

In Obernburg ist für die von Kaufland angebotenen Sortimente weitgehende Bedarfsdeckung festzustellen. Gleiches dürfte wohl auch für Elsenfeld und Erlenbach gelten. Eine Kaufkraftmehrung, etwa durch signifikante Einwohnermehrung im Mittelzentrum, ist wohl eher nicht zu erwarten.

Wie hoch der zu erwartende Kaufkraftverlust sich auf die Stadt Obernburg a. Main auswirken wird, kann im Moment nicht exakt benannt werden. Das Gutachten des Büros Stadt + Handel geht von einem Verlust von bis zu 10 % aus. Dies würde den Zentralversorgungsbereich Römerstraße nachhaltig negativ beeinflussen, da dieser Wert zu einer Betriebsaufgabe des Edeka-Marktes führen könnte. Insofern ist eine Verträglichkeit dieses Vorhabens i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu verneinen. Allein die Tatsache, dass das Gutachten von der REWE-Handelsgruppe in Auftrag gegeben wurde, spricht nicht für ein „Parteien-Gutachten“, da allein dies nicht die Neutralität des Büros in Zweifel stellen kann (siehe auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen , 06.06.2005). Im Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen wird auch benannt, dass lediglich ein Kaufkraftverlust bis 5% als nicht städtebaulich relevant anzusehen ist. Der hier erwartete Kaufkraftverlust von bis zu 10% ist jedoch von städtebaulicher Bedeutung, weshalb die Stadt Obernburg a. Main sich gegen die geplante Ansiedlung des Vollsortimenters aussprechen sollte. Eine Nutzung der Fläche durch kleinteiligere Versorger (angedacht: Rewe und Aldi) würde aller Voraussicht nach weniger Kaufkraftverlust für die Stadt Obernburg nach sich ziehen und könnte als verträglich erachtet werden.

Festzustellen ist, dass der Markt Elsenfeld aus ähnlichen Gründen die Kauflandansiedlung in Erlenbach ablehnt und dem Bebauungsplanentwurf nicht zustimmen wird.

Beschluss:

Die Stadt Obernburg a. Main lehnt den Bebauungsplanentwurf „Alte Turnhalle“ zur Ansiedlung eines Kaufland-Vollsortimenters ab, weil erhebliche negative Auswirkungen auf die in Obernburg bestehenden zentralen Einzelhandelsstrukturen mit einem deutlichen Kaufkraftverlust erwartet werden.

Von Seiten der Stadt Obernburg am Main wäre zumindest eine Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente im Bebauungsplan erforderlich, um die negativen Auswirkungen auf die Innenstädte der Umlandgemeinden so gering wie möglich zu halten.

Die Stadt Obernburg a. Main hat keine grundsätzlichen Einwände zur Schaffung weiterer 3.500 m² Verkaufsfläche in der Stadt Erlenbach, wenn diese im Rahmen des ebenfalls von der Stadt Erlenbach vorgestellten Alternativkonzepts (REWE-Erweiterung, Aldi-Ansiedlung usw.) als Teilsortimenter erfolgt, weil dieser Kaufkraftabfluss überschaubar und damit vertretbar bleibt.

einstimmig beschlossen

TOP 3	Baugenehmigung - Siegfriedstraße 59, Fl.Nr. 6150/3 Neubau Einfamilienhaus Kunert Angelique Rittger Peter Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Peter Rittger und Angelique Kunert

Vorhaben: Neubau Einfamilienwohnhaus
Lage: Siegfriedstraße 59 , Fl. Nr. 6150/3,
Gemarkung: Obernburg.
Eingangsdatum: 12.05.2014
BV-Nr.: 2209/2014

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung.

Sie planen den Bau einer Doppelhaushälfte. Es wird 1 Garagenstellplatz nach Vorgaben des Bebauungsplan, sowie 1 weiterer Stellplatz nachgewiesen.

Er beantragt folgende Befreiungen:

1. **Bergseitige Traufhöhe im Bereich Zwerchgiebel** mit Überschreitung von 2,78 m.
Im Übergang zur Siegfriedstraße soll durch den Zwerchgiebel eine Strukturierung des Baukörpers erfolgen. Die Länge des Zwerchgiebels beträgt lediglich 2,60 m bei einem Baukörper von 10 m Länge.
2. **Talseitige Traufhöhe im Bereich des Zwerchhauses** mit Überschreitung von 2,46 m.
Die Baukörpereinpassung orientiert sich am Niveau der Siegfriedstraße – hier ist ein ebenerdiger Zugang im Eingangsgeschoss geplant – strassenseitig werden die Höhenvorgaben des B-plans eingehalten. Talseitig soll durch das herausgeschobene Zwerchhaus die Massigkeit des Baukörpers aufgelöst werden. Die Befreiung ist nur auf 4,43 m vorgesehen.
3. **Befreiung von der Dachform Garage mit Flachdach**
Die Garagen im Bereich der Neubebauung auf den Fl.Nr. 6150/3 und 6150/100 agieren als Kopplungselement zwischen den beiden Einfamilienhäusern. Um den Zwischenbereich durch die Garagendächer nicht zu massiv erscheinen zu lassen und um in den vorgesehenen Kinderzimmern eine entsprechende Belichtung realisieren zu können, sollen die Garagen mit einem Flachdach versehen werden.
4. **Befreiung talseitige Wandhöhe Garage** mit Überschreitung von 2,68 m
Aufgrund des starken Gefälles im Bereich des Baugrundstückes, ist es unter Einhaltung des geforderten Straßenabstandes der Garagen bis zur Siegfriedstraße (5,0 m), nicht möglich eine talseitige Wandhöhe von 3,50 zu realisieren.
5. **Befreiung talseitige Traufhöhe** mit Überschreitung von 1,32 m
Aufgrund des starken Gefälles im Bereich des Baugrundstücks, wird talseitig eine Befreiung der Traufhöhe notwendig. Die Baukörpereinpassung orientiert sich am Niveau der Siegfriedstraße – hier ist ein ebenerdiger Zugang im Eingangsgeschoss geplant – strassenseitig werden die Höhenvorgaben des Bebauungsplanes eingehalten auch die Vorgabe der versetzten Geschosse werden eingehalten.

Die Nachbarbeteiligung wird laut Bauherren bis zur Sitzung noch durchgeführt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain III“ im reinen Wohngebiet.

Um einen Zwerchgiebel hier zu ermöglichen ist eine Befreiung von der bergseitigen Traufhöhe notwendig. Der Zwerchgiebel ist ähnlich wie ein Quergiebel zu beurteilen. In Bereich der Siegfriedstraße sind bereits Quergiebel vorhanden und genehmigt.

Auch für das Zwerghaus ist eine Befreiung von der talseitigen Traufhöhe notwendig. Bisher wurden in diesem Bebauungsplangebiet lediglich Dachgauben, deren Wand nicht auf der Außenwand aufgesetzt ist genehmigt. Die Abweichung ist jedoch städtebaulich vertretbar, da dadurch der Baukörper insgesamt reduziert wird.

Die Anordnung der Garagen in der Mitte des bisherigen Grundstücks ermöglicht eine Doppelhausbebauung und die Einhaltung der Abstandsflächen auf dem Grundstück (vom geplanten Gelände). Hier erscheint die beantragte Dachform sinnvoll und städtebaulich vertretbar, da der Nachbar, im Bauantrag die gleiche Dachform wählt.

Die Überschreitung der talseitigen Wandhöhe der Garage ist sowohl dem natürlichen Geländeverlauf als auch der Einhaltung des Stauraumes von 5 m vor der Garage geschuldet. Die tatsächliche Überschreitung der vorgeschriebenen Wandhöhe von 3,50 m beträgt jedoch unter Berücksichtigung des geplanten Geländeverlaufs lediglich 1,45 m. Dies ist nach § 31 Abs. 2 BauGB vertretbar, da der unmittelbar Betroffene Nachbar dem Bauvorhaben bereits zugestimmt hat.

Die talseitige Traufhöhe vom Gebäude wird vom natürlichen Gelände gemessen, um 1,32 m überschritten. Dies wird auch durch das natürliche Gefälle des Geländes und der Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes (versetzte Wohngeschosse) ausgelöst. Bei Berechnung der talseitigen Traufhöhe vom geplanten Gelände würde die Traufhöhe eingehalten.

Da diese Befreiungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann diesem Bauantrag zugestimmt werden.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau Einfamilienwohnhaus, Fl.Nr. 6150/3 Gemarkung Obernburg (Peter Rittger und Angelique Kunert) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt.. Einer Befreiung bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes für:

1. Bergseitige Traufhöhe für den Zwerchgiebel
2. Talseitige Traufhöhe für das Zwerchhaus
3. Dachform Garage
4. Talseitige Wandhöhe Garage
5. Talseitige Traufhöhe Wohngebäude

nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 4	Baugenehmigung - Siegfriedstraße 59 a, Fl.Nr. 6150/100 Neubau Einfamilienhaus Tiedtke Nadja und Jens Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Jens Tiedke

Vorhaben: Neubau Einfamilienhaus

Lage: Siegfriedstraße 59 , Fl. Nr. 6150/3,

Gemarkung: Obernburg.
Eingangsdatum: 12.05.2014
BV-Nr.: 2605/2014

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung. Er plant den Bau einer Doppelhaushälfte. Es wird 1 Garagenstellplatz nach Vorgaben des Bebauungsplan, sowie 1 weiterer Stellplatz nachgewiesen.

Er beantragt folgende Befreiungen:

1. **Bergseitige Traufhöhe im Bereich Zwerchgiebel** mit Überschreitung von 2,78 m.
 - a. Im Übergang zur Siegfriedstraße soll durch den Zwerchgiebel eine Strukturierung des Baukörpers erfolgen. Die Länge des Zwerchgiebels beträgt lediglich 2,60 m bei einem Baukörper von 10 m Länge.
2. **Talseitige Traufhöhe im Bereich des Zwerchhauses** mit Überschreitung von 2,95 m.
 - a. Die Baukörpereinpassung orientiert sich am Niveau der Siegfriedstraße – hier ist ein ebenerdiger Zugang im Eingangsgeschoss geplant – strassenseitig werden die Höhenvorgaben des B-plans eingehalten. Talseitig soll durch das herausgeschobene Zwerchhaus die Massigkeit des Baukörpers aufgelöst werden. Die Befreiung ist nur auf 4,43 m vorgesehen.
3. **Befreiung von der Dachform Garage mit Flachdach**
 - a. Die Garagen im Bereich der Neubebauung auf den Fl.Nr. 6150/3 und 6150/100 agieren als Kopplungselement zwischen den beiden Einfamilienhäusern. Um den Zwischenbereich durch die Garagendächer nicht zu massiv erscheinen zu lassen und um in den vorgesehenen Kinderzimmern eine entsprechende Belichtung realisieren zu können, sollen die Garagen mit einem Flachdach versehen werden.
4. **Befreiung Talseitige Wandhöhe Garage** mit Überschreitung von 2,69 m
 - a. Aufgrund des starken Gefälles im Bereich des Baugrundstückes, ist es unter Einhaltung des geforderten Straßenabstandes der Garagen bis zur Siegfriedstraße (5,0 m), nicht möglich eine talseitige Wandhöhe von 3,50 zu realisieren.
5. **Befreiung Talseitige Traufhöhe** mit Überschreitung von 1,57 m
 - a. Aufgrund des starken Gefälles im Bereich des Baugrundstückes, wird talseitig eine Befreiung der Traufhöhe notwendig. Die Baukörpereinpassung orientiert sich am Niveau der Siegfriedstraße – hier ist ein ebenerdiger Zugang im Eingangsgeschoss geplant – strassenseitig werden die Höhenvorgaben des Bebauungsplanes eingehalten auch die Vorgabe der versetzten Geschosse werden eingehalten.

Die Nachbarbeteiligung wird laut Bauherren bis zur Sitzung noch durchgeführt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain III“ im reinen Wohngebiet. Um einen Zwerchgiebel hier zu ermöglichen ist eine Befreiung von der bergseitigen Traufhöhe notwendig. Der Zwerchgiebel ist ähnlich wie ein Quergiebel zu beurteilen. In Bereich der Siegfriedstraße sind bereits Quergiebel vorhanden und genehmigt.

Auch für das Zwerghaus ist eine Befreiung von der talseitigen Traufhöhe notwendig. Bisher wurden in diesem Bebauungsplangebiet lediglich Dachgauben, deren Wand nicht auf der Außenwand aufgesetzt ist genehmigt. Die Abweichung ist jedoch städtebaulich vertretbar, da dadurch der Baukörper insgesamt reduziert wird. Die Anordnung der Garagen in der Mitte des bisherigen Grundstücks ermöglicht eine Doppelhausbebauung und die Einhaltung der Abstandsflächen auf dem Grundstück (vom geplanten Gelände). Hier erscheint die beantragte Dachform sinnvoll und städtebaulich vertretbar, da der Nachbar, im Bauantrag die gleiche Dachform wählt. Die Überschreitung der talseitigen Wandhöhe der Garage ist sowohl dem natürlichen Geländeverlauf als auch der Einhaltung des Stauraumes von 5 m vor der Garage geschuldet. Die tatsächliche Überschreitung der vorgeschriebenen Wandhöhe von 3,50 m beträgt jedoch unter Berücksichtigung des geplanten Geländeverlaufs lediglich 1,45 m. Dies ist nach § 31 Abs. 2 BauGB vertretbar, da der unmittelbar Betroffene Nachbar dem Bauvorhaben bereits zugestimmt hat. Die talseitige Traufhöhe vom Gebäude wird vom natürlichen Gelände gemessen, um 1,57 m überschritten. Dies wird auch durch das natürliche Gefälle des Geländes und der Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes (versetzte Wohngeschosse) ausgelöst. Bei Berechnung der talseitigen Traufhöhe vom geplanten Gelände würde die Traufhöhe eingehalten. Da diese Befreiungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, könnte diesem Bauantrag zugestimmt werden.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau Einfamilienwohnhaus, Fl.Nr. 6150/3 Gemarkung Obernburg (Jens Tiedke) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Einer Befreiung bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes für:

1. Bergseitige Traufhöhe für den Zwerchgiebel
2. Talseitige Traufhöhe für das Zwerchhaus
3. Dachform Garage
4. Talseitige Wandhöhe Garage
5. Talseitige Traufhöhe Wohngebäude

nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

**TOP 5 Baugenehmigung - Dr.-Kittel-Weg 8, Fl.Nr. 5544/32
Neubau Doppelhaus und Garagen-Neubau mit Einliegerwohnung
Peter und Gabriele Schmidt
Klotz Stefan
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Stefan Klotz; Peter Schmidt
Vorhaben: Neubau Doppelhaus und Garage mit Einliegerwohnung
Lage: Nähe Mömlingtalring , Fl. Nr. 5544/33,
Gemarkung: Obernburg.
Eingangsdatum: 12.05.2014
BV-Nr.: 2594/2014/2

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung.

Sie planen den Neubau eines Doppelhaus- und Garagenneubau mit Einliegerwohnung.

Sie beantragen folgende Befreiungen:

1. Überschreitung der Baugrenze
2. Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse
3. Nichteinhaltung der festgesetzten eingeschossigen Bauweise U + E
4. Überbauung des festgesetzten Pflanzstreifens.

Diesen Befreiungen wurde bereits in der Bauvoranfrage in der Sitzung des Bauausschusses vom 26.03.2014 zugestimmt.

Hierzu liegt ein positiver Vorbescheid des Landratsamt Miltenberg vom 08.05.2014 (AZ. 51-602-V-74-2013-2) vor.

Es werden insgesamt 6 Stellplätze nachgewiesen.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rüdhölle“ im reinen Wohngebiet. Die eingereichte Planung entspricht den Planungen aus dem Bauvorbescheid. Aufgrund der Bindungswirkung des Vorbescheides ist dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau Doppelhaus und Garage mit Einliegerwohnung, Fl.Nr. 5544/33 Gemarkung Obernburg (Stefan Klotz; Peter Schmidt) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan bezüglich:

1. Überschreitung der Baugrenze
2. Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse
3. Nichteinhaltung der festgesetzten eingeschossigen Bauweise U + E
4. Überbauung des festgesetzten Pflanzstreifens.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

Ja 9 Nein 1 beschlossen

TOP 6	Baugenehmigung - Erlesstraße 10, Fl.Nr. 608
	Einbau einer Dachgaube
	Köcher Heinrich
	Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Heinrich Köcher

Vorhaben: Einbau einer Dachgaube

Lage: Erlesstraße 10 , Fl. Nr. 608,

Gemarkung: Eisenbach.
Eingangsdatum: 08.04.2014
BV-Nr.: 1644/2014

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung. Die Dachgaube ist bereits errichtet. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eisenbach - Ortsmitte“. Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen hinsichtlich dem Bau von Dachgauben enthält ist das Bauvorhaben genehmigungspflichtig. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Bauvorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen. Da im Bereich „Ortsmitte Eisenbach“ bereits Gauben vorhanden sind und diese Gaube dem Gebäude angepasst ist, sind die Voraussetzungen nach § 34 BauGB vorhanden.

Beschluss:

Dem Antrag Einbau einer Dachgaube, Fl.Nr. 608 Gemarkung Eisenbach (Heinrich Köcher) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 7	Baugenehmigung- Am Mühlrain 19, Fl.Nr. 6614 Isolierte Befreiung Bau einer Einfriedung Debes-Schramm Tino Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Timo Debes-Schramm, Am Mühlrain 19, 63785 Obernburg
Vorhaben: Höhe Einfriedung auf 1800 mm mit Gittermatten-Zaun/Gabionen
Lage: Am Mühlrain 19 , Fl. Nr. 6614,
Gemarkung: Obernburg.
Eingangsdatum: 21.03.2014
BV-Nr.: 709/2014

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplanes. Sie planen den Bau einer Einfriedung von 1,80 m. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südlich der Eisenbacher Straße und Nördlich der Eisenbacher Straße I“ im Allgemeinen Wohngebiet. In diesem Bereich gibt es für Einfriedungen folgende Festsetzung Lattenzäune, lebende Hecken und schmiedeeiserne Zäune. Sie dürfen einschl. Sockelhöhe nicht höher als 80 cm sein. Betonsteine und Ausführungen, welche das Ortsbild stören sind unzulässig. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a BayBO sind Einfriedungen bis zu 2 m Höhe verfahrensfrei. Die geplante Einfriedung hat jedoch eine Höhe von 1,80 m und soll aus einem Gittermatten-Zaun und Gabionen bestehen. Daher ist eine isolierte Befreiung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. 9 der Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Die Zustimmung des Bauausschusses setzte daher eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB voraus. Diese kann im vorliegenden Fall erteilt werden, da durch den Bau der Einfriedung die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar, da die Einfriedung nicht direkt an die Straße (Am Mühlrain) gebaut wird. Die nachbarlichen Interessen werden da hingehend berücksichtigt, dass das Bauvorhaben mit den Nachbarn abgesprochen wurde.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Beschluss:

Dem Antrag Höhe Einfriedung auf 1800 mm mit Gittermatten-Zaun/Gabionen, Fl.Nr. 6614 Gemarkung Obernburg (Timo Debes-Schramm) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt. Einer Befreiung bezüglich der Höhe der Einfriedung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 8	Baugenehmigung- Im Weidig 31 , Fl.Nr. 6941/2 Isolierte Befreiung Bau einer Einfriedung und Anlegung von Parkplätzen Reinhardt Willy Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Willy Reinhardt

Vorhaben: Erhöhung der Einfriedung - Anlegen von Parkplätzen

Lage: Im Weidig 31 , Fl. Nr. 6941/2,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 23.04.2014

BV-Nr.: 1263/2014

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan. Sie planen eine Einfriedung mit einer Höhe von 2,00 m, sowie das Anlegen von Parkplätzen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Industrie und Gewerbegebiet Südlich der Eisenbacher Straße“. In diesem Bereich ist die Höhe der Einfriedungen entlang der Straße auf 1,20 m festgesetzt. Nach Art. 57 Abs.1 Nr. 7 a BayBO sind Einfriedungen bis zu 2 m Höhe verfahrensfrei. Die geplante Einfriedung hat jedoch eine Höhe von 2,0 m, daher ist eine isolierte Befreiung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. 10 der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes (Höhe der Einfriedungen) notwendig. Weiter werden auf einer Fläche von ca. 150 qm Stellplätze innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Grünbereichs angelegt. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 b BayBO sind bis 300 qm verfahrensfrei. Da diese die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nicht einhalten, ist auch hier eine Befreiung von den Festsetzungen notwendig. Es wurden alle Nachbarn beteiligt. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Zustimmung des Bauausschusses setzt daher eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB voraus. Diese kann im vorliegenden Fall erteilt werden, da durch den Bau die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt werden, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da die Höhe nur um 0,80 m überschritten wird. Die nachbarli-

chen und öffentlichen Interessen bleiben gewahrt, da durch die Anlegung der Parkfläche, die verkehrliche Situation entzerrt wird.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Beschluss:

Dem Antrag Erhöhung der Einfriedung - Punkt 10 -von 1,20 m auf 2,00 m und anlegen von ca. 150 qm Parkplätzen, Fl.Nr. 6941/2 Gemarkung Obernburg (Willy Reinhardt) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt.. Einer Befreiung bezüglich der Höhe der Einfriedung und der Anlegung von bis zu 150 qm Stellplätzen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 9	Genehmigungsfreistellung - Hardtring 42, Fl.Nr. 1000/68 Neubau eines Einfamilienwohnhauses Berninger Maria-Luise und Helmut Bekanntgabe
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Helmut Berninger; Maria-Luise Berninger

Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses

Lage: Hardtring 42 , Fl. Nr. 1000/68,

Gemarkung: Eisenbach.

Eingangsdatum: 04.04.2014

BV-Nr.: 2535/2014

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Genehmigungsfreistellung. Sie planen den Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ober der Straße“. Es hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Der Bauantrag ist daher im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu behandeln.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt zustimmend Kenntnis vom Antrag Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 1000/68 Gemarkung Eisenbach (Helmut Berninger; Maria-Luise Berninger) .

zur Kenntnis genommen

TOP 11 Bekanntgaben

TOP 11.1 Bücherei - Eingangsbereich Bedachung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses am 13.05.2013 wurde die Demontage und Entsorgung der Wellasbestbedachung und die Neueindeckung mit Stehfalzblechen zu einem Angebotspreis von 9.465,26 € beschlossen. Dieser Auftrag sollte von der Firma Hepp, welche die Spenglerarbeiten am Kindergarten Altstadt vorgenommen hat, ausgeführt werden.

Aufgrund von Vorgaben aus der Baugenehmigung musste die Dacheindeckung jedoch mit Ziegeln erfolgen.

Die Dacheindeckung wurde daher von der Firma Klement, die auch die Dachdeckerarbeiten am Kindergarten ausgeführt hat, vorgenommen.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 11.500,00 € inklusiver zusätzlicher Wärmedämmung (180 mm) und Dampfsperre.

Die zusätzliche Wärmedämmung wurde erforderlich, da die bisherige Dämmung nicht der EnEV 2014 entsprach.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Sabine Geutner
Schriftführer/in