



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 25.06.2014  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:20 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

Fischer, Klaus  
Giegerich, Simon  
Klemm, Peter  
Klimmer, Hubert  
Knecht, Richard  
Lazarus, Alexander  
Schmock, Manfred  
Stich, Ansgar  
Zahn, Günter

Vertretung für Herrn Christopher Jany

### Schriftführer/in

Züchner, Anja

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### Mitglieder

Jany, Christopher

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung von Sitzungsniederschriften  
Beratung und Beschlussfassung
- 2 Parkplatz Frühlingsstraße **133/2014**  
Änderung der Parkzeit  
Beratung und Beschlussfassung
- 3 Parksituation Gartenstraße Antrag von Werner Appel aus der Bürger- **136/2014**  
versammlung vom 31.03.2014 auf Schraffierung des Kurvenbereiches  
Gartenstraße/Raiffeisenstraße  
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Hardtring - Gefahrstelle für Schulkinder - Antrag von Dieter Salg, aus **137/2014**  
der Bürgerversammlung vom 31.03.2014  
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Bebauungs- und Grünordnungsplan "Berliner Platz" **142/2014**  
Änderung im Bereich des Fl.Nr. 7452 Gem. Miltenberg, Bischoffstr. 60  
Beteiligung der Behörden nach § 13 a i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB  
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Baugenehmigung- Brückenstraße 4, Fl.Nr. 205 **139/2014**  
Neubau eines Backhauses  
Heimat- und Verkehrsverein Eisenbach  
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Baugenehmigung- Sonnenstraße 19, Fl.Nr. 5455/3 **140/2014**  
Neubau eines 6-Familienwohnhauses  
mit barrierefreiem Zugang im Souterrain und Erdgeschoss  
Rosa Maria Kreher, Marco Kreher  
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Baugenehmigung- Mömlingtalring 164, Fl.Nr. 6680/45 **145/2014**  
Neubau eines 4-Familienwohnhauses  
Isfandiyar Aghayev  
Beratung und Beschlussfassung
- 9 Baugenehmigung- Mömlingtalring 166, Fl.Nr. 6680/44 **146/2014**  
Neubau eines 4-Familienwohnhauses  
Isfandiyar Aghayev  
Beratung und Beschlussfassung
- 10 Baugenehmigung - Pilgerspfad 3, Fl.Nr. 7634 **144/2014**  
Änderungsantrag  
Sanierung der bestehenden Abbundhalle  
Reichert Werner  
Beratung und Beschlussfassung

- |             |  |                 |
|-------------|--|-----------------|
| <b>11</b>   | Baugenehmigung- Schwabenstraße 5, Fl.Nr. 6680/10<br>Isolierte Befreiung<br>Bau eines Gartenhauses<br>Zettelmaier Gabi und Herbert<br>Beratung und Beschlussfassung   | <b>141/2014</b> |
| <b>12</b>   | Bauvorbescheid - Bachstraße 10<br>Nutzungsänderung in ein Büro- und Wohnhaus<br>Bruder Friedbert und Irmtrud<br>Beratung und Beschlussfassung  | <b>143/2014</b> |
| <b>13</b>   | Bauvorbescheid - Im Weidig 25, Fl.Nr. 6923<br>Errichtung von 2 neuen Silos<br>Rückbau eines vorhandenen Silos<br>Rückbau eines Seitengebäudes<br>Containerstellung<br>Heidelberger Beton Aschaffenburg GmbH & Co.<br>Beratung und Beschlussfassung | <b>147/2014</b> |
| <b>14</b>   | Parkplatz - Haus der Begegnung<br>Information  | <b>149/2014</b> |
| <b>15</b>   | Bekanntgaben   |                 |
| <b>16</b>   | Anfragen   |                 |
| <b>16.1</b> | Baustelle in der Römerstraße   |                 |
| <b>16.2</b> | Kummentalgraben  |                 |
| <b>16.3</b> | Wannemacherparkplatz   |                 |

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

<b>TOP 1</b>	<b>Genehmigung von Sitzungsniederschriften Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

<b>TOP 2</b>	<b>Parkplatz Frühlingsstraße Änderung der Parkzeit Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Mit Beschluss vom 26.03.2014 wurde die Parkzeit auf dem Parkplatz an der Frühlingsstraße, gegenüber dem Kindergarten Altstadt auf der rechten Seite auf 2 Stunden zwischen 08.00 und 18:00 Uhr begrenzt.

Jedoch wurde in einer Baubesprechung angeregt, die Parkzeit dieser Plätze auf eine ½ Stunde zu ändern. Da jedoch die Schließzeit im Kindergarten um 16:30 endet, könnte diese Beschränkung um 16:30 enden.

Weiter sollte ebenfalls, die beiden neu geschaffenen Parkplätze entlang der Frühlingsstraße in der Zeit von 08:00 bis 16:30 Uhr auf eine ½ Stunde Parkzeit beschränkt werden.

### **Beschluss:**

Die Parkzeit an der rechten Seite im Parkplatz Frühlingsstraße, sowie an den beiden neugeschaffenen Parkplätzen entlang der Frühlingsstraße wird von Montag – Freitag in der Zeit von 08:00 bis 16:30 Uhr auf eine ½ Stunde festgesetzt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 3</b>	<b>Parksituation Gartenstraße Antrag von Werner Appel aus der Bürgerversammlung vom 31.03.2014 auf Schraffierung des Kurvenbereiches Gartenstraße/Raiffeisenstraße Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Werner Appel, wohnhaft in der Gartenstraße 8, 63785 Obernburg a.Main hatte in der Bürgerversammlung am 31.03.2014 die Schraffierung des Einmündungsbereich Gartenstraße / Raiffeisenstraße beantragt. Aufgrund des Parkens von Fahrzeugen im Kurvenbereich ist die Sicht für Fahrer, die aus der Gartenstraße ausfahren beeinträchtigt, so dass in immer wieder zu gefährlichen Situationen kommt.

Bei einem Ortstermin des Ordnungsamtes am 04.06.2014 bestätigte sich diese Situation.

Im Einmündungsbereich besteht aufgrund § 12 Absatz 3 Ziffer 1 der Straßenverkehrsordnung (StVO) ein gesetzliches Parkverbot. „Das Parken ist unzulässig vor und hinter Kreuzungen und Einmündungen bis zu je 5 m von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten.“

Um eine Verdeutlichung des Parkverbotes zu erhalten, sollte eine Grenzmarkierung entlang der Ecke Gartenstraße /Raiffeisenstraße angebracht werden.

Außerdem sollte die Kommunale Verkehrsüberwachung mit gelegentlichen Kontrollen beauftragt werden.

Weiter regte Herr Appel an, den Gehweg auf der gegenüberliegenden Seite, mit einer Markierung zu versehen, um ein Parken zu verhindern. Der Gehweg ist an dieser Stelle sehr schmal bzw. nicht vorhanden. Weiter verläuft der Gehweg vor dem Grundstück Flurnummer 400/42

sich zum Teil auf privatem Grund. Eine Markierung des Gehweges mittels einer Linie wird abgelehnt, da ein Parken auf Gehwegen generell verboten ist.

**Beschluss:**

Der Einmündungsbereich Gartenstraße/Ecke Raiffeisenstraße wird mit einer Grenzmarkierung markiert. Die Kommunale Verkehrsüberwachung wird mit Kontrollen in diesem Bereich beauftragt.

Eine Markierung des Gehweges mittels einer Linie wird abgelehnt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 4</b>	<b>Hardtring - Gefahrstelle für Schulkinder - Antrag von Dieter Salg, aus der Bürgerversammlung vom 31.03.2014 Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Herr Dieter Salg, Hardtring 61, 63785 Obernburg a.Main hat in der Bürgerversammlung am 31.03.2014 darauf hingewiesen, dass entlang des Einmündungsbereiches des Hardtrings in die B 426 der Gehweg nicht beidseitig ausgebaut ist. Dies stellt eine erhebliche Gefahrenstelle dar, weil die Fußgänger den Hardtring in diesem Bereich überqueren müssen, um auf den Gehweg entlang der B 426 gelangen zu können.

Schulkinder aus dem Bereich Hardtring können den Gehweg bis an das Anwesen „Am Südhang 23“ benutzen. Dann müssen Sie den Hardtring quer, um auf den Gehweg der gegenüberliegenden Seite zu gelangen. Um den Gehweg an der B 426 zu erreichen muss der Hardtring erneut überquert werden. Durch die einfahrenden Fahrzeuge von der B 426 in den Hardtring kommt es immer wieder zu gefährlichen Situationen insbesondere mit Schulkindern kommen.

Der herzustellende Gehweg befindet sich entlang der Grundstücke Fl.Nr. 1000/26 und Fl.Nr. 1000/28 und ist im Eigentum der Stadt Obernburg.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Kosten für den Gehwegausbau entlang der Grundstücke Fl.Nr. 1000/28 und Fl.Nr. 1000/26 zu ermitteln und dem Bauausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5</b>	<b>Bebauungs- und Grünordnungsplan "Berliner Platz" Änderung im Bereich des Fl.Nr. 7452 Gem. Miltenberg, Bischoffstr. 60 Beteiligung der Behörden nach § 13 a i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss der Stadt Miltenberg hat in seiner Sitzung am 24.02.2014 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Berliner Platz“ einzuleiten.

Die Änderung betrifft insbesondere die Ausweitung des vorhandenen Sondergebietes auf das Grundstück Fl.Nr. 7453 (Bischoffstr. 60), sowie die Anpassung der Baugrenzen und Baulinien an den tatsächlichen Bestand (Erweiterung Westseite) bzw. das geplante Vorhaben (Erweiterung Lager an der Ostseite).

Die Stadt Obernburg a.Main wird gemäß § 13 a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung um eine Stellungnahme zur Planung bis zum 23.07.2014 gebeten.

**Beschluss:**

Die Stadt Obernburg a.Main erhebt keine Einwendung gegen die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Berliner Platz“.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 6</b>	<b>Baugenehmigung- Brückenstraße 4, Fl.Nr. 205 Neubau eines Backhauses Heimat- und Verkehrsverein Eisenbach Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

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

<b>Antragssteller/Bauherren</b>	Heimat- und Verkehrsverein Eisenbach
<b>Vorhaben:</b>	Neubau eines Backhauses
<b>Lage:</b>	Brückenstraße 4 , Fl. Nr. 205,
<b>Gemarkung:</b>	Eisenbach.
<b>Eingangsdatum:</b>	02.06.2014
<b>BV-Nr.:</b>	1722/2014

**Beschreibung :**

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung. Der Verein plant den Neubau eines Backhauses.

Es haben alle Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes „Eisenbach Ortsmitte“. Es ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. In diesem Bereich ist Misch-Dorfgebiet festgesetzt

Nach § 34 Abs.1 BauGB sind solche 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, die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das Backhaus hält die Vorgaben des § 34 Abs.1 BAUGB ein.

**Beschluss:**

Dem Antrag Neubau eines Backhauses am Heimatmuseum, Fl.Nr. 205 Gemarkung Eisenbach (Stadt Obernburg a. Main, Römerstraße 62 -64, 63785 Obernburg) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 7</b>	<b>Baugenehmigung- Sonnenstraße 19, Fl.Nr. 5455/3 Neubau eines 6-Familienwohnhauses mit barrierefreiem Zugang im Souterrain und Erdgeschoss Rosa Maria Kreher, Marco Kreher Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherren:** Rosa Maria Kreher; Marco Kreher

**Vorhaben:** Neubau eines 6 Familienhauses mit barrierefreiem Zugang  
im Souterrain und Erdgeschoss

**Lage:** Sonnenstraße 19 , Fl. Nr. 5455/3,

**Gemarkung:** Obernburg.

**Eingangsdatum:** 03.06.2014

**BV-Nr.:** 683/2014

**Beschreibung :**

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung. Sie planen den Bau eines 6-Familienwohnhauses. Sie beantragen eine Befreiung bezüglich der Baugrenzen, der Geschossflächenzahl, sowie der Festsetzung der Grünzone entlang der Maximilianstraße.

Die angrenzenden Nachbarn haben nur zum Teil unterschrieben.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße II“. Die Baugrenzen werden im nordwestlichen Bereich um ca. 5,0 m überschritten. Allerdings nur im Bereich des Kellers, welchen nach Angaben im Bauantrag danach wieder begrünt wird, so dass dies nicht sichtbar ist. Die Geschossflächenzahl wird nur mit dem Gebäude um 0,0074, bei einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,50, überschritten. Die Grundflächenzahl wird eingehalten. Das Dachgeschoss ist laut Berechnung kein Vollgeschoss, so dass die Festsetzung U + 1 eingehalten wird. Es werden insgesamt 4 barrierefreie Wohnungen über 70 qm und 2 normale Wohnungen über 50 qm errichtet. Somit sind insgesamt 10 Stellplätze laut Stellplatzsatzung notwendig. Es werden insgesamt 8 barrierefreie, breitere und 3 normale Stellplätze errichtet. Hierzu ist eine Befreiung bezüglich der Festsetzung der Grünzone notwendig. Die Grünzone wurde im Bereich des Bebauungsplanes „Rüdhölle“ festgesetzt, das Grundstück befindet sich jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße II“. Eine Befreiung von den Festsetzungen bezüglich der Grünzone ist möglich, da dies kein Grundzug der Planung darstellt, da die Grünzone nur zur Abrundung des Baugebietes dargestellt wurde. Auch werden hierdurch keine nachbarlichen Interessen oder öffentliche Belange beeinträchtigt.

**Beschluss:**

Dem Antrag Neubau eines 6 Familienhauses mit barrierefreiem Zugang im Souterrain und Erdgeschoss, Fl.Nr. 5455/3 Gemarkung Obernburg (Rosa Maria Kreher; Marco Kreher) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich:

1. Baugrenze
2. Geschossflächenzahl
3. Grünzone

wird nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 8 Baugenehmigung- Mömlingtalring 164, Fl.Nr. 6680/45  
Neubau eines 4-Familienwohnhauses  
Isfandiyar Aghayev  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Isfandiyar Aghayev

**Vorhaben:** Neubau von einem 4-Familienhaus als Doppelhaushälfte

**Lage:** Mömlingtalring 164 , Fl. Nr. 6680/45,

**Gemarkung:** Obernburg.

**Eingangsdatum:** 16.06.2014

**BV-Nr.:** 2607/2014

**Beschreibung :**

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung. Er plant den Neubau eines 4-Familienwohnhauses als Doppelhaushälfte. Er beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Garagen.

Es haben nicht alle beteiligten Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain I und II“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bis auf Nr. 10 der weiteren Festsetzungen (1 Garagenstellplatz pro Wohneinheit) eingehalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen den Festsetzungen der Stellplatzsatzung vor, so dass nur 1 Garagenstellplatz pro Wohneinheit nachgewiesen werden muss. Der Antragsteller weist für dieses Bauvorhaben insgesamt 6 Stellplätze nach, obwohl dieser nur 4 Stellplätze nachweisen müsste.

Es gibt bereits in diesem Baugebiet Ausnahmegenehmigungen bezüglich der Garagenfestsetzungen. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist möglich, da hier keine Grundzüge der Planung berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch die nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**Beschluss:**

Dem Antrag Neubau eines 4-Familienhauses als Doppelhaushälfte, Fl.Nr. 6680/45 Gemarkung Obernburg (Isfandiyar Aghayev) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Garagenstellplätze wird bei Herstellung von 6 Stellplätze nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 9 Baugenehmigung- Mömlingtalring 166, Fl.Nr. 6680/44  
Neubau eines 4-Familienwohnhauses  
Isfandiyar Aghayev  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Isfandiyar Aghayev

**Vorhaben:** Neubau eines 4-Familienhauses als Doppelhaushälfte

**Lage:** Mömlingtalring 166 , Fl. Nr. 6680/44,



**Gemarkung:** Obernburg.  
**Eingangsdatum:** 16.06.2014  
**BV-Nr.:** 2619/2014

**Beschreibung :**

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung. Er plant den Neubau eines 4-Familienwohnhauses als Doppelhaushälfte. Er beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Garagen.

Es haben nicht alle beteiligten Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain I und II“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bis auf Nr. 10 der weiteren Festsetzungen (1 Garagenstellplatz pro Wohneinheit) eingehalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen den Festsetzungen der Stellplatzsatzung vor, so dass nur 1 Garagenstellplatz pro Wohneinheit nachgewiesen werden muss. Der Antragsteller weist für dieses Bauvorhaben insgesamt 5 Stellplätze nach, obwohl dieser nur 4 Stellplätze nachweisen müsste. Es gibt bereits in diesem Baugebiet Ausnahmegenehmigungen bezüglich der Garagenfestsetzungen.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist möglich, da hier keine Grundzüge der Planung berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch die nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**Beschluss:**

Dem Antrag Neubau eines 4-Familienhauses als Doppelhaushälfte, Fl.Nr. 6680/44 Gemarkung Obernburg (Isfandiyar Aghayev, 6 RasulRza,Apt., Rasul Rza) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Garagenstellplätze wird bei Herstellung von 5 Stellplätze nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 10</b>	<b>Baugenehmigung - Pilgerspfad 3, Fl.Nr. 7634 Änderungsantrag Sanierung der bestehenden Abbundhalle Reichert Werner Beratung und Beschlussfassung</b>
---------------	--

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Werner Reichert

**Vorhaben:** Änderungsantrag zur Sanierung der bestehenden Abbundhalle im Aussenbereich einschließlich Trag- und Stützkonstruktion

**Lage:** Pilgerspfad 3 , Fl. Nr. 7634,

**Gemarkung:** Obernburg.

**Eingangsdatum:** 16.06.2014

**BV-Nr.:** 124/2014

**Beschreibung :**

Der Antragsteller beantragt eine Änderung zur Baugenehmigung vom 28.11.2013.

Die Abbundhalle wurde planabweichend gebaut.

**Rechtslage:**

Die Sanierung der Abbundhalle wurde mit Bescheid vom 28.11.2013 genehmigt.

Aufgrund von Ortseinsichten, bei denen planabweichende Bautätigkeiten festgestellt worden waren, wurde der weitere Bau eingestellt.

Am 02.06.2014 fand im Rathaus eine Besprechung mit dem Bauherren Reichert, dem Planer Herrn Milch, dem Landratsamt Miltenberg Herrn Krüger, dem 1. Bürgermeister Fieger und Frau Züchner statt.

Hierbei wurde festgelegt, dass aufgrund wesentlicher Planänderungen ein Bauantrag eingereicht werden und dieser im Rahmen einer Bauausschusssitzung behandelt werden muss.

Die neue Abbundhalle hat folgende Maße:

Höhe entlang des Pilgerpfades 7,43 m – Ansicht Westen – Schnitt A-A (vorher 5,664 m)

Höhe auf der gegenüberliegenden Seite 8,75 m (vorher 7,83 m)

Gesamtbreite, einschließlich Dachüberstand 34 m (vorher 31,168 m)

Gesamtlänge identisch.

Weiter wurden die Seitenwände ausgetauscht, wobei dieser Umfang der Arbeiten laut Bauherr vor dem Baubeginn nicht absehbar war.

Die neuen Baupläne sind nach Einschätzung des Landratsamtes genehmigungsfähig, allerdings wäre der Begriff „Sanierung“ aus dem Antragsgegenstand zu streichen. Auch werden laut Landratsamt durch die Abweichungen zu den genehmigten Bauplänen weder öffentliche noch private Belange zusätzlich beeinträchtigt.

**Die Rechtslage ist in Bezug auf das Bauplanungsrecht unverändert:**

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt vielmehr im Außenbereich und ist im FNP als gewerbliche Fläche dargestellt. Ferner liegt es noch in der Wasserschutzgebietszone II der Stadt Obernburg.

Die bestehende Halle wurde mit Bescheid vom 21.12.1961 und die Erweiterung am 25.01.1973 als Werkhalle genehmigt.

Somit ist dieses Vorhaben, sofern es zum Betrieb der bisherigen genehmigten Nutzung (Sägewerk) benötigt wird nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Da eine Abbundhalle einem Zimmerhandwerk bzw. Sägebetrieb dienlich ist, ist davon auszugehen, dass dieses Gebäude Bestandsschutz genießt. Öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

**Beschluss:**

Dem Änderungsantrag Sanierung der bestehenden Abbundhalle im Aussenbereich einschließlich Trag- und Stützkonstruktion, Fl.Nr. 7634 Gemarkung Obernburg (Werner Reichert, Am Pilgerspfad 3, 63785 Obernburg) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 11</b>	<b>Baugenehmigung- Schwabenstraße 5, Fl.Nr. 6680/10</b> <b>Isolierte Befreiung</b> <b>Bau eines Gartenhauses</b> <b>Zettelmaier Gabi und Herbert</b> <b>Beratung und Beschlussfassung</b>
---------------	---

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Herbert Zettelmeier; Gabriele Zettelmeier

**Vorhaben:** Neubau, Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Bebauungsgrenzen

**Lage:** Schwabenstraße 5 , Fl. Nr. 6680/10,

**Gemarkung:** Obernburg.

**Eingangsdatum:** 10.06.2014

**BV-Nr.:** 2033/2014

**Beschreibung :**

Die Antragsteller beantragen eine Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan. Sie planen den Bau eines Gartenhäuschens 3 x 3,60 m und 2,60 m Höhe.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain I und II“. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO sind Gebäude mit einem Bruttorauminhalt bis 75 m<sup>3</sup> verfahrensfrei, sofern der Bebauungsplan eingehalten wird.

Das Gartenhäuschen soll jedoch außerhalb des Baufensters gebaut werden.

Das Gartenhäuschen erfüllt die Voraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO.

Da das Gartenhaus außerhalb des Baufensters aufgestellt werden soll, ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB notwendig. Diese kann im vorliegenden Fall erteilt werden, da durch die Befreiung keine Grundzüge der Planung berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch die öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die nachbarlichen Interessen werden dahingehend berücksichtigt, dass das Gartenhäuschen nicht direkt an die Grundstücksgrenze gebaut wird und die Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

**Beschluss:**

Dem Antrag Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenzen, Fl.Nr. 6680/10 Gemarkung Obernburg (Herbert Zettelmeier; Gabriele Zettelmeier) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt. Einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Errichtung des Gartenhäuschens wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 12    Bauvorbescheid - Bachstraße 10 Nutzungsänderung in ein Büro- und Wohnhaus Bruder Friedbert und Irmtrud Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Friedbert Bruder; Irmtrud Bruder;  
**Vorhaben:** Grundstücksteilung Flur Nr. 1911/33; Nutzungsänderung  
in ein Büro- und Wohnhaus  
**Lage:** Bachstraße 10 , Fl. Nr. 1911/33,  
**Gemarkung:** Eisenbach.  
**Eingangsdatum:** 13.06.2014  
**BV-Nr.:** 2227/2014/1

**Beschreibung :**

Die Antragsteller beantragen einen Vorbescheid. Sie bitten um Klärung, ob bei einer Grundstücksteilung die Nutzungsänderung von einem Büro- und Geschäftshaus in ein Büro- und Wohnhaus.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Die Nutzungsaufnahme fand bereits statt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Untere Lösser“.

In Nr. 1 a der Festsetzungen des Bebauungsplanes können Wohnungen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Jedoch ist nach den Festsetzungen Nr. 15 des Bebauungsplanes für jeden Gewerbebetrieb bzw. für jede gewerbliche Grundstückseinheit nur 1 Wohnung oder 1 Wohnhaus für den Eigentümer oder für Betriebspersonal zulässig. Die GFZ der Gewerbefläche muss die die GFZ der Wohnfläche erheblich überschreiten.

Nach Grundstücksteilung ist das Grundstück 1639 qm groß und an der Erschließungsstraße 20,26 m breit, so dass dies dem Bebauungsplan entspricht.

Die gewerbliche Nutzung beträgt insgesamt 408,31 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche 142,02 m<sup>2</sup>. Somit überschreitet die Gewerbefläche die Wohnfläche erheblich.

Eine Ausnahme für eine Wohnung nach Nr. 1 a Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher möglich.

**Beschluss:**

Dem Antrag Grundstücksteilung Flur Nr. 1911/33; Nutzungsänderung in ein Büro- und Wohnhaus, Fl.Nr. 1911/33 Gemarkung Eisenbach (Friedbert Bruder; Irmtrud Bruder) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB erteilt. Einer Ausnahme nach § 31 Abs.1 BauGB wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 13 Bauvorbescheid - Im Weidig 25, Fl.Nr. 6923**  
**Errichtung von 2 neuen Silos**  
**Rückbau eines vorhandenen Silos**  
**Rückbau eines Seitengebäudes**  
**Containerstellung**  
**Heidelberger Beton Aschaffenburg GmbH & Co.**  
**Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Aschaffenburg GmbH & Co KG Heidelberger Beton,  
Hafenrandstraße 15, 63741 Aschaffenburg

**Vorhaben:** Erweiterung, Errichtung von zwei neuen Silos (Zement ect.);  
Rückbau eines vorhandenen Silos; Rückbau eines  
Seitengebäudes und Containerstellung (2 Stück)

**Lage:** Im Weidig 25 , Fl. Nr. 6923,

**Gemarkung:** Obernburg.

**Eingangsdatum:** 16.06.2014

**BV-Nr.:** 851/2014

**Beschreibung :**

Die Antragstellerin beantragt einen Vorbescheid. Sie plant die Errichtung von 2 neuen Silos, den Rückbau eines vorhandenen Silos, den Rückbau eines Seitengebäudes, sowie Containerstellung (2 Stück)

Mit dieser Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob eine Befreiung von der im Bebauungsplan maximal zulässigen Höhe 13,50 m möglich ist. Geplant ist eine Höhe von 19,945 m zuzüglich 1,10 m Geländer. Insgesamt somit 21,045 m.

Dies wird damit begründet, dass das vorhandene Zementsilo im Bestand in etwa dieselbe Höhe aufweist, wie die geplanten Silos. Eine Herabsetzung auf eine niedrigere Höhe ist aus betriebs-technischen Aspekten nicht möglich, da ein Fahrmischer-LKW mit ca. 4,0 m Höhe unter der Anlage durchfahren und stehen bleiben muss, um beladen zu werden.

Folgende Betriebsbeschreibung liegt vor:

Der Betrieb beinhaltet die Herstellung von Betonen in verschiedener Güte und Konsistenz. Zur Erstellung derselben sind entsprechende Silo Behälter (für Zement) notwendig.

Um die Produktpalette aufrecht zu erhalten bzw. zu erweitern ist es nötig, geplante Umbaumaßnahmen vorzunehmen. Dafür werden verschiedene Zementsilos eingesetzt, die mit unterschiedlichen Zementprodukten befüllt werden und auch bereitgestellt werden müssen.

Es wird daher ein zweites Silo gebraucht, das bestehende Silo wird entfernt (Standort ist ungünstig) und zwei neue werden errichtet.

Die nach Bedarf erforderlichen Zusatzmittel werden daher in einem Container in der 1. Ebene bereitgestellt und können automatisch zugegeben werden.

Diese Baumaßnahme ist zur Erhaltung des Standortes und zum Bestehen der Konkurrenzfähigkeit absolut gerechtfertigt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Südlich der Eisenbacher Straße I“. Das Baugrundstück ist im Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe beträgt bei höchstens 4 Vollgeschossen 13,50 m. Das bisherige Silo ist 22,50 m hoch. Somit ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der festgesetzten Höhe notwendig. In der Bauausschusssitzung vom 05.12.2012 wurde einem formlosen Baugesuch das Einvernehmen in Aussicht gestellt. Da das neue Silo ca. 1 m niedriger ist als das bisherige Silo und somit in der Höhe der bisherigen Genehmigung entspricht, kann einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden.

Die Container entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung von zwei neuen Silos (Zement etc.); Rückbau eines vorhandenen Silos; Rückbau eines Seitengebäudes und Containerstellung (2 Stück), Fl. Nr. 6923 Gemarkung Obernburg (Aschaffenburg GmbH & Co KG Heidelberger Beton) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Höhe nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 14    Parkplatz - Haus der Begegnung Information</b>
---

**Sachverhalt:**

In der Bauausschusssitzung am 26.03.2014 wurde angeregt, die Glascontainer am Haus der Begegnung zu versetzen, um hier weitere Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Eine Versetzung dieser Glascontainer gestaltet sich schwierig, da die Stadt Obernburg a.Main mit dem Landratsamt Miltenberg ein Vertrag zur Aufstellung von Flächen für Glascontainer geschlossen hat. Die Standorte sollen laut Vertrag von der Bevölkerung gut erreichbar und auch für die Fa. Werner gut anfahrbar sein, weiter muss auch der Lärmschutz für die Nachbarn berücksichtigt werden.

Bei Veränderungen ist die Stadt Obernburg verpflichtet, andere geeignete im Eigentum der Stadt Obernburg stehende Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Obernburg stellt derzeit 12 Standorte, jedoch sollte 1 Standort je 500 Einwohner zur Verfügung stehen, d.h. 16 Standorte.

Die Verwaltung prüft derzeit, ob eine Versetzung eventuell auf den Platz am Feuerwehrhaus möglich ist.

Weiter gestaltet sich jedoch eine Ausweisung des Platzes als Parkplatz schwierig, da die gesetzlichen Vorgaben für die Herstellung von Parkplätzen nach Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) eingehalten werden müssen.

Laut § 4 GaStellV muss der Einstellplatz für 1 Fahrzeug mindestens 5 m lang sein. Bei einer Breite des Einstellplatzes von 2,30 m und einer 60 Grad Anordnung muss die Fahrgasse mindestens 4,50 m breit hergestellt werden. Da das Grundstück im hinteren Bereich jedoch nur 8 m breit ist, kann hier kein Parkplatz ausgewiesen werden.

**zur Kenntnis genommen**

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

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Schriftführer/in