



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, 13.09.2017
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:25 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Breunig, Stefan
Fischer, Klaus
Jany, Christopher
Knecht, Richard
Kunisch, Günter
Lazarus, Alexander
Schmock, Manfred
Stich, Ansgar

Vertretung für Herrn Peter Klemm

Schriftführer/in

Zimmermann, Cornelia

Verwaltung

Bröker, Eva
Hermann, Alexander
Mann, Antonia

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Klemm, Peter
Klimmer, Hubert

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 19.07.2017
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Personal im Bauamt
- 2.2 T30-Zone Mömlingtalring
- 2.3 Boule-Anlage
- 3 Bau von zwei Beachvolley- und Beachhandballplätzen an der Johannes-Obernburger-Schule im ST Obernburg - Konkretisierung der Planung
Beratung und Beschlussfassung **200/2017/1**
- 4 Vollzug des BauGB: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB) ISEK Gemeinde Mömlingen
Beratung und Beschlussfassung **218/2017**
- 5 Städtebauförderung - Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III - Stadtumbau West, hier: Sanierungsberatung 2018 - 2019
Beratung und Beschlussfassung **225/2017**
- 6 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - An der Mainbrücke, Fl.Nr. 143
Errichtung eines öffentlich zugänglichen Bücherschranks in dunkler Lackierung auf Sandsteinsockel im Ensemblebereich
Beratung und Beschlussfassung **236/2017**
- 7 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - An der Mainbrücke, Fl.Nr. 143
Errichtung eines öffentlich zugänglichen Bücherschranks auf Sandsteinsockel mit Bodenfundament im Bereich von Bodendenkmälern
Beratung und Beschlussfassung **252/2017**
- 8 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Kreißstr./Römerstr., Fl.Nr. 3588/8
Verlegung eines Speednetrohrverbandes
Beratung und Beschlussfassung **239/2017**
- 9 Anzeige der Beseitigung - Odenwaldstraße 45, Fl.Nr. 2900/88
Abbruch einer Holzscheune
Information **232/2017**
- 10 Baugenehmigung - Wiesentalstr. 14a, Fl.Nr. 632/25
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport, sowie Abbruch einer ehemaligen KFZ-Werkstätte
Beratung und Beschlussfassung **240/2017**
- 11 Baugenehmigung - Erlesstraße 2, Fl.Nr. 627/5
Nutzungsänderung Nebengebäude für Destillieranlage
Beratung und Beschlussfassung **233/2017**

- | | | |
|-------------|---|-----------------|
| 12 | Baugenehmigung - Ferienstraße 4, Fl.Nr. 1562/23
Errichtung einer doppelseitigen, beleuchteten Plakatanschlagtafel auf Monofuß
Beratung und Beschlussfassung | 231/2017 |
| 13 | Baugenehmigung - Rosenstraße 11, Fl.Nr. 6702
Nutzungsänderung eines Steuerbüros zur Wohnung im UG
Beratung und Beschlussfassung | 241/2017 |
| 14 | Baugenehmigung - Kolpingstr. 8, Fl.Nr. 2487/8
Umbau eines Wohnhauses mit Anbau
Beratung und Beschlussfassung | 242/2017 |
| 15 | Baugenehmigung - Blumenstraße 19, Fl.Nr. 6582
Nutzungsänderung
Einbau von 3 Wohnungen in bestehendes Einfamilienhaus
Beratung und Beschlussfassung | 250/2017 |
| 16 | Sachstandsmitteilung und weitere Vorgehensweise Bauvorhaben Höll-
lenstutz 1, Fl.Nr. 4276
Beratung und Beschlussfassung | 235/2017 |
| 17 | Anfragen | |
| 17.1 | Stadthalle - Filteranlage | |
| 17.2 | T30-Zone Oberer Neuer Weg | |
| 17.3 | Sachstand Feuerwehrhaus | |
| 17.4 | Chlorung Trinkwasser | |
| 17.5 | Kaltscheune - Lindenstraße/Burenstraße | |
| 17.6 | Parkplatz Tennisplätze | |

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 19.07.2017
TOP 2	Bekanntgaben
TOP 2.1	Personal im Bauamt
TOP 2.2	T30-Zone Mömlingtalring
TOP 2.3	Boule-Anlage
TOP 3	Bau von zwei Beachvolley- und Beachhandballplätzen an der Johannes-Obernburger-Schule im ST Obernburg - Konkretisierung der Planung Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Nachdem in der letzten Sitzung des Ausschusses über die Planung und die damit verbundenen Kosten beraten wurde, sollte seitens der Verwaltung **Einsparpotenzial** ausgearbeitet werden, um den Haushaltsansatz 2017 zu erfüllen und dennoch in die **Umsetzung der Maßnahme** zu gehen.

Die staatlichen **Fördermöglichkeiten** wurden bereits im Vorfeld ausgiebig geprüft: Auf der vom Bund eingerichteten Suchplattform www.foerderdatenbank.de konnten **keine geeigneten Förderöpfe** ausfindig gemacht werden. Die im Gremium angesprochene Förderung, die im Zuge der Baumaßnahme Hybridrasenplatz Eisenbach in Anspruch genommen wurde, ist nicht durch eine Kommune zu beantragen. Die Förderung steht lediglich Vereinen zur Verfügung, die sich dazu verpflichten die Maßnahme auf eigene Rechnung und in eigener Regie durchzuführen und auch sämtliche Rechtsfolgen zu tragen, inklusive der Pachtverträge über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren.

Ein möglicher **Grundstückstausch** mit der Katholischen Kirchenstiftung wurde geprüft, wird aber aufgrund der Lage des zu bebauenden Flurstücks und des Bedarfs für die als Ausgleich zur Verfügung zu stellenden Flächen vor Ort, nicht empfohlen.

Hinsichtlich der **Kosten für die Planung** und für die Erstellung der notwendigen **Gutachten** (Lärm + Boden), besteht **kein Einsparpotenzial**. Das Planungsbüro wurde nur bis HOAI Leistungsphase 7 beauftragt, somit konnten **32%** zzgl. der dadurch entfallenen Nebenkosten von den Planungskosten **eingespart** werden.

Wesentlicher Kostenfaktor ist die Errichtung von **zwei Spielfeldern** in einem stark topografisch bewegten Gelände, was einen erheblichen Auf- und Abtrag nach sich zieht, um eine ebene Spielfläche zu erreichen. Das zwischenzeitlich vorgelegte **Bodengutachten** hat ergeben, dass sich bereits nach 40 cm Bodentiefe **Sandstein** befindet, dadurch wird eine Drainage für die Spielfelder notwendig. Ansonsten würde die Gefahr bestehen, dass das Wasser für längere Zeit im Sandbecken verbleibt und die Nutzung so unmöglich macht.

Vorschlag der Verwaltung wäre, **auf ein Spielfeld zu verzichten** und nur ein Spielfeld zu errichten. Die geschätzten **Baukosten** für ein **Beachvolleyballfeld (BV)** liegen bei ca. **42.000 €** und für das kombinierte Beachvolley- und Beachhandballfeld (BV+BHB) bei **54.000 €**.

Die **Tuspo Obernburg** hat Interesse bekundet, sich an den Kosten für die Erstellung der Anlage **zu beteiligen**, wenn auch die Nutzung zum Beachhandball gegeben wäre. Im Vorfeld wurde eine Beteiligung bei den **Baukosten** in Höhe der Mehrausgaben für Beachhandball diskutiert. Der 1. Vorsitzende wurde zwischenzeitlich über den Mehrpreis von rund 12.000 Euro für die Einzelplatzlösung informiert. Eine Rückmeldung seinerseits stand bis zur Erstellung dieser Vorlage noch aus. Die Ausführung des kombinierten Feldes kann aus Sicht der Verwaltung nur erfolgen, wenn sich der Verein zur Übernahme der Mehrkosten in voller Höhe bereiterklärt.

Der Haushaltsansatz 2017 liegt bei **50.000 €**.

Die aktuelle **Kostenschätzung (BV)** beläuft sich auf 42.000 € (Baukosten) + 6.300 € (Planungskosten) + 3.200 € (Gutachterkosten) = **51.500 € Gesamtkosten**. Damit wäre der Haushaltsansatz weitestgehend eingehalten.

Die aktuelle **Kostenschätzung (BV+BHB)** beläuft sich auf 54.000 € (Baukosten) + 7.700 € (Planungskosten) + 3.200 € (Gutachterkosten) = 64.900 € Gesamtkosten. Abzüglich des Beitrags für der Tuspo für die Baukosten in Höhe von 12.000 € ergeben sich **52.900 € Gesamtkosten**. Damit wäre der Haushaltsansatz ebenfalls weitestgehend eingehalten.

Eine **Zaunanlage um das Spielfeld** ist derzeit nicht eingeplant. Aus Kostengründen würde die Verwaltung empfehlen, bis auf weiteres darauf **zu verzichten** und die hygienische Situation zu beobachten.

Aufgrund der Baukosten unter 60.000 € brutto wäre eine **freihändige Vergabe**, auch an lokale Gartenbaubetriebe, ohne weiteres möglich. Es bleibt weiterhin zu beachten, dass die **Preisauflage aufgrund der konjunkturellen Hochphase** sehr hoch ausfallen können, dies ist nicht vorab in den Schätzkosten darzustellen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung mit einem statt zwei Spielfeldern fortzuführen. Wenn sich die Tuspo Obernburg kurzfristig bereiterklärt, die Baukostendifferenz in Höhe von 12.000 Euro zu übernehmen, dann soll das kombinierte Beachvolley- und Beachhandballfeld zur Ausführung kommen. Falls nicht, dann soll nur das Beachvolleyballfeld zur Ausführung kommen.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

TOP 4	Vollzug des BauGB: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB) ISEK Gemeinde Mömlingen Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Die Gemeinde Mömlingen hat mit Schreiben vom 20.07.2017 die Stadt Obernburg aufgefordert, eine Stellungnahme im Rahmen der Aufstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) inkl. der Aufstellung eines Sanierungsgebiets einzuholen. Die Stellungnahme kann bis zum 18.09.2017 erfolgen. Das ISEK ist der Anlage 1, der Umgriff des Sanierungsgebiets der Anlage 2 (Auszug aus Anlage 1) zu entnehmen.

Die Grundlage für die Beteiligung ist der §141 BauGB (Vorbereitende Untersuchungen). Im Gesetz heißt es hierzu:

„(1) 1 Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurtei-

lungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. 2 Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.“

Nach Prüfung des ISEK und des Umgriffs des geplanten Sanierungsgebiets durch die Geschäftsleitung und die Stadtentwicklung, kann nicht festgestellt werden, dass Obernburger Belange berührt werden. Daher sind aus Sicht der Verwaltung keine Hinweise oder Bedenken anzumelden.

Beschluss:

Es werden keine Hinweise oder Einwände im Rahmen der Beteiligung der Stadt Obernburg a.Main nach § 4 BauGB im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets in Mömlingen vorgebracht. Grundlage für diese Beurteilung ist der vorgelegte Entwurf des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Gemeinde Mömlingen mit Stand Juli 2017 und des darin enthaltenen Umgriffs des Sanierungsgebiets (Seite 152).

einstimmig beschlossen

TOP 5	Städtebauförderung - Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III - Stadtumbau West, hier: Sanierungsberatung 2018 - 2019 Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Im Rahmen der Maßnahmen der Städtebauförderung bedarf jede Einzelmaßnahme eines gesonderten zustimmenden Beschlusses des Bauausschusses.

Die städtebaulichen Beratungen und die Sanierungsberatungen haben sich in den letzten Jahren sowohl im Hinblick auf private Vorhaben, z.B. bei Beratungen im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes, als auch im Hinblick auf die kommunalen Vorhaben bewährt.

Pro Jahr werden 15.000,-€ als Fördersumme beantragt. Der Förderanteil der Regierung beträgt 60% (9.000,-€), der Eigenanteil der Stadt beträgt 40% (6.000,-€) pro Jahr. Für die Jahre 2018 und 2019 ergibt sich somit eine Gesamtförderung i. H. v. 18.000,-€ und ein Eigenanteil der Stadt von 12.000,-€. Bei den genannten Zahlen handelt es sich um Maximalwerte. Abgerechnet werden die tatsächlich angefallenen Kosten bis zu dieser Höhe. Je nach Nachfrage durch die Eigentümerinnen und Eigentümer unterliegt dies Schwankungen.

Die Vergabe des Beratervertrags zur Erbringung der Beratungsleistungen soll im nichtöffentlichen Teil der heutigen Sitzung erfolgen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Zuwendungsantrag (Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III – Stadtumbau West – Städtebauliche Beratungen/ Sanierungsberatung) für die Jahre 2018 und 2019 bei der Regierung von Unterfranken zu stellen (Fortschreibung). Die erforderlichen Haushaltsmittel 2018 und 2019 werden bereitgestellt.

einstimmig beschlossen

**TOP 6 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - An der Mainbrücke, Fl.Nr. 143
Errichtung eines öffentlich zugänglichen Bücherschranks in dunkler Lackie-
rung auf Sandsteinsockel im Ensemblebereich
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG - Baudenkmal

Antragssteller: [REDACTED]
Lage: An der Mainbrücke
Gemarkung: Obernburg
Eingangsdatum: 08.08.2017

Beschreibung:

Die Stadt Obernburg beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG.

Geplant ist die Errichtung eines öffentlich zugänglichen Bücherschranks in dunkler Lackierung auf Sandsteinsockel mit den Gesamtmaßen (B/H/T ca. 1,30 m /1,50 m /0,45 m ohne Bodenfundament) im Ensemblebereich.

Rechtslage:

Das o.g. Grundstück befindet sich im Ensemble. Es sind somit denkmalschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Die Maßnahme wurde mit den Denkmalschutzbehörden (LRA Miltenberg und BLfD) vorab besprochen, es wurden im Vorfeld keine Bedenken geäußert. Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken und Einwände.

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zur denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für die Errichtung eines öffentlich zugänglichen Bücherschranks in dunkler Lackierung auf Sandsteinsockel in der Lage an der Mainbrücke Fl. Nr. 143 nach Art. 6 Abs. 1 DSchG geäußert.

Die Antragsstellerin wird darauf hingewiesen, dass die Maßgaben der Baugestaltungssatzung zu beachten sind.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

**TOP 7 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - An der Mainbrücke, Fl.Nr. 143
Errichtung eines öffentlich zugänglichen Bücherschranks auf Sandsteinso-
ckel mit Bodenfundament im Bereich von Bodendenkmälern
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG -Bodendenkmal

Antragssteller: [REDACTED]
Lage: An der Mainbrücke
Gemarkung: Obernburg
Eingangsdatum: 08.08.2017

Beschreibung:

Die Stadt Obernburg beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG.

Geplant ist die Errichtung eines öffentlich zugänglichen Bücherschranks in dunkler Lackierung auf Sandsteinsockel mit den Gesamtmaßen (B/H/T ca. 1,30 m /1,50 m /0,450 m ohne Bodenfundament) im Bereich eines möglichen Bodendenkmals.

Rechtslage:

Das o.g. Grundstück befindet sich im Ensemble. Es sind somit denkmalschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Die Maßnahme wurde mit den Denkmalschutzbehörden (LRA Miltenberg und BLfD) vorab besprochen, es wurden im Vorfeld keine Bedenken geäußert. Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken und Einwände.

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zur denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für die Errichtung eines öffentlich zugänglichen Bücherschranks in dunkler Lackierung auf Sandsteinsockel in der Lage an der Mainbrücke Fl. Nr. 143 nach Art. 7 Abs. 1 DSchG geäußert.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

TOP 8	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Kreißstr./Römerstr., Fl.Nr. 3588/8 Verlegung eines Speednetrohrverbandes Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG - Bodendenkmal

Antragssteller: [REDACTED]
Gemarkung: Obernburg
Eingang: 25.08.2017

Beschreibung:

Der Antragsteller beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG.

Der Antragsteller plant die Verlegung eines Speednetrohrverbandes in den Gehweg entlang der Kreißstr. 2 in offener Bauweise auf 60 cm Tiefe.

Rechtslage:

Das o.g. Grundstück befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals. Es sind somit denkmalschutzrechtliche Vorschriften zu beachten.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken und Einwände.

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zum Antrag, Verlegung eines Speednetrohrverbandes in den Gehweg in offener Bauweise auf 60 cm Tiefe ([REDACTED]), Fl. Nr. 2558/8 Gemarkung Obernburg, nach Art. 7 Abs. 1 DSchG geäußert.

einstimmig beschlossen

TOP 9	Anzeige der Beseitigung - Odenwaldstraße 45, Fl.Nr. 2900/88 Abbruch einer Holzscheune Information
--------------	--

Sachverhalt:

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

Der Abrissanzeige ging ein Bauantrag zum Neubau von drei Reihenhäusern im Mai voraus. Hierbei wurde das Projekt über die abzureißende Scheune überplant.

Die Holzscheune auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2900/88, Gemarkung Eisenbach, Odenwaldstraße 45 soll nun abgebrochen werden. Es handelt sich hierbei um ein nicht freistehendes Gebäude. Bei der Beseitigung ist ein qualifizierter Tragwerksplaner eingeschaltet und benannt.

Dieser Abbruch ist nicht verfahrensfrei und der Stadtverwaltung und der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde mit dem Formular der Beseitigungsanzeige einen Monat zuvor anzuzugehen. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Die Beseitigungsanzeige gem. Art. 57 Abs. 5 BayBO, Abbruch einer Holzscheune, Fl. Nr. 2900/88, Gemarkung Eisenbach wird zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

TOP 10	Baugenehmigung - Wiesentalstr. 14a, Fl.Nr. 632/25 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport, sowie Abbruch einer ehemaligen KFZ-Werkstätte Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

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

Antragssteller: [REDACTED]

Beschreibung:

Gemäß Bauvoranfrage vom März 2017 beantragt der Bauherr eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport. Es werden drei Stellplätze nachgewiesen. Der Antrag beinhaltet ebenso den Abbruch der ehemaligen KFZ-Werkstätte auf diesem Grundstück.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Mischdorfgebiet (MD) im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ortsmitte“ Gemarkung Eisenbach.

Der Antragssteller beantragt eine Abweichung von der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Diese kann in Aussicht gestellt werden, da die vorliegende nördliche Abstandsfläche über die Hälfte der Zuwegung (Fläche zum Erhalt von Bäumen) in Richtung Mömling reicht. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Gegen das Bauvorhaben sowie den Abbruch der ehemaligen KFZ-Werkstätte bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken.

Durch den Bau werden weder Grundzüge der Bauleitplanung berührt, noch Gründe des Wohls der Allgemeinheit eingeschränkt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die nachbarlichen und öffentlichen Interessen werden gewahrt.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport, sowie dem Abbruch einer ehemaligen KFZ-Werkstätte, Fl. Nr. 632/25 Gemarkung Eisenbach ([REDACTED]) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Einer Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO von der Bauordnung zur Abstandsflächenüberschreitung wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 11 Baugenehmigung - Erlesstraße 2, Fl.Nr. 627/5 Nutzungsänderung Nebengebäude für Destillieranlage Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragssteller: [REDACTED]

Gemarkung: Eisenbach

Beschreibung:

Der Bauherr möchte das Nebengebäude (39 m²) für die Errichtung und den Betrieb einer Destillieranlage umnutzen.

Dieser beantragten Nutzungsänderung gingen bereits zwei genehmigte Nutzungsänderungen voraus.

1. Garagenumbau zum Partyservice (1991), sowie 2. Ausbau einer Eisdiele (1997)

Gemäß jetzigem Bauantrag beschreibt der Antragsteller, dass pro Abrieb (Destilliervorgang) 150 l Maische in einen Kessel eingefüllt und zum Destillieren gebracht werden. Aus dem Destilliervorgang entstehende Obstbrände werden in Glasflaschen abgefüllt. Der anfallende Bioabfall wird als Kompost entsorgt.

Zur Aufstellung kommt ein Destillierkessel inklusive eines Feststoffbrenners mit einer Nennleistung von ca. 6 kW. Ein doppelwandiger Edelstahlkamin wird errichtet und am Hauptgebäude entlang nach oben geleitet.

Folgende Betriebszeiten sind angegeben (jeweils in einer Schicht):

An Werktagen von 8 – 18 Uhr,

an Sonn- und Feiertagen von 8 – 18 Uhr.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Allgemeinen Wohngebiet und im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ortsmitte“ und ist somit nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind laut Bebauungsplan zulässig.

Eine Beurteilung der Immissionsbelastung und Störung durch Lärm sind für die Verwaltung nicht prüfbar gewesen, da bis zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung entsprechende Unterlagen fehlten. Aus Sicht der Verwaltung, kann vorbehaltlich positiver Ergebnisse dem Antrag zugestimmt werden.

Der Antragsteller plant den Betrieb im Nebenerwerb vorrangig für den Eigenbedarf und den Verkauf von Kleinmengen, sodass derzeit auch keine Verkaufsfläche vorgesehen ist.

Sämtliche Nachbarunterschriften liegen vor und der Stellplatznachweis (mit drei Stellplätze) wird erfüllt.

Beschluss:

Dem Antrag Nutzungsänderung Nebengebäude für Destillieranlage, Fl. Nr. 627/5 Gemarkung Eisenbach ([REDACTED]) wird unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass keine Immissions- oder Lärmstörungen für die Nachbarn entstehen. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird ebenfalls unter Vorbehalt erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 12 Baugenehmigung - Ferienstraße 4, Fl.Nr. 1562/23 Errichtung einer doppelseitigen, beleuchteten Plakatanschlagstafel auf Monofuß Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragsteller: [REDACTED]

Vorhaben: Errichtung einer Werbeanlage

Gemarkung: Eisenbach

Eingangsdatum: 10.07.2017

Beschreibung:

Der Antragssteller plant die Errichtung einer doppelseitigen, beleuchteten Plakatanschlagstafel auf Monofuß mit einer Werbefläche von 9,22 m². Die Höhe der Anlage beträgt 5,30 m und die Breite 3,76 m. Die Unterkante der Werbefläche liegt bei 2,50 m.

Der Grundstückseigentümer ist nicht der Antragsteller. Es liegt jedoch eine Einverständniserklärung zur Errichtung der Werbeanlage auf seinem Grundstück vor. Es wurde kein Nachbar förmlich beteiligt. Auch der Grundstückseigentümer, der selbst Nachbar ist, hat weder die Antragsunterlagen, noch die Pläne unterschrieben. Eine Rechtsanwaltskanzlei hat bei der Stadt Obernburg gemäß BayBO beantragt, dies für den Antragsteller durchzuführen, was seitens der Verwaltung aus Kapazitätsgründen abgelehnt wurde. Somit lagen bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage keine weiteren Nachbarunterschriften vor. Der Antragsteller wurde entsprechend in Kenntnis gesetzt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bebauungsplanänderung Rüdhöhle, Obernburg – Eisenbach“ vom 13.04.2006. Werbeanlagen sind bauliche Anlagen nach Art. 2 Abs. 1 BayBO. Somit ist für die Maßnahme ein Bauantrag zu stellen.

Gemäß dem o.g. Bebauungsplan befindet sich die Aufstellfläche der geplanten Werbeanlage in der Bedarfsfläche für künftige Verkehrsführungen (Kreisverkehrsplatz Mömlingtalring/ B 426). Im Norden angrenzend besteht die Festsetzung „Pflanzgebot für Flächenhafte Anpflanzungen und Bäume“. Die geplante Maßnahme widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung kann nicht in Aussicht gestellt werden, weil wegen des festgesetzten Pflanzgebots die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Werbeanlage befindet sich zudem in der Anbauverbotszone der Bundesstraße B 426. Eine Stellungnahme des Staatlichen Bauamts wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vom Landratsamt Miltenberg eingeholt.

Beschluss:

Der Antrag Errichtung einer doppelseitigen, beleuchteten Plakatanschlagstafel auf Monofuß, Ferienstraße 4, Fl. Nr. 1562/23 Gemarkung Obernburg ([REDACTED]) wird abgelehnt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht erteilt.

einstimmig beschlossen

**TOP 13 Baugenehmigung - Rosenstraße 11, Fl.Nr. 6702
Nutzungsänderung eines Steuerbüros zur Wohnung im UG
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragssteller: [REDACTED]
Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Im Untergeschoss des Mehrfamilienwohnhauses mit Steuerbüro wird die Fläche von 105 m² des einst genutzten Steuerbüros als Wohnfläche umgenutzt. Für die Steuerkanzlei ist die gewerbliche Fläche im Erdgeschoss ausreichend.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nördlich der Eisenbacher Straße I“ und ist somit nach § 30 Abs.1 BauGB zu beurteilen.

Sämtliche Nachbarunterschriften liegen vor.

Die Nutzungsänderung löst zwei Stellplätze aus. Diese begründet die Antragstellerin damit, dass das ehemalige Steuerbüro mit drei Stellplätzen berechnet wurde.

Für das Mehrfamilienwohnhaus mit nun 5 Wohneinheiten und der gewerblichen Fläche für das Steuerbüro werden insgesamt laut Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg 12 Stellplätze erforderlich. Laut Lageplan werden 13 Stellplätze dargestellt.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken und Einwände.

Beschluss:

Dem Antrag Nutzungsänderung eines Steuerbüros zur Wohnung im UG, Fl. Nr. 6702 Gemarkung Obernburg ([REDACTED]) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

einstimmig beschlossen

**TOP 14 Baugenehmigung - Kolpingstr. 8, Fl.Nr. 2487/8
Umbau eines Wohnhauses mit Anbau
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragsteller: [REDACTED]
Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Die Antragsteller planen den Umbau eines Wohnhauses mit Anbau. Das Wohnzimmer wird um eine Fläche von 25 m² in Richtung Garten erweitert. Im Obergeschoss wird die bestehende Gaube um ca. 1 m von ehemals 2 m auf 3 m erweitert. Die Dachlänge beträgt 12 m und die geplante Gaube insgesamt 3,20 m.

Die Fenster werden im Zuge des Umbaus (zur Ostseite) ebenfalls ausgetauscht.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes und ist daher nach § 34 zu beurteilen. Nach § 34 Abs.1 BauGB ist das Vorhaben zulässig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Abstandsflächen zu den Nachbarn sind eingehalten und sämtliche Nachbarunterschriften liegen vor.

Die Gauben beachten die Gestaltungsgrundsätze gem. Art. 3 BayBO. Die Länge der Gauben ist ins Verhältnis zu setzen zur jeweiligen Dachlänge. Lt. Genehmigungsbehörde haben sich inzwischen ca. 50 % der Dachlänge „eingebürgert“. Früher galt der „Gestaltungsgrundsatz“ Gaubenlänge nicht mehr als 1/3 der Trauflänge.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen den Anbau keine Bedenken und Einwände.

Beschluss:

Dem Antrag Umbau eines Wohnhauses mit Anbau (), Fl. Nr. 2487/8 Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 15 Baugenehmigung - Blumenstraße 19, Fl.Nr. 6582 Nutzungsänderung Einbau von 3 Wohnungen in bestehendes Einfamilienhaus Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragssteller: ()
Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Der Antrag ist missverständlich titulierte und zielt darauf hinaus, dass in ein bestehendes Einfamilienwohnhaus zudem 3 weitere Wohneinheiten (insgesamt 4 Wohneinheiten) mit jeweils über 50 m² Wohnfläche errichtet werden.

Das Gebäude wurde in den 60er Jahren genehmigt und ohne Auffüllung des Untergeschosses errichtet, sodass sich eine Überschreitung (um 55 cm) der Traufhöhe von 7,0 m ergibt. Hierfür wird im Zuge der Nutzungsänderung eine Nachgenehmigung erforderlich. Lt. Landratsamt hat sich an der Kubatur nichts geändert und der Befreiung zur Überschreitung der Traufhöhe um 0,55 m kann zugestimmt werden. Auf eine nachträgliche Auffüllung des UG wird seitens der Genehmigungsbehörde nicht bestanden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nördlich der Eisenbacher Straße I“ und ist somit nach § 30 Abs.1 BauGB zu beurteilen.

Der Stellplatznachweis ist lt. Satzung erfüllt. Es werden 8 Stellplätze für vier Wohnungen nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Baurechtlich spricht nichts gegen die beantragte Nutzungsänderung und die Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe. Die Verdichtung der Wohneinheiten spiegelt den hohen Bedarf an Wohnungen in Obernburg wieder.

Beschluss:

Dem Antrag Nutzungsänderung, Einbau von drei Wohnungen in bestehendes Einfamilienhaus Fl. Nr. 6582 Gemarkung Obernburg () wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Traufhöhe wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 16 Sachstandsmitteilung und weitere Vorgehensweise Bauvorhaben Höllenstutz 1, Fl.Nr. 4276 Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

Die Stadt Obernburg hat in der letzten Bauausschusssitzung das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben „Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen“ im Höllenstutz 1, Fl.-Nr. 4276, erteilt. Das Landratsamt Miltenberg kommt zu einer anderen rechtlichen Bewertung und hält das Bauvorhaben im Rahmen des § 34 BauGB nicht für genehmigungsfähig.

Bei einem gemeinsamen Gespräch im Landratsamt wurde vereinbart, dass eine Bebauungsplanaufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB notwendig ist. Dafür notwendig sind ein formaler Antrag der Bauherren, die Zustimmung dieses Ausschusses und der Abschluss eines Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan).

Mit der heutigen Beschlussfassung soll den Bauherren in Aussicht gestellt werden, dass die Stadt Obernburg bei ordnungsgemäßer Beantragung in das für die Stadt kostenneutrale Bebauungsplanverfahren einsteigen wird. Dies dient zur Absicherung des Bauherren, der zur Durchführung der Maßnahme den Grund und Boden vom derzeitigen Eigentümer erwerben muss.

Beschluss:

Der Höllenstutz GbR wird in Aussicht gestellt, dass die Stadt Obernburg in das notwendige Bebauungsplanverfahren einsteigt, sofern die Kosten vollständig von der GbR getragen werden.

einstimmig beschlossen

TOP 17 Anfragen

TOP 17.1 Stadthalle - Filteranlage

TOP 17.2 T30-Zone Oberer Neuer Weg

TOP 17.3 Sachstand Feuerwehrhaus

TOP 17.4 Chlorung Trinkwasser

TOP 17.5 Kaltscheune - Lindenstraße/Burenstraße
--

TOP 17.6 Parkplatz Tennisplätze
--

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Cornelia Zimmermann
Schriftführer/in