



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, 19.07.2017
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:35 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Fischer, Klaus
Jany, Christopher bis 20:35 Uhr - Ende des öffentlichen Teils
Klemm, Peter
Klimmer, Hubert
Knecht, Richard
Lazarus, Alexander
Schmock, Manfred

Stellvertreter

Kunisch, Günter Vertretung für Herrn Stefan Breunig
bis 21:20 Uhr (nach TOP N2)

Schriftführer/in

Lapresa, Birgit

Verwaltung

Bernard, Timo zu TOP N3 und N4
Geutner, Sabine
Hermann, Alexander

Gäste

Schubert Wolfgang, Ing. Büro Johann & Eck zu TOP N2

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Breunig, Stefan

Stich, Ansgar

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 21.06.2017
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Sachstand Stadthalle
- 2.2 Zustand Türme
- 2.3 Erledigungen aus der letzten Sitzung
- 3 Bau von zwei Beachvolley- und Beachhandballplätzen an der Johannes-Obernburger-Schule im ST Obernburg - Vorstellung der Planung
Beratung und Beschlussfassung **200/2017**
- 4 Baugenehmigung - Blumenstraße 35, Fl. Nr. 6568/1
Isolierte Befreiung
Errichtung Carport
Beratung und Beschlussfassung **204/2017**
- 5 Baugenehmigung - Raiffeisenstraße 65, Fl. Nr. 400/34
Neubau Doppelhaushälfte mit Garage
Beratung und Beschlussfassung **201/2017**
- 6 Baugenehmigung - Dekaneistraße 2, Fl. Nr. 417
Umbau, Erweiterung und Generalsanierung der Main-Limes-
Realschule Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **205/2017**
- 7 Baugenehmigung - Miltenberger Straße 13 a, Fl. Nr. 2481
Änderung des Shopgebäudes; Errichtung Fertiggarage; Änderung
Staubsauganlage;
Errichtung Schallschutzwand; Betrieb eines Dampfstrahlgerätes
Beratung und Beschlussfassung **193/2017**
- 8 Baugenehmigung - Am Mühlrain 19, Fl. Nr. 6614
Neuerrichtung einer überdachten Eingangsveranda
Beratung und Beschlussfassung **197/2017**
- 9 Baugenehmigung - Römerstraße 93a, Fl. Nr. 3560+3559/8
Rückbau und Neuerrichtung eines Rot-Kreuz-Hauses mit Laden und
Tagespflege
Beratung und Beschlussfassung **209/2017**
- 10 Bauvoranfrage - Höllenstutz 1, Fl. Nr. 4276
Neubau von 8 Wohnungen mit Stellplätzen
Beratung und Beschlussfassung **207/2017**
- 11 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Pfaffengasse 14, Fl. Nr. 123
Einbau von zwei Sektionaltoren (Stahl) in dunkler Farbe in Holzoptik
Beratung und Beschlussfassung **203/2017**

- | | | |
|-------------|---|-----------------|
| 12 | Genehmigungsfreistellung - Dr.-Vits-Straße 10, Fl. Nr. 6252/134
Nutzungsänderung von Ein- zu Zweifamilienwohnhaus und Anbau
Information | 194/2017 |
| 13 | Anzeige auf Beseitigung - Am Osthang 26, Fl. Nr. 2900/16
Abriss eines bestehenden Gebäudes bis auf Kellerraum
Information | 202/2017 |
| 14 | Anfragen | |
| 14.1 | Obere Gasse | |
| 14.2 | Mömlingtalring Tempo 30 | |
| 14.3 | Römerstraße | |

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

Öffentliche Sitzung

TOP 1	Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 21.06.2017
--------------	---

TOP 2	Bekanntgaben
--------------	---------------------

TOP 2.1	Sachstand Stadthalle
----------------	-----------------------------

TOP 2.2	Zustand Türme
----------------	----------------------

TOP 2.3	Erledigungen aus der letzten Sitzung
----------------	---

TOP 3	Bau von zwei Beachvolley- und Beachhandballplätzen an der Johannes-Obernburger-Schule im ST Obernburg - Vorstellung der Planung Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Nachdem durch das Gremium die möglichen Spielzeiten auf Basis des Immissionsgutachtens festgelegt worden sind und der Haushaltsbeschluss für 2017 erfolgte, wurde das Ingenieurbüro Johann und Eck mit der Planung der Anlage (HOAI 2013, Lph 1 – 7) beauftragt.

Der vorliegende Entwurf wurde zwischen dem Bauamt und Johann und Eck abgestimmt und soll heute als Basis für die weitere Planung bestätigt werden.

Im Rahmen des Entwicklungsprozesses und Gesprächen mit der Tuspo Obernburg, wurde die Anlage von Beachvolleyball auf Beachhandball erweitert. Aus Platz- und Kostengründen und wegen den immissionsrechtlichen Vorgaben nur das westliche Feld. Die Maße für beide Felder entsprechen den Standards für Beachhandball und Beachvolleyball. Das Beachhandballfeld kann ebenfalls als zweites Beachvolleyballfeld genutzt werden, so dass auch Beachvolleyballturniere möglich sind. Das Beachhandballfeld allerdings nur als Beachhandballkleinfeld im Rahmen von Events (wg. des Immissionsschutzes).

Die Anlage muss in topografisch bewegtes Gelände eingepasst werden, so dass sich dadurch erhebliche Auf- und Abträge ergeben. In Abhängigkeit der Ergebnisse des bereits in Auftrag gegebenen Bodengutachtens (Bestimmung der Bodenqualität und der Sickerfähigkeit) bemisst sich auch der Spielraum für die Baukosten der Anlage. Je nach Beschaffenheit des Bodens kann das Aushubmaterial direkt vor Ort wiederverwendet und auf eine separate Versickerung und Entsorgung verzichtet werden. Im schlechteren Fall wäre stark belasteter Boden vollständig zu entsorgen und die Regenwasserversickerung durch bauliche Maßnahmen zu verbessern. Der von Johann und Eck getroffene Kostenansatz geht von einer mittleren Bodenqualität aus.

Die Maßnahme wird vom Planer mit rund 110.000 € (brutto) veranschlagt. Die Mehrkosten für den Ausbau des westlichen Feldes als Beachhandballfeld betragen 22.000 € (brutto). Somit wären zwei Beachvolleyballfelder für rund 88.000 € zu realisieren. Alle genannten Zahlen vorbehaltlich der zuvor beschriebenen Einhaltung der Bodenqualität. Im Rahmen der Einigung mit der katholischen Kirchenstiftung über die Nutzung des Grund und Bodens kommen noch Kos-

ten für eine einfache Zaunanlage (Unterbindung der Pkw Zufahrt auf die Rasenfläche) und eine zweite mobile Toilette hinzu, die erst in 2018 abgerufen werden würden.

Mit dem Vorsitzenden der Tuspo Obernburg hat sich die Verwaltung dahingehend verständigt, dass mindestens die Mehrkosten für Beachhandball durch den Verein zu tragen wären und sich die Stadt natürlich um jede weitere finanzielle Unterstützung freuen würde. Die Kosten in der oben genannten Höhe sind der Tuspo noch nicht bekannt. Im städtischen Haushalt sind, nach Kostensondierung im Rahmen der Haushaltsberatung, 50.000 € statt 80.000 € für die Gesamtmaßnahme (Planung + Bodengutachten + Bauausführung) eingeplant. Dieser Ansatz wird erwartungsgemäß überschritten. Der Stadtrat müsste bei der Vergabe den überplanmäßigen Ausgaben zustimmen.

Leider hat sich die finanzielle Ausstattung der LAG Main4Eck unerwartet verschlechtert, so dass diese von einer Förderung dieses Projekts Abstand genommen hat und derzeit keine Fördermittel, auch aus anderen Töpfen, in Aussicht stellen kann. Daher ist es notwendig, dass die Stadt selbst die Mittel trägt und finanzielle Unterstützung durch die Tuspo, andere Vereine, Sponsoren oder Bauunternehmer erhält. Je nach Art der Unterstützung wären dann weitere Kostenreduzierungen möglich. Mit dem Jugendbeauftragten und Initiator des Projekts, Stadtrat Ralf Hauenschild, wurden die Möglichkeiten eines Sponsorings bereits erörtert, seitens der Sparkasse bestehe ein entsprechendes Interesse der Beteiligung.

Mit der Tuspo Obernburg, als auch dem Beachvolleyball-Verein Eisenbach e.V., sind Nutzungsvereinbarungen hinsichtlich der Spielzeiten zu treffen. Seitens der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass in jedem Fall freies Spiel ermöglicht werden muss und die Belegung nur zeitweise erfolgen kann.

Nächste Schritte:

Vorbehaltlich der Zustimmung zur Planung durch das Gremium, würde das Büro Johann und Eck die Genehmigungsfreistellungsunterlagen zusammenstellen und die Ausschreibungsunterlagen vorbereiten. Zwischenzeitlich wird auch die Schallprognose (2. Teil) durch die Firma Wölfel erstellt. In der nächsten Sitzung des Ausschusses wäre dann der Freisteller als Information zu behandeln und dem Landratsamt zur Bescheidung weiter zu geben. Danach sind die Ausschreibung zu vollziehen, ein Empfehlungsbeschluss im Bauausschuss und ein Vergabebeschluss im Stadtrat zu fassen. Der Bau der Anlage kann witterungsbedingt im Spätherbst oder im Frühjahr 2018 erfolgen. Gegebenenfalls wäre es möglich die Kosten so auf zwei Jahre zu strecken.

zurückgestellt

TOP 4	Baugenehmigung - Blumenstraße 35, Fl. Nr. 6568/1 Isolierte Befreiung Errichtung Carport Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Carports in der Blumenstraße 35 in Obernburg. Der Carport wäre verkehrsfrei, da er unter 75 m³ umbauten Raum hat (und nicht Bestandteil eines anderen Gebäudes ist).

Die Garage ist im Wohnhaus integriert, davor erstreckt sich eine steile Einfahrt und hier soll der Carport errichtet werden. Die steile Hanglage ist topografisch begründet und der Carport würde zudem die Verkehrsfläche im Winter vor Schnee schützen. Der Antragsteller (81 Jahre) wünscht sich mehr Sicherheit, da er bereits mehrfach an dieser steilen Einfahrt beim Winterdienst gestürzt ist.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nördlich der Eisenbacher Straße I“ im Allgemeinen Wohngebiet. Wegen der Lage des geplanten Carports außerhalb der Baugrenzen beantragt er eine isolierte Befreiung von der Baugrenze. Des Weiteren ist wegen Nicht-Einhaltung des 3-m Stauraumes eine Abweichung von § 2 Abs. 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung erforderlich.

In diesem Straßenzug stehen bereits Garagen und Carports straßenseitig und es gibt einige Bezugsfälle. Die elektrische Toröffnung der Zaunanlage und des Garagentores sichert die Zufahrt zum Anwesen. Die Seitenwände des Carports müssen offen bleiben, damit bei Ausfahrt freie Sicht ist und zur Straße hin sollte noch etwas Abstand verbleiben. Das Anwesen wurde damals in Form einer Doppelhausbebauung mit Garage entgegen den Planungsrechtlichen Festsetzungen (außerhalb Baufenster) genehmigt. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Das Vorhaben berücksichtigt die Punkte und dem Antrag kann wie eingereicht zugestimmt werden.

Beschluss:

Dem Antrag Errichtung eines Carports Fl. Nr. 6568, Gemarkung Obernburg (Bruno Darowski) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Der isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt, ebenso der Abweichung von § 2 Abs. 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung.

einstimmig beschlossen

TOP 5	Baugenehmigung - Raiffeisenstraße 65, Fl. Nr. 400/34 Neubau Doppelhaushälfte mit Garage Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 30 Abs. 1 BauGB

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage in der Raiffeisenstraße 65 in Eisenbach. Das Gebäude soll mit einer Fläche von knapp 150 m² eingeschossig mit Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Unter dem Dorf – Neuaufstellung“ im Mischgebiet.

Der Antragsteller beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen der zweigeschossigen Bauweise sowie von den Festsetzungen der Garagenhöhe talseits max. 3,75 im Hanggelände.

Als Begründung gibt er an:

Die Gebäudehöhe musste reduziert werden, um den vom Bauherrn vorgegebenen wirtschaftlichen Rahmen einzuhalten. Das Wohnhaus erreicht mit der geplanten Wandhöhe eine Wohnfläche von knapp 150 m². Würde die vorgegebene Zweigeschossigkeit mit ausgebautem Dach errichtet, entstünde eine Wohnfläche von ca. 220 m², diese Größe übersteigt den Bedarf des Bauherrn bei weitem.

Der gesamte Straßenzug ist, bis auf das zu bebauende Flurstück im Bebauungsplan eingeschossig vorgesehen. Die Grundzüge der Planung werden also trotz der notwendigen Befreiung eingehalten. Die Nachbarn (Fl. Nr. 400/34) an die die Doppelhaushälfte angebaut wird, sind die Eltern des Bauherrn. Sie sind mit der abweichenden Planung einverstanden und haben dies mit ihrer Unterschrift auf den Plänen dokumentiert.

Zur Garage:

Es soll eine direkte Verbindung zwischen Garage und Wohnhauseingang hergestellt werden. Aus diesem Grund wurde die Garage ca. 8,02 m von der vorderen Grundstücksgrenze zurück-

gesetzt. Die Garage sitzt ca. 15 cm höher als die vordere Bordsteinkante und ist 2,90 m hoch. Die Garagenhöhe und die Höheneinstellung entsprechen den üblichen Maßen, dennoch entsteht durch die Hanglage und den großen Abstand zum Gehsteig eine Überschreitung der vorgegebenen Höhe vom 60 cm.

Die Höhe der Garage orientiert sich an der Garage der Nachbarn Fl. Nr. 400/35 die ebenfalls auf die Grenze gebaut wurde. Die Höhe der beiden Garagen ist identisch. Die talseitige Wandhöhe des Nachbarn ist noch deutlich höher, da seine Garage noch weiter nach hinten gesetzt wurde.

Sämtliche Nachbarn haben unterschrieben.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden nachgewiesen.

Diese Befreiung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl. Nr. 400/34, Gemarkung Eisenbach (Nadine und Simon Wollbeck) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen der zweigeschossigen Bauweise sowie von den Festsetzungen der Garagenhöhe talseits max. 3,75 m im Hanggelände wird ebenso zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 6	Baugenehmigung - Dekaneistraße 2, Fl. Nr. 417 Umbau, Erweiterung und Generalsanierung der Main-Limes-Realschule Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 30 Abs. 1 BauGB

Antragsteller: Landratsamt Miltenberg

Gemarkung: Obernburg

Nach der Generalsanierung der Main-Limes-Realschule Obernburg wurde für die neue Aula ein Bestuhlungs- und Rettungswegeplan gem. § 44 Abs. 3 VStättV erforderlich.

Dieser Bauantrag sieht vier Bestuhlungsvarianten vor:
Reihenbestuhlung (ohne Szenenfläche) 308 Sitzplätze
Reihenbestuhlung (mit Szenenfläche) 268 Sitzplätze
Reihentischbestuhlung 206 Sitzplätze
Stehplätze 500

Die Baugenehmigung vom 27.05.2013 sieht diese Auflage vor. Gegen die eingereichten Bestuhlungsvarianten bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Dem Antrag des Bestuhlungs- und Rettungswegeplans für die Main-Limes-Realschule Obernburg (Landkreis Miltenberg) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 7	Baugenehmigung - Miltenberger Straße 13 a, Fl. Nr. 2481 Änderung des Shopgebäudes; Errichtung Fertiggarage; Änderung Staubsaugeranlage; Errichtung Schallschutzwand; Betrieb eines Dampfstrahlgerätes Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

An o.g. Standort sind der Umbau des vorhandenen Shopgebäudes, die Errichtung einer Staubsaugeranlage sowie eine neue Winkelstützwand mit Erdreichauffüllung und der Rückbau der Erdgasverdichtungsstation geplant. Der Hochbauantrag vom 19.01.2016 wurde mit Schreiben vom 01.03.2017 Az.: 51-602-B-526-2015-2 durch das Landratsamt genehmigt.

Zwischenzeitlich wurde die Planung des Shopgebäudes überarbeitet. Das Shopgebäude mit Waschhalle verringert sich von geplanten 23,08m auf 21,815m Länge, damit eine komfortablere Zufahrt zur Waschhalle und den Staubsaugern möglich ist. Durch die Verkleinerung des Gebäudes wurde die Raumverteilung geringfügig umgestellt. Außerdem soll zwischen dem Vorwaschplatz und der Terrasse eine Fertiggarage als Technikraum aufgestellt werden. Die Terrasse soll mit einer Grundfläche von 47,30m² und der Vorwaschplatz mit einer Grundfläche von 51,80m² ausgeführt werden.

Die Reihenstaubsaugeranlage hinter dem Shopgebäude verlängert sich von ursprünglich 24,95m x 6,00m x 7,58m, damit der Technikraum sowie der Müllplatz mit überdacht werden können. Die Abstände von mindestens 3,00m zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten.

Gemäß der Auflage 2 Punkt 1 im der o.g. Baugenehmigung vom 01.03.2017 wurde der Betrieb eines Vorwaschgerätes (Dampfstrahlgerät, Hochdruckreiniger) aus Gründen des Immissions-schutzes, nicht gestattet. Da eine Vorwäsche aus Sicht des Bauherren angeboten werden muss, ist nun eine 11,5m lange und 2m hohe transparente Schallschutzwand entlang der Grünfläche Richtung Flurstück 2482 geplant.

Eine entsprechende ergänzte Stellungnahme von Graner + Partner Ingenieure zum ursprünglichen schalltechnischen Gutachten von 21.01.2016 liegt vor. Die nach TA Lärm zulässigen Werte werden eingehalten.

Die Betriebszeiten bleiben unverändert.

Durch diese Lärmschutzwand kann an einem möglichen Wohnhaus neben der Waschhalle der Tankstelle die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gewährleistet werden. Dieses Vorhaben ist damit baugenehmigungsfähig, so dass hier der Immissionsrichtwertanteil von 54dB(A) eingehalten wird. Zudem entspricht das Vorhaben § 34 BauGB. Die Stellplätze sind laut Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Beschluss:

Dem Antrag Umbau des vorhandenen Shopgebäudes, die Errichtung einer Staubsaugeranlage sowie eine neue Winkelstützwand mit Erdreichauffüllung und dem Rückbau der Erdgasverdichtungsstation Fl.Nr. 2481 Gemarkung Obernburg (Mineralöl-Treibstoff-Vertrieb Förster GmbH & Co.KG) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 8	Baugenehmigung - Am Mühlrain 19, Fl. Nr. 6614 Neuerrichtung einer überdachten Eingangsveranda Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Der Bauherr stellte im März 2017 zur Errichtung einer Vorplatzüberdachung in Richtung Straße den Antrag auf eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan, hier nördlich der Eisenbacher Straße. Diesem Antrag wurde nicht zugestimmt.

Der Bauherr folgte der Empfehlung der Verwaltung und reduzierte die Bautiefe und plante sein Vorhaben entsprechend um.

Der eingereichten Modernisierungsmaßnahme des Gebäudes mit einem modernen und zeitgemäßen Erscheinungsbild durch Neugestaltung des Gebäudezugangs kann wie eingereicht zugestimmt werden. Die gesamte Gebäudebreite bis Vorderkante Garage erhält eine Verlängerung und wird mit passender Holzoptik als Eingangspodest ausgebildet, so dass sich das Gebäude mit einem harmonischen Gesamteindruck ins Ortsbild einfügt.

Seinem Antrag zur Isolierten Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze kann zugestimmt werden. Es handelt sich hierbei um 53 cm und nicht wie ursprünglich geplant um eine Überschreitung von 1,50 m.

Sämtliche Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Dem Antrag zur Neuerrichtung einer überdachten Eingangsveranda, Fl. Nr. 6614 Gemarkung Obernburg (Marcel Höflich) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB erteilt. Einer Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich Überschreitung der Baugrenze nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 9	Baugenehmigung - Römerstraße 93a, Fl. Nr. 3560+3559/8 Rückbau und Neuerrichtung eines Rot-Kreuz-Hauses mit Laden und Tagespflege Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Rückbau und Neuerrichtung eines Rot-Kreuz-Hauses mit Laden und Tagespflege in Obernburg, Römerstraße 93a, Flurnummern 3560 + 3559/8

Bauherr: Bayerisches Rotes Kreuz - Kreisverband Miltenberg – Obernburg, Römerstraße

93

BESCHREIBUNG BAUVORHABEN

Auf dem Flurstück 3560, Römerstraße 93a in Obernburg befindet sich derzeit ein Bestandsgebäude (Eigentum BRK), das auf Grund seiner Bausubstanz, der Größe und Aufteilung nicht mehr genutzt wird. In unmittelbarer Nachbarschaft (Flurstück 3559) befindet sich der Kreisverband Miltenberg-Obernburg. Absicht des Bayerischen Roten Kreuzes ist es, an diesem Standort Flächen für einen Verkaufsladen von Second-Hand-Waren und Flächen für das Angebot von Tagespflegeplätzen zu schaffen. Das Bestandsgebäude soll daher bis auf das Kellergeschoss rückgebaut und anschließend mit größerer Grundfläche überbaut werden. (Auskrragung West 1,50m, Auskrragung Süd 1,5m + Treppenhaus)

Auf einer Grundfläche (überbaute Fläche Hauptbaukörper + Treppenhaus) von ca. 315 qm entsteht dann erdgeschossig eine Verkaufsfläche und im Obergeschoss Flächen zur Nutzung als Tagespflegeeinrichtung. Der bestehende Keller wird in diesem Zuge saniert. Die Flächen werden vorrangig der Lagerung von Verkaufsware dienen.

Durch das vorgebaute Treppenhaus werden alle Ebenen vertikal erschlossen. Die barrierefreie Nutzung wird durch den Aufzug sichergestellt. Dieser wird zudem als Transportweg für die Waren des Verkaufsladens genutzt werden (unterschiedliche Niveaus Gelände außen, Erdgeschoss, Keller).

Die bestehende Kellerdecke soll auch weiterhin erhalten bleiben. Unmittelbar darauf wird eine neue Bodenplatte für das Erdgeschoss aufgebracht, welche die neuen Außenabmessungen (Auskragungen in Süd- und Westrichtung) aufnimmt. Das Obergeschoss erhält für die Nutzung der Tagespflege überdachte Freibereiche.

Den zweiten baulichen Rettungsweg aus dem Obergeschoss garantiert eine im Westen angebrachte Außentreppe.

Im Erdgeschoss entsteht so eine flexibel nutzbare Verkaufsfläche mit ca. 215 qm. Hinzu kommen weiterhin noch Sanitärflächen (Besucher + Personal), Rückzugsbüro sowie ein Bereich, der als Kurzlager bzw. Sortierfläche genutzt werden kann. Der Verkaufsladen wird wochentags nur zu bestimmten Zeiten geöffnet sein. Derzeit wird der Rotkreuzladen in Großwallstadt betrieben und ist dienstags und donnerstags jeweils von 10-18 Uhr, sowie mittwochs und freitags von 10-14 Uhr geöffnet. Weiterhin jeden ersten Samstag im Monat von 10-13 Uhr. Zu diesen Zeiten werden voraussichtlich zwischen 1 bis 3 Mitarbeitern im Laden beschäftigt sein.

Im Obergeschoss entsteht eine große gemeinschaftlich nutzbare Fläche (Essen, Küche, Aufenthalt / „Wohnzimmer“) von ca. 140 qm für die Tagespflegeeinrichtung. Es sollen künftig 15 Tagespflegeplätze angeboten werden, die durch etwa 5 Mitarbeiter des BRK betreut werden.

Bei der Anordnung aller weiteren Nebenräume wurde ein besonderes Augenmerk auf die Nutzbarkeit im Alltag gelegt. Kurze und sinnvolle Wegebeziehungen wurden berücksichtigt. So dient beispielsweise das Büro als erster Anlaufpunkt für ankommende Besucher / Bewohner und zeitgleich als Übersichtspunkt für das „Wohnzimmer“. Der Ruheraum befindet sich etwas abgelegen vom großen Gemeinschaftsraum, jedoch in unmittelbarer Nähe zum Büro.

Die Öffnungszeiten der Tagespflege sind Montag bis Freitag von 07.30 Uhr bis 16.30 Uhr.

FLÄCHEN UND KUBATUR

überbaute Fläche Bestand mit Treppenhaus:	250 qm
überbaute Fläche Neubau mit Treppenhaus und Aufzug:	315 qm
Nutzfläche Kellergeschoss (mit Flurflächen):	220 qm
Nutzfläche Erdgeschoss (ohne Treppenhaus, Balkon):	270 qm
Nutzfläche Obergeschoss (ohne Treppenhaus, Balkon):	275 qm
Kubatur Gesamtbaukörper:	ca. 3.325 qm

Zukaufsfläche Nachbargrundstück:

ca. 15 qm

INFORMATION NACHBARUNTERSCHRIFTEN

Die angrenzenden Nachbarn des Bauvorhabens wurden bereits im Juni alle schriftlich von Seiten des Bauherren über das Bauvorhaben informiert. Zudem gab es weiterhin Anfang Juni eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Nachbarn, an dem einige von ihnen teilgenommen haben. Seitens des Planungsbüros gab es nun noch einmal ein Anschreiben an die Nachbarn, mit der Bitte sich für Terminvereinbarungen zwecks Einholung der Unterschriften rück zu melden. Zu den Nachbarn Flr. Nr. 3564/1 und 3564/2 (Reichert) werden Abstandsflächen eingehalten. Zu Flurstück Nr. 3559 (Scheiter) war bereits zuvor Grenzbebauung vorhanden und der Bauherr plant den Zukauf von 15 qm Fläche des Nachbarn. Leider liegen bis zur Eingabe der Bauunterlagen keine Nachbarsunterschriften vor. Aus baurechtlicher Sicht wird an gleicher Stelle wieder ein Gebäude errichtet - niedriger als zuvor, so dass die Beeinträchtigungen für die Nachbarn sich minimieren bzw. nicht größer werden als vorher.

BODENDENKMAL

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bodendenkmal-Gebietes. Der entsprechende Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis liegt den Bauantragsunterlagen bei.

BRANDABSTANDSÜBERNAHME

Im Vorabgespräch mit dem Landratsamt und der Stadt Obernburg wurde noch auf die fehlende Brandabstandsübernahme hingewiesen. Diese wird nachgereicht.

STELLPLATZNACHWEIS

Verkaufsladen: Für den Verkauf wird gemäß der Stellplatzsatzung je 35m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz erforderlich.

→ Verkaufsfläche 215m² → 7 Stellplätze

Tagespflege: Für die Tagespflegeeinrichtung werden gemäß der Stellplatzsatzung je 10 Pflegeplätze 1 Stellplatz erforderlich; mindestens 3 Stück

→ 15 Pflegeplätze → 2 Stellplätze (rechnerisch) → mind. 3 Stellplätze gefordert

Auf dem Flurstück 3559/8 werden 11 Stellplätze errichtet, davon 1 behindertengerechter Stellplatz (10 sind erforderlich)

RECHTSGRUNDLAGE

Das Vorhaben liegt in einem Wohngebiet ohne rechtsgültigen Bebauungsplan. Somit gilt § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Im Rahmen des Bauantragverfahrens wird ein Antrag auf Erteilung einer Abweichung von den Vorschriften der Landesbauordnung eingereicht. (Art. 63 BayBO)

Hier: Bebauung an der Grundstücksgrenze

Die Balkone können auf Grund ihrer Tiefe nicht als untergeordnete Bauteile betrachtet werden. Daher ist die Außenkante der Balkone als fiktive Außenwand zu betrachten. Die Vorderkante des östlich gelegenen Balkons im Obergeschoss sowie ein kleines Teilstück des Treppenhauses verlaufen nach Zukauf einer Teilgrundstücksfläche von Flurnummer 3559 entlang der (neuen) Grundstücksgrenze. Dies geschieht auf einer Länge von ca. 5,80 m. Der betroffene Eigentümer ist über das Vorhaben informiert und stimmt dem Bebauungsplan zu lt. Antragsteller.

Der Balkon befindet sich an betroffener Stelle etwa 4,50m über dem Gelände. Für den angrenzenden Nachbarn (3559) steht folglich keine massive Wandscheibe direkt an der Grundstücksgrenze.

grenze. Es ergeben sich für den Nachbarn dadurch keine Einschränkungen in der Nutzung seines Gebäudes. Auch die vorhandenen Ausgänge können weiterhin ohne Einschränkungen genutzt werden. Da es sich in Hauptsache nur um die „fiktive Außenwand“ handelt, die an der Grundstücksgrenze steht, kann der beschriebenen Abweichung zugestimmt werden.

Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Verwaltung spricht sich für die geplante Neuerrichtung eines Rot-Kreuz-Hauses mit Laden und Tagespflege aus, unter Berücksichtigung dass alle planungsrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.

Beschluss:

Dem Antrag Rückbau und Neuerrichtung eines Rot-Kreuz-hauses mit Laden und Tagespflege Fl. Nr. 3560+3559/8, Gemarkung Obernburg (Bayer. Rotes Kreuz Kreisverband Miltenberg-Obernburg) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Der erforderlich werdenden Abweichung von den Vorschriften der Landesbauordnung (Grenzbebauung) wird gem. Art. 63 BayBO ebenso zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 10 Bauvoranfrage - Höllenstutz 1, Fl. Nr. 4276 Neubau von 8 Wohnungen mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 34 BauGB

Antragsteller: Höllenstutz GbR
Gemarkung: Obernburg
BV-Nr.: 6024/226

Der Antragsteller beantragt einen Bauvorbescheid und bittet um Prüfung ob sich das Objekt nach Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt (Wandhöhe, Geschossigkeit, Dachform). Ebenso soll die Fragestellung hinsichtlich einer Biotop Kartierung aus dem Flächennutzungsplan und der daraus resultierenden naturschutzrechtliche Belange im oberen Bereich des Grundstücks durch die Fachbehörde beantwortet werden.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 4276 ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohnungen und den zugehörigen Stellplätzen geplant.

Aufgrund der extremen Hangneigung bietet sich eine Art „Terrassenhaus“ an. Die Erschließung erfolgt barrierefrei über einen internen Aufzug. Der Hauptzugang erfolgt außen, über Treppen, jeweils an der rechten und linken Grundstücksgrenze.

Die Erschließung der Stellplätze (erforderlich 12, geplant 15) erfolgt über eine Rampe mit 19 % Steigung, was in etwa der Neigung der Höllenstutzstraße entspricht. Die Stellplätze sind teilweise überdacht. Das ergibt sich aus der Planung mit jeweils versetzten Geschossen. Jedes Geschoss erhält eine große Süd-Ost-Terrasse.

Die Ausführung erfolgt in konventioneller Bauweise mit Mauerwerk und Stahlbetondecken, dreifach verglasten Fenstern, Flachdach mit evtl. extensiver Begrünung und Solaranlage zur Warmwasserversorgung. Des Weiteren kommt eine Pellet-Heizung zum Einsatz. Es wird Kfw 40 angestrebt.

Im Vorfeld sind bereits erste positive Gespräche mit der Fachbehörde Naturschutz und der Genehmigungsbehörde geführt worden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es liegt am Rande eines Wohngebiets ohne Bebauungsplan. Somit gilt § 34 BauGB. Der Entwurf ist aus Sicht der Verwaltung sehr gelungen und fügt sich mit ausreichend Parkplätzen optimal in Gelände und Umgebung ein. Zudem werden die nachbarlichen Belange berücksichtigt in dem der Baukörper nicht höher als die Nachbarbebauung Hausnummer 3 Fl. Nr. 4275 geplant ist.

Beschluss:

Der Bauvoranfrage Neubau von 8 Wohnungen mit Stellplätzen, Fl. Nr. 4276, Gemarkung Obernburg (Höllenstein GbR) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 7 Nein 1 beschlossen

TOP 11 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Pfaffengasse 14, Fl. Nr. 123 Einbau von zwei Sektionaltoren (Stahl) in dunkler Farbe in Holzoptik Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG

Antragssteller/Bauherren: Elzenheimer, Sonja und Dr. Jens

Vorhaben: Einbau von zwei Sektionaltoren (Stahl) in dunkler Farbe in Holzoptik oder anthrazit, entsprechend Baugestaltungssatzung § 12 Nr. 2

Lage: Pfaffengasse 14 , Fl. Nr. 123

Gemarkung: Obernburg a.Main

Eingangsdatum: 10.07.2017

BV-Nr.: 2552

Beschreibung:

Die Antragstellerin beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG.

Sie plant den Einbau von zwei Sektionaltoren wie oben beschrieben (Garagen).

Rechtslage:

Das o.g. Anwesen befindet sich in der Altstadt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Es ist somit die Baugestaltungssatzung einzuhalten. Das Gebäude ist kein Einzeldenkmal, befindet sich aber im Ensemblebereich.

Die geplante Maßnahme ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Miltenberg (LRA) und dem Bauamt (Herrn Hermann) abgestimmt. Familie Elzenheimer hatte bereits eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erhalten, diese bezog sich allerdings auf ein anderes Tor-system und eine Ausführung in Echtholz. Nach technischer Überprüfung durch den Fachhandwerker wurde festgestellt, dass dieses Torsystem hier keine Verwendung finden kann. Die Ausführung eines Sektionaltors in Holz konnte ebenfalls nicht empfohlen werden. Da die beiden Vorgaben im Bescheid des LRA zwingend festgesetzt wurden, hat das LRA auf eine Änderung des Bescheids und damit ein neues Verfahren bestanden.

Die Baugestaltungssatzung sieht vor:

„Holz- oder Metalltore, dunkel beschichtet (z.B. DB 703).“

Aus Sicht der Verwaltung kann der Ausführung als Sektionaltor in Stahl zugestimmt werden, jedoch sollte die Ausführung in Anthrazit (z.B. DB 703) oder einer anderen dunklen einfarbigen Beschichtung und nicht in Holzoptik erfolgen.

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zur denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für den Einbau von zwei Sektionaltoren (Stahl) in dunkler Farbe (z.B. DB 703) an der Immobilie Pfaffengasse 14, Fl. Nr. 123 nach Art. 6 Abs. 1 DSchG geäußert.

Die Antragsteller werden darauf hingewiesen, dass eine Folie in Holzoptik nicht im Sinn der Baugestaltungssatzung ist, welche Echtholztore oder Metalltore mit einer dunklen farbigen Beschichtung vorsieht.

einstimmig beschlossen

TOP 12 Genehmigungsfreistellung - Dr.-Vits-Straße 10, Fl. Nr. 6252/134 Nutzungsänderung von Ein- zu Zweifamilienwohnhaus und Anbau Information
--

Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Nutzungsänderung von einem Einfamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus und einem Anbau von ca. 50m² in der Dr. Vits-Straße 10 in Obernburg. Er beantragt das Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans „Am Graben-Brennerweg“. Sämtliche Nachbarn haben unterschrieben. 4 Stellplätze werden nachgewiesen.

Die Stadtverwaltung wird durch die Bauvorlage in Kenntnis gesetzt. Für die Vollständigkeit und den vorgeschriebenen Inhalt der Bauvorlagen ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag Nutzungsänderung Ein- zu Zweifamilienwohnhaus mit Anbau, Fl. Nr. 6254/134 in Obernburg.

zur Kenntnis genommen

TOP 13 Anzeige auf Beseitigung - Am Osthang 26, Fl. Nr. 2900/16 Abriss eines bestehenden Gebäudes bis auf Kellerraum Information
--

Sachverhalt:

Anzeige der Beseitigung gem. Art. 57 Abs. 5 BayBO – zur Kenntnisnahme

Der Antragsteller (selbst wohnhaft Am Osthang 28) beabsichtigt das bestehende Gebäude mit Garage (ca. 9,5 m x 10,40 m) **Am Osthang 30** in Eisenbach zu beseitigen, allerdings den Keller bestehen zu lassen. Die Fläche soll der Terrassennutzung dienen.

Fälschlicher Weise hat der Antragsteller die falsche Adresse und Flurnummer (hier: Am Osthang 26 Fl. 2900/16) in den Antragsunterlagen ausgefüllt, so dass die Überschrift der Tagesordnung nicht korrekt ist.

Nach der bautechnischen und baurechtlichen Prüfung der Planunterlagen handelt es sich jedoch um die Abrissanzeige für das Anwesen Am Osthang 30 Fl. Nr. 2900/14. Die Formblätter wurden zwischenzeitlich durch den Antragsteller verbessert und der Antragsteller hat seine Nachbarn über sein Versehen informiert.

Dieser Abbruch (Gebäudeklasse 1) ist verfahrensfrei und der Stadtverwaltung und der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde mit dem Formular der Beseitigungsanzeige einen Monat zuvor anzuzeigen. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag Beseitigung eines bestehenden Gebäudes, Am Osthang 30 Fl. Nr. 2900/14 in Obernburg.

zur Kenntnis genommen

TOP 14 Anfragen

TOP 14.1 Obere Gasse

TOP 14.2 Mömlingtalring Tempo 30

TOP 14.3 Römerstraße

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Birgit Lapresa
Schriftführer/in