



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 21.06.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:37 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Braun, Jochen
Breunig, Stefan
Fischer, Klaus
Knecht, Richard
Schmock, Manfred

Stellvertreter

Bast, Hedwig
Schmittner, Hans

Vertretung für Herrn Ansgar Stich
Vertretung für Herrn Hubert Klimmer

Schriftführer/in

Zimmermann, Cornelia

Verwaltung

Hermann, Alexander

Gäste

Junglas, Helmut, Dipl.-Ing.
Schaab, Petra, Dipl.-Ing.

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Jany, Christopher
Klimmer, Hubert
Kunisch, Günter
Lazarus, Alexander
Stich, Ansgar

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 09.05.2018
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Spielplatz Roter Busch
- 2.2 Bushäuschen Rosenstraße
- 2.3 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse
- 2.4 Anzeige einer Brunnenbohrung
- 3 Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Höllenstein" in der Gemarkung Obernburg - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB - (2. Planversion)
Beratung und Beschlussfassung **334/2017/2**
- 4 Antrag der CSU Fraktion zur weiteren Verbesserung der Parksituation in Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung **330/2017**
- 5 Bauvoranfrage - Friedrichstraße, Fl.Nr. 2720
Bebauung der Fl.Nr. mit einem Einfamilienwohnhaus
Beratung und Beschlussfassung **188/2018**
- 6 Baugenehmigung - Untere Wallstraße 24, Fl.Nr. 1542
Sanierung und Umbau des "Alten Kindergarten" in eine Integrationsstätte
Beratung und Beschlussfassung **228/2018**
- 7 Baugenehmigung - Burgunderstraße 9, Fl.Nr. 2637/20 - Tektur
Neubau Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten
Beratung und Beschlussfassung **072/2017/1**
- 8 Baugenehmigung - Burgunderstraße 11, Fl.Nr. 2637/19 - Tektur
Neubau Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
Beratung und Beschlussfassung **073/2017/1**
- 9 Baugenehmigung - Obere Gasse 16, Fl.Nr. 347 - Tektur
Umbau eines Wohnhauses
Beratung und Beschlussfassung **202/2018**
- 10 Baugenehmigung - Römerstraße 56, Fl.Nr. 177
Anbringung von 3 Werbeanlagen
Beratung und Beschlussfassung **221/2018**
- 11 Baugenehmigung - Spessartstraße 14, Fl.Nr. 1936/2
Wohnhausumbau und Einbau einer Wohnung ins DG
Beratung und Beschlussfassung **224/2018**
- 12 Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 1 **209/2018**

	Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung	
13	Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 2 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung	210/2018
14	Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 3 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung	211/2018
15	Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 4 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung	212/2018
16	Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 5 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung	213/2018
17	Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 6 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung	214/2018
18	Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 7 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung	215/2018
19	Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 8 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung	216/2018
20	Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 9 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung	217/2018
21	Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 10 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung	218/2018
22	Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 11 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung	219/2018
23	Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 12 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung	220/2018
24	Baugenehmigung - Mainstraße 3, Fl.Nr. 94 Umbau Hotel Anker Beratung und Beschlussfassung	222/2018
25	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Mainstraße 3, Fl.Nr. 94 - Bau- denkmal Dachfenster, Fassadengestaltung, Werbeanlagen Beratung und Beschlussfassung	187/2018

- | | | |
|-------------|---|-----------------|
| 26 | Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Miltenberger Straße 17, Fl.Nr. 2485/1, 2485/2 - Bodendenkmal
Verbesserung der Stellfläche
Beratung und Beschlussfassung | 206/2018 |
| 27 | Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Lindenstraße 19, Fl.Nr. 1780 - Bodendenkmal
Errichtung Gebädefundament für Warmwasserspeicher
Beratung und Beschlussfassung | 223/2018 |
| 28 | Isolierte Befreiung - Maximilianstraße 45, Fl.Nr. 5544/585
Erneuerung der Stützmauer
Beratung und Beschlussfassung | 207/2018 |
| 29 | Genehmigungsfreistellung - Rosenstraße 23, Fl.Nr. 5456/38
Nutzungsänderung Nebenräume zu Wohnraum
Information | 201/2018 |
| 30 | Anfrage hinsichtlich der Änderung der vorgeschriebenen Fahrtrichtung Einmündung Ottostraße in B426
Information | 192/2018 |
| 31 | Anfragen | |
| 31.1 | Anna-Kapelle - Eichenprozessionsspinner | |

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 09.05.2018
TOP 2	Bekanntgaben
TOP 2.1	Spielplatz Roter Busch
TOP 2.2	Bushäuschen Rosenstraße
TOP 2.3	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse
TOP 2.4	Anzeige einer Brunnenbohrung
TOP 3	Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Höllentutz" in der Gemarkung Obernburg - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB - (2. Planversion) Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 13.12.2017 beschlossen, für die Fl. Nr. 4276 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Höllentutz“ aufzustellen. Die öffentliche Auslage der Unterlagen erfolgte vom 15.01.2018 bis 15.02.2018. Der Abwägungsbeschluss erfolgte am 19.04.2018. Die notwendigen Planänderungen, auf Basis des Abwägungsbeschlusses, wurden in die nun vorliegende Planfassung eingearbeitet. Es soll erneut ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden, an den sich eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange anschließt. Diese soll sich jedoch nur auf die geänderten Teile beziehen, dies unter Beibehaltung der vollen Auslagedauer von mindestens einem Monat.

Der dem Vorhabenträger in Aussicht gestellte Durchführungsvertrag liegt beiden Parteien im Entwurf vor, ist aber noch nicht abgeschlossen. Dies erfolgt erst nach dem Ergebnis der 2. Auslegung und dessen Abwägung, mindestens vor dem Satzungsbeschluss.

Nach der 1. öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderung des Namens und der Rechtsform des Vorhabenträgers
- Ergänzung der städtebaulichen Ziele
- Maß der baulichen Nutzung: Festsetzung von max. 7 Wohneinheiten, max. Gebäudehöhe (inkl. Aufzugschacht) 23,13 m.
- Reduzierung der GRZ1 (von 0,3 auf 0,25), der GRZ2 (von 0,6 auf 0,5) und der GFZ (von 1,00 auf 0,6).
- Veränderung der Wohnungsgrößen
- Änderung der Baugrenze im Südosten
- Festsetzung, dass das oberste Geschoss als Penthaus auszuführen ist. Die Fläche darf maximal 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche betragen. Die notwendigen Rücksprünge erfolgen an der Südwest-, Nordost- und Südost-Fassade.

- Die Südwest-Fassade ist optisch zu gliedern
- Die Abstandsflächen sind gemäß Bayerischer Bauordnung ohne Abstandsflächenübernahme nachzuweisen. Die Regelung erfolgt gemäß Artikel 6 BayBO
- Festsetzung von 16 Stellplätzen in der teilüberdachten Parkebene
- Verschiebung der Auffahrtsrampe, sodass entlang des Grundstücks eine Fahrbahnbreite von 6,00 m entsteht
- Verlagerung des Standorts der Müllsammelstelle
- Eintragung der Löschwasserentnahmestelle
- Die Festsetzung zu den Abgrabungen wurde gestrichen.
- Die gesetzlichen Grundlagen wurden aktualisiert.
- Der Rechtschreibfehler zu den textlichen Festsetzungen Nr. 15.3 wurde korrigiert.
- Die geltenden immissionsschutzrechtlichen Orientierungswerte in der Begründung wurden korrigiert.
- Es wurde ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Beseitigung des restlichen Baumbestandes der Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu berücksichtigen ist und die grünordnerischen Festsetzungen einzuhalten sind
- Der Artikel 8 Abs. 1 und 2 des BayDSchG wurde mit aufgenommen
- Die Empfehlungen zum Brandschutzkonzept wurden in den Bebauungsplan und die Begründung mit aufgenommen.
- Die Empfehlungen des Bodengutachtens wurden mit aufgenommen.
- Das Wasserwirtschaftsamt wird bei dem weiteren Verfahren beteiligt.

In der heutigen Sitzung soll der formale Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Höllenstein“ verabschiedet werden. Dieser umfasst den geänderten Bebauungsplan (Anlage 1) mit dazugehöriger Begründung (Anlage 2) und die Ausführungsplanung (Anlagen 3 – 10). Außerdem wurden der Brandschutznachweis (Anlage 11 + 11a), das Bodengutachten (Anlage 12) und die Erklärung zum Wechsel des Verfahrensträgers (Anlage 13) beigefügt. Der Umgriff der Bebauungsplanmaßnahme wird in (Anlage 14) dargestellt.

Der Beschluss soll öffentlich bekannt gemacht und die Beteiligung der Öffentlichkeit und die der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Stellungnahmen sollen nur noch zu den geänderten Teilen der Planung möglich sein. Die einzige Ausnahme bildet das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, dieses soll vollumfänglich angehört werden.

Frau Schaab und Herr Junglas stellen die geänderten Planentwürfe vor.

Beschluss:

Die Planunterlagen werden, wie vorgelegt, gebilligt.

Der Bauausschuss beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Höllenstein“ gemäß der vorliegenden überarbeiteten Planunterlagen (2. Planversion) im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im Bereich der Flurnummer 4276 der Gemarkung Obernburg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entscheidung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ortsüblich bekannt zu machen und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

Die Stellungnahmen dürfen sich nur noch auf die gegenüber der ersten Planversion geänderten oder ergänzten Teile beziehen. Einzige Ausnahme bildet das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, dieses ist vollumfänglich anzuhören.

Die Dauer der Auslage wird nicht verkürzt und gemäß den gesetzlichen Vorgaben für mindestens einen Monat durchgeführt.

Ja 7 Nein 1 beschlossen

TOP 4 Antrag der CSU Fraktion zur weiteren Verbesserung der Parksituation in Eisenbach Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die CSU Fraktion stellt insgesamt drei verschiedene Anträge in einem Antragsschriftstück zur Diskussion. Der Wortlaut des Antrags ist der Anlage 1 zu entnehmen. Der dritte Teil wurde in der Sitzung dieses Ausschusses vom 13.12.2017 zurückgenommen. Im Folgenden werden die offenen Anträge, nach erweitertem Prüfauftrag an die Verwaltung, erneut dargestellt:

1. Versetzung der Glascontainer vom Parkplatz am Haus der Begegnung an den ehemaligen Fahrradunterstand der Eisenbacher Schule und Begrenzung der Parkdauer auf zwei Stunden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Rücksprache mit dem heutigen Betreiber der Schule hält dieser die Versetzung an den vorgeschlagenen Standort für sehr kritisch. Begründet wird dies mit den Gefahren für die Schüler durch unsachgemäße Handhabung der Einrichtung und Ablagerungen von Glasartikeln auf und neben den Containern. Außerdem könne der Schulbetrieb durch die Lärmentwicklung beeinflusst werden.

Zwischenzeitlich wurde geprüft, ob eine Versetzung der Container an den Standort Feuerwehr alternativ möglich wäre. Die Anwohner wurden schriftlich von der Verwaltung auf das Vorhaben hingewiesen. Sie lehnen diese Alternativvariante aus Lärmschutzgründen ab.

Aufgrund der vorliegenden Situation hat Stadtrat Simon Giegerich (SPD) mit E-Mail vom 14.06.2018 einen Antrag gestellt, den Containerstandort ersatzlos zu streichen, weil zwei weitere Standorte bereits im Stadtgebiet vorhanden sind (Heimatismuseum + SuK Halle). Die Verwaltung unterstützt diesen Vorschlag, muss diese Möglichkeit aber noch wegen einer bestehenden Vereinbarung mit dem Landratsamt über die Glasentsorgung im Stadtgebiet prüfen.

Außerdem war die Frage offen geblieben, ob der brachliegende Grünstreifen am Parkplatz Haus der Begegnung (Privatbesitz) überbaut und so das Parkraumangebot verbessert werden könnte. Die Verwaltung hat die Eigentümerin angeschrieben und um Stellungnahme zu einer Pachteinigung gebeten. Bisher ist von ihrer Seite keine Stellungnahme abgegeben worden.

Der Bauhof hat die Material- und Personalkosten zwischenzeitlich auf ca. 5.200,00 Euro geschätzt. Die Aktivbürger Eisenbach planen, sich unterstützend einzubringen, so dass der Kostenansatz aller Voraussicht nach unterschritten werden kann. Hinzu kommt die Pacht, die noch mit dem Eigentümer zu vereinbaren wäre.

Die Verwaltung empfiehlt, dies so umzusetzen, weil dann ein plankonformer Parkplatz in Senkrechtaufstellung und einer Fahrgasse von mind. 6m Breite hergestellt werden kann (Anlage 2). Die notwendigen Mittel (Herstellung und Pacht) sind außerplanmäßig bereitzustellen, weil diese wegen fehlender Dringlichkeit und noch nicht erfolgter Beschlüsse nicht in den Haushalt 2018 mit aufgenommen werden konnten.

Bei einer generellen Reduzierung der Parkdauer auf 2 Stunden können keine Anwohner mehr dort parken, dies auch nicht in der Nacht. Entweder müsste dafür eine Zeitbegrenzung getroffen oder weiterhin freies Parken ermöglicht werden. Die Verwaltung empfiehlt die Ergänzung „Mo – So von 9:00 – 18:00 Uhr“. Die KVÜ wäre entsprechend zu unterrichten.

Der Beschluss sollte vorbehaltlich der Zustimmung durch die Eigentümerin des Grünstreifens für dessen Überbauung und einer Zusage für einen angemessenen Pachtvertrag getroffen werden.

2. Ertüchtigung des Seitenstreifens in der Friedrichstraße oberhalb des Sportplatzes, damit ein halbseitiges Parken auf dem Seitenstreifen möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung hat sich mit der Eigentümerin in Verbindung gesetzt und um Stellungnahme gebeten, ob hier eine gemeinsame Lösung für die Parkierung im besagten Bereich gefunden werden kann. Diese soll eine Pachteinigung und eine Kostenbeteiligung für die Baumaßnahme umfassen. Die Eigentümerin erbittet sich mehr Zeit den Vorschlag zu prüfen, so dass der Verwaltung noch keine finale Zu- oder Absage vorliegt.

Vorschlag der Verwaltung wäre der Einbau eines Streifens von Rassengittersteinen (Material ist im Bauhof lagernd) in einem Kiesbett mit einer Breite von 1,5 m ab Fahrbahnrand. Dadurch kommen die parkenden Fahrzeuge nur noch zum Teil auf der recht schmalen Fahrbahn zu stehen. Eine Restbreite von mehr als 3,10 m (gem. Rechtsprechung zur StVO) bleibt auf der Fahrbahn erhalten. Lediglich gegenüber den Ausfahrten der Garagen muss der Streifen unterbrochen werden, weil die Fahrgassenbreite generell nur max. 5,5 m erreicht, sodass das Ausfahren aus den Garagen durch den Parkstreifen erschwert werden würde. Nach den Regeln der Technik wären hier 6,0 m notwendig. Dies wird aktuell durch die schmalen Vorfahrten vor den Garagen knapp erreicht. Die Feinabstimmung wäre vor Ort mit der Eigentümerin zu treffen (Anlage 3).

Die Bauhofleistungen (Material und Personal) werden auf ca. 5.400,00 Euro geschätzt. Die Verwaltung empfiehlt dies wie beschrieben umzusetzen.

Die notwendigen Mittel (Herstellung) sind außerplanmäßig bereitzustellen, weil diese wegen fehlender Dringlichkeit und noch nicht erfolgter Beschlüsse nicht in den Haushalt 2018 mit aufgenommen werden konnten.

Der Beschluss sollte vorbehaltlich der Zustimmung durch die Eigentümerin des Grünstreifens für dessen Überbauung getroffen werden. Seitens der Verwaltung sind eine kostenneutrale Pachteinigung und eine Beteiligung der Eigentümerin an den Baukosten zu erzielen.

Beschluss:

Zu 1

Der Antrag 1 kann in vorgelegter Form nicht umgesetzt werden. Stattdessen wird der Bürgermeister ermächtigt einen Pachtvertrag mit der Eigentümerin zu unterzeichnen. Der Bauhof und die Verwaltung werden gebeten, die Parkplatzfläche baulich zu erweitern. Der Containerstandort soll, nach Prüfung, ersatzlos aufgelöst werden. Die notwendigen Mittel in Höhe von 5.200,00 Euro (brutto) werden außerplanmäßig bereitgestellt. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der o.g. Pachteinigung.

einstimmig beschlossen

Zu 2

Der Antrag 2 wird angenommen. Der Bürgermeister wird ermächtigt einen Pachtvertrag mit der Eigentümerin zu unterzeichnen. Der Bauhof und die Verwaltung werden gebeten, den Grünstreifen baulich für das halbseitige Parken zu ertüchtigen. Die Bauausführung ist im Detail mit der Eigentümerin abzustimmen. Die notwendigen Mittel in Höhe von 5.400,00 Euro (brutto) werden außerplanmäßig bereitgestellt. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der o.g. Pachteinigung (kostenneutral) und einer möglichst hohen Beteiligung der Eigentümerin an den Baukosten.

Ja 6 Nein 2 beschlossen

TOP 5	Bauvoranfrage - Friedrichstraße, Fl.Nr. 2720 Bebauung der Fl.Nr. mit einem Einfamilienwohnhaus Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Der Antragsteller möchte wissen, ob das Grundstück Fl.Nr. 2720, Gemarkung Eisenbach, mit einem Einfamilienwohnhaus inkl. 2 Stellplätzen bebaut werden kann. Er stellt daher den Antrag auf Vorbescheid.

Das Wohngebäude soll Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss umfassen (siehe Schnitt).

In der Höhe der Traufe soll sich das Gebäude in die Umgebung einfügen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude mit EG-OG + DG. Die Dachneigung ist, wie in der Umgebung vorhanden, mit ca. 40° geplant.

Die seitlichen Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück (Halbierung). Die Abstandsfläche zur Friedrichstraße überschreitet gering die Straßenmitte. Hierfür sei nach Aussage des Planers auf der Grundlage der Nachbarschaftsbebauung die Voraussetzung für eine Befreiung gegeben.

Die erforderlichen zwei Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Ortsmitte“. Im Bebauungsplan ist für dieses Grundstück und ebenso die direkt angrenzenden Grundstücke kein Bauwesen vorgesehen.

Eine Bebauung ist daher bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Die bauordnungsrechtlichen Belange werden durch das Landratsamt geprüft.

Aufgrund der Enge der Friedrichstraße und nachbarlicher Belange gegenüber, rät die Verwaltung von einer Befreiung bezüglich der Abstandsfläche zur Straße hin ab.

In der Vergangenheit wurde der Antragsteller bereits mehrfach darüber informiert, dass ein Bebauungsplanverfahren notwendig wäre, um dieses Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen, analog zu den aktuellen Verfahren „Kurzer Berg“ und „Kurzer Berg – Mirabellenstraße“. Voraussetzung wäre die Risiko- und Kostenübernahme durch den Antragsteller. Dem Vorschlag ist er bisher nicht gefolgt und hat stattdessen die vorliegende Bauvoranfrage eingereicht.

In der Sitzung vom 17.04.2013 hat der Bauausschuss eine Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“, auf diesen Fall bezogen, einstimmig abgelehnt.

Aus Sicht der Verwaltung sind keine veränderten Rahmenbedingungen eingetreten und das gemeindliche Einvernehmen wäre daher weiterhin zu versagen.

Beschluss:

Dem Antrag Errichtung eines Wohnhauses ([REDACTED]), Fl.Nr. 2720, Gemarkung Eisenbach, wird nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

Eine Abweichung von den Abstandsflächen zur Friedrichstraße wird nicht in Aussicht gestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Antragsteller schriftlich darauf hinzuweisen, dass sein Vorhaben nur im Wege der Bebauungsplanänderung verwirklicht werden kann.

Es sei sinnvoll, dies in Form eines Konzeptes mit den angrenzenden Nachbarn anzugehen.

Ja 6 Nein 2 beschlossen

TOP 6 Baugenehmigung - Untere Wallstraße 24, Fl.Nr. 1542 Sanierung und Umbau des "Alten Kindergarten" in eine Integrationsstätte Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Die Stadt Obernburg beabsichtigt, im alten Kindergarten eine Soziale Integrationsstätte einzurichten. Der Antrag zum Förderprogramm ist bereits zur Prüfung bei der Regierung von Unterfranken in Würzburg eingereicht.

Die Räume und die Erschließung sollen größtenteils neu aufgeteilt werden. Das Dachgeschoss soll ausgebaut werden. Das Gebäude wird durch ein offenes Treppenhaus mit Aufzug großzügig und barrierefrei gestaltet.

Auf jeder Etage entstehen WC-Anlagen, im Obergeschoss ein behindertengerechtes WC. Im bestehenden Kellergeschoss entsteht ein Technikraum, ein Anbau (15 m²) an den Keller bietet mehr Platz für die Haustechnik.

Abwasser, Regenwasser und eine Zisterne werden im Außenbereich neu angelegt.

Die Freifläche wird durch eine Treppenanlage, eine Rollstuhlrampe, Begrünung und Bänke als Aufenthaltsfläche für Jugendliche und Veranstaltungen gestaltet.

Für die Unterbringung der Außenausstattung ist ein Unterstand mit Verlängerung als Vordach im Bereich des Hauptzugangs geplant.

Zusammenfassung der Nutzungen:

- Kinder- und Jugendförderung
- Jugendtreff mit Jugendforum
- Helferkreis Asyl – Sprache und Integration
- Kulturwerkstatt
- Begegnungsstätte
- Seniorentreff
- Nachmittag Alt/Jung – Kinder/Senioren
- Beratung Integration
- Beratung Sozialdienst
- Öffentliche Veranstaltungen im Saal EG, Vorträge, Sport, Entspannung etc.
- Workshops zur Stadtsanierung
- Besprechungsräume als Ausweich Stadtverwaltung

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans und ist nach § 34 BauGB, d.h. als Bauvorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile („Innenbereich“), zu beurteilen. Der Gebäudекörper bleibt im Wesentlichen unverändert und fügt sich weiterhin in die umgebende Bebauung ein.

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich dahingehend, dass aus einer Kindertageseinrichtung eine öffentliche Begegnungsstätte wird. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Art der Nutzung fügt sich nach § 34 BauGB in die Umgebung ein, da in direkt angrenzender Bebauung eine Kindertageseinrichtung und weitere öffentliche Einrichtungen bestehen.

Das Grundstück liegt außerdem im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets. Die Baugestaltungssatzung ist einzuhalten. Das Grundstück liegt nicht im Bereich des Ensembles, aber im Bereich der Bodendenkmäler. Das Gebäude ist kein Einzeldenkmal. Die denkmalrechtlich Erlaubnis, für die Eingriffe in den Boden, ist bereits beantragt.

Eine genaue Abstimmung bezüglich der Fassadengestaltung erfolgt nach der Baugenehmigung in Abstimmung mit dem Sanierungsberater.

Für die Einrichtung sind 7 Stellplätze vorgesehen. Davon ein behindertengerechter Stellplatz. Die Stellplätze des Kindergartens können mitgenutzt werden, da die Veranstaltungen in der Regel außerhalb der Kindergartenzeit stattfinden. Außerdem ist für die öffentliche Nutzung ein neuer Parkplatz mit mehr als 50 Stellplätzen vorhanden (ab ca. August 2018). Der Stellplatz für behinderte Menschen wird auf dem Grundstück hergestellt.

Beschluss:

Dem Antrag Sanierung und Umbau des „Alten Kindergarten“ in eine Integrationsstätte (Stadt Obernburg), Fl.Nr. 1542, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 7	Baugenehmigung - Burgunderstraße 9, Fl.Nr. 2637/20 - Tektur Neubau Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Der Bauherr baut derzeit ein Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohneinheiten. Durch das Landratsamt Miltenberg wurde der Bau eingestellt, da einige Abweichungen in Bezug auf die Genehmigung eingetreten sind. Daher wird hiermit der Tektur-Antrag gestellt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Eichenhöhle“.

Der Antragsteller benötigt im Rahmen des Tektur-Antrages eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) bezüglich:

1. Unterschreitung Baulinie
2. Überschreitung GRZ (GRZ_{alt} 0,405, GRZ_{neu} 0,473)
3. Überschreitung Baugrenze

Aus hangsicherungstechnischen Gründen sei die Erweiterung in einer Breite von 1,64 m durchgeführt worden.

Der Anschluss und die Führung der Wasserleitung sind in den Plänen eingezeichnet und bemäht. Die Entwässerung der Stellplatzflächen ist im Plan ebenfalls eingezeichnet. Diese Aspekte wurden im Vorfeld seitens der Stadt bemängelt, weil die Leitungsführung nicht ausreichend dokumentiert war.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen nicht vor.

Die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind möglich, da hier keine Grundzüge der Planung berührt werden. Die Überschreitung der Baugrenze bzw. die Unterschreitung der Baulinie ist nicht offensichtlich zu erkennen, da diese unterirdisch liegen. Die Abweichungen sind zudem städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Dem Tektur-Antrag Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten, Fl.Nr. 2637/20 Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, bezüglich der Baulinie, der Grundflächenzahl ($GRZ_{alt} 0,405$, $GRZ_{neu} 0,473$) und der Baugrenze, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 8	Baugenehmigung - Burgunderstraße 11, Fl.Nr. 2637/19 - Tektur Neubau Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Der Bauherr baut derzeit ein Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohneinheiten. Durch das Landratsamt Miltenberg wurde der Bau eingestellt, da einige Abweichungen in Bezug auf die Genehmigung eingetreten sind. Daher wird hiermit der Tektur-Antrag gestellt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Eichenhöhle“.

Der Antragsteller benötigt im Rahmen des Tektur-Antrages eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) bezüglich:

1. Unterschreitung Baulinie
2. Überschreitung GRZ ($GRZ_{alt} 0,405$, $GRZ_{neu} 0,473$)
3. Überschreitung Baugrenze

Aus hangsicherungstechnischen Gründen sei die Erweiterung in einer Breite von 1,64 m durchgeführt worden.

Der Anschluss und die Führung der Wasserleitung sind in den Plänen eingezeichnet und bemäht. Die Entwässerung der Stellplatzflächen ist im Plan ebenfalls eingezeichnet. Diese Aspekte wurden im Vorfeld seitens der Stadt bemängelt, weil die Leitungsführung nicht ausreichend dokumentiert war.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen nicht vor.

Die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind möglich, da hier keine Grundzüge der Planung berührt werden. Die Überschreitung der Baugrenze bzw. die Unterschreitung der Baulinie ist

nicht offensichtlich zu erkennen, da diese unterirdisch liegen. Die Abweichungen sind zudem städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Dem Tektur-Antrag Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten, Fl.Nr. 2637/20 Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, bezüglich der Baulinie, der Grundflächenzahl (GRZ_{alt} 0,405, GRZ_{neu} 0,473) und der Baugrenze, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 9	Baugenehmigung - Obere Gasse 16, Fl.Nr. 347 - Tektur Umbau eines Wohnhauses Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Die Antragsteller stellen aufgrund von Abweichungen von der ursprünglichen Baugenehmigung erneut einen Antrag auf Baugenehmigung als Tektur.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Römerstraße“ und im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Obernburg. Die Baugestaltungssatzung ist einzuhalten. Außerdem ist der Denkmalschutz zu beachten, da das Grundstück im Bereich des Ensembles liegt.

Der Denkmalschutz wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

Die Baugestaltungssatzung scheint anhand der eingereichten Unterlagen eingehalten. Eine Sondernutzungserlaubnis für den Überbau durch die Fassadenkonstruktion (0,30 m) des öffentlichen Verkehrsgrunds ist durch das Ordnungsamt mittlerweile erteilt worden.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Bedenken oder Einwände gegen das Vorhaben.

Beschluss:

Dem Tektur-Antrag Umbau eines Wohnhauses ([REDACTED]), Fl.Nr. 347, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 5 Nein 3 beschlossen

TOP 10	Baugenehmigung - Römerstraße 56, Fl.Nr. 177 Anbringung von 3 Werbeanlagen Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Der Antragsteller möchte 3 bereits angebrachte Werbeanlagen nachträglich genehmigen lassen, nachdem er vom Landratsamt Miltenberg, unter Androhung eines Ordnungswidrigkeitsver-

fahrens, dazu aufgefordert wurde. Seitens der Stadtverwaltung wurde er im Vorfeld auf das Fehlen der Antragsunterlagen hingewiesen. Die in Aussicht gestellte Kontaktaufnahme der Ladenbetreiber erfolgte nicht. Nach Aussage des Eigentümers seien die Werbeanlagen durch die gewerblichen Mieter in Eigeninitiative installiert worden. Auch nach Aufforderung zur Abgabe eines Bauantrags durch das Landratsamt fand keine inhaltliche Abstimmung mit der Stadtverwaltung statt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Römerstraße“. Es handelt sich um ein Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und im Bereich des Ensembles. Die Baugestaltungssatzung ist demnach einzuhalten. Diese fordert, auch für Werbeanlagen kleiner als 1 qm, die Einreichung eines Bauantrags. Die Belange des Denkmalschutzes (Ensemble) sind ebenfalls zu würdigen.

1. Schild „tipico Sportwetten“

Die Fläche des Schildes unterschreitet die Maximalvorgabe der Baugestaltungssatzung. Das Schild wird durch einen funktionalen Leuchtarm angestrahlt, dies ist grundsätzlich satzungskonform. Die Kabel für die Beleuchtung sind offen sichtbar an der Fassade befestigt. Das Erscheinungsbild ist aufgrund der hohen Farbkontraste (schwarz/ weiß/ rot) sehr grell und wirkt verunstaltend im Kontext der farblichen Umgebung des Hauses und der umgebenden Fassaden. Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich gemäß Satzung nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verunstalten. Die vorhandene Werbeanlage ordnet sich optisch nicht unter und wirkt verunstaltend.

2. Schild „t tipico“ (auskragend)

Auf Basis der vorhandenen Elektroinstallationen und der gewählten Modellausführung scheint das Schild mit dem Zeichen „t tipico“ selbstleuchtend zu sein. Dies ist nicht mit der Baugestaltungssatzung vereinbar. Die Farbgebung ist analog zu Schild 1, die Farbe schwarz bzw. anthrazit findet sich jedoch nur im Metallrahmen wieder. Aufgrund der geringen Größe des Auslegers wäre die Farbe grundsätzlich zu tolerieren, wenn das Schild extern angeleuchtet werden würde. Idealerweise wäre das Schild, analog zu vorhandenen Werbeanlagen, in einer schmiedeeisernen Variante mit herabhängendem Werbeschild in zugelassener Größe auszuführen.

3. Schild „Dream Day Brautmode“

Die Fläche des Schildes unterschreitet die Maximalvorgabe der Baugestaltungssatzung. Das Schild ist nicht beleuchtet, wenngleich eine deutlich sichtbare Verkabelung dafür vorgesehen ist. Das Erscheinungsbild ist aufgrund des hohen Farbkontrasts (rosa/ weiß) eher grell und wirkt verunstaltend im Kontext der umgebenden Sandsteinverblendung. Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich gemäß Satzung nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verunstalten. Die vorhandene Werbeanlage ordnet sich nur begrenzt unter und wirkt wegen der unpassenden Farbgebung verunstaltend.

Die Denkmalschutzbehörden wurden im Vorfeld beteiligt und teilen die geschilderte Auffassung der Verwaltung auf Basis der Vorgaben der Baugestaltungssatzung. Sie bitten um Beseitigung der bereits installierten Werbeanlagen in der vorgelegten Form.

Hinsichtlich des rechtsgültigen Bebauungsplans ist zu beachten, dass Spiel- und Automatenhallen, sowie alle sonstigen Vergnügungstätten, nicht zulässig sind. Aktuell ist eine Spielhalle im hinteren Bereich der Immobilie genehmigt und besitzt daher Bestandsschutz. Nun wurde diese

in ein Wettbüro umfunktioniert. In wie weit hierfür eine Nutzungsänderung zu beantragen gewesen wäre, prüft derzeit das Landratsamt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt. Der Antragsteller wird aufgefordert, eine mit der Baugestaltungssatzung konforme Ausführung zu beantragen. Hierzu kann auch der Sanierungsberater der Stadt hilfestellend beraten.

Die Frage der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Betriebs, auf Basis einer möglichen Nutzungsänderung von Spielhalle zu Wettbüro, bleibt davon unberührt. Das Landratsamt wird zur rechtlichen Überprüfung dieses Sachverhalts aufgefordert.

einstimmig beschlossen

TOP 11	Baugenehmigung - Spessartstraße 14, Fl.Nr. 1936/2 Wohnhausumbau und Einbau einer Wohnung ins DG Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Der Antragsteller möchte das Wohnhaus umbauen und ins Dachgeschoss eine Wohnung einbauen. Für die bessere Belichtung der Dachgeschosswohnung sollen zwei Gauben eingebaut werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl richten sich nach § 17 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) und sind laut den eingereichten Unterlagen eingehalten. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Der Umbau des Wohnhauses erzeugt einen neuen Stellplatznachweis. Für die entstehende Wohnung im Dachgeschoss mit 40,16 m² ist laut Stellplatzsatzung ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Laut Aussage des Planers und des Bauherren, ist für die bereits bestehenden zwei Wohneinheiten (EG + OG) der Stellplatznachweis mit genehmigtem Plan von 1956 erfüllt.

Es liegen nun insgesamt 3 Stellplätze vor. Der Nachweis ist somit erfüllt.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt. Abstandsflächenrecht ist Teil des Bauordnungsrechts und somit durch das Landratsamt Miltenberg (Genehmigungsbehörde) zu prüfen. Da es sich um ein Gebiet nach § 34 BauGB handelt, wird die Gauben-Thematik durch das Landratsamt geprüft, da es sich hierbei ebenfalls um Bauordnungsrecht handelt.

Beschluss:

Dem Antrag Wohnhausumbau und Einbau einer Wohnung ins DG (██████████), Fl.Nr. 1936/2, Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 13 Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 2 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Ein Investor hat für die Grundstücke (Fl.Nrn. 1704/14, 1720) eine Planung mit 12 Doppelhaushälften vorgesehen.

Rechtslage:

Seit 2002 gilt für die Fl.Nrn.1704/14 und 1720 der rechtsverbindliche Bebauungsplan „An der Ferienstraße“.

Im Rahmen des Bauantrages sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) beantragt:

- Baugrenze
- Traufhöhe
- Abstandsflächen

Die Baugrenze wird um 30 cm Richtung Süden überschritten, da die Lage der überbaubaren Fläche (gem. Bebauungsplan) mit ca. 2,70 m zur Grenze des nördlich gelegenen Flurstücks nicht ausreicht, um die Abstandsfläche auf dem Baugrundstück darzustellen.

Das Flachdach des Zwerchhauses überschreitet auf einer Breite von 2,605 m die max. Traufhöhe um 1,785 m. Durch die Lage des Zwerchhauses auf der Südseite des Gebäudes ist keine Beeinträchtigung für die nördlich angrenzenden Nachbarn vorhanden. Das Zwerchhaus dient als gestalterisches Element.

Die Abstandsfläche der östlichen Giebelwand liegt mit einem Bereich von max. 83 cm auf dem auch in Projektierung befindlichen Nachbargrundstück. Die Fläche beträgt 1,65 m². Eine Überlagerung von Abstandsflächen ist nicht vorhanden. Abstandsflächenrecht ist Teil des Bauordnungsrechts und von der Genehmigungsbehörde (Landratsamt Miltenberg) zu prüfen.

Der Stellplatznachweis ist erfüllt, da für die Doppelhaushälfte sowohl eine Garage, als auch ein Stellplatz vorgesehen sind.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen nicht vollständig vor. Bis auf einen, haben die Nachbarn die Unterschrift verweigert oder waren noch nicht erreichbar. Bei einer Anliegerversammlung am 22.05.2018 wurden die Anlieger über das Vorhaben informiert.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen bleiben gewahrt.

Von Seiten der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken und Einwände.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau einer Doppelhaushälfte – Haus 2 – (██████████), Fl.Nrn. 1704/14, 1720, Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bezüglich der Baugrenze und der Traufhöhe, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

Ja 7 Nein 1 beschlossen

TOP 20 Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 9 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Ein Investor hat für die Grundstücke (Fl.Nrn. 1704/14, 1720) eine Planung mit 12 Doppelhaushälften vorgesehen.

Rechtslage:

Seit 2002 gilt für die Fl.Nrn.1704/14 und 1720 der rechtsverbindliche Bebauungsplan „An der Ferienstraße“.

Im Rahmen des Bauantrages sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) beantragt:

- Baugrenze
- Traufhöhe
- Haustyp

Die Baugrenze wird um 50 cm Richtung Süden überschritten, da die Lage der überbaubaren Fläche (gem. Bebauungsplan) mit ca. 5,00 m zur Grenze des nördlich gelegenen Flurstücks nicht ausreicht. Eine Rangierfläche von 6,00 m hinter den Stellplätzen ist vorzuhalten.

Das Flachdach des Zwerchhauses überschreitet auf einer Breite von 2,605 m die max. Traufhöhe um 1,55 m. Durch die Lage des Zwerchhauses auf der Südseite des Gebäudes ist keine Beeinträchtigung für die nördlich angrenzenden Nachbarn vorhanden. Das Zwerchhaus dient als gestalterisches Element.

Das Gebäude wird analog zur nachrichtlich eingetragenen Teilung (Bebauungsplan) als Doppelhaus geplant, das entspricht dem Haustyp der Häuser Nr. 1 – 8.

Der Stellplatznachweis ist erfüllt, da für die Doppelhaushälfte sowohl eine Garage, als auch ein Stellplatz vorgesehen sind.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen nicht vollständig vor. Bis auf einen, haben die Nachbarn die Unterschrift verweigert oder waren noch nicht erreichbar. Bei einer Anliegerversammlung am 22.05.2018 wurden die Anlieger über das Vorhaben informiert.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen bleiben gewahrt.

Von Seiten der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken und Einwände.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau einer Doppelhaushälfte – Haus 9 – (), Fl.Nrn. 1704/14, 1720, Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bezüglich der Baugrenze, der Traufhöhe und des Haustyps, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

Ja 7 Nein 1 beschlossen

TOP 21 Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 10 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Ein Investor hat für die Grundstücke (Fl.Nrn. 1704/14, 1720) eine Planung mit 12 Doppelhaushälften vorgesehen.

Rechtslage:

Seit 2002 gilt für die Fl.Nrn.1704/14 und 1720 der rechtsverbindliche Bebauungsplan „An der Ferienstraße“.

Im Rahmen des Bauantrages sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) beantragt:

- Baugrenze
- Traufhöhe
- Haustyp

Die Baugrenze wird um 50 cm Richtung Süden überschritten, da die Lage der überbaubaren Fläche (gem. Bebauungsplan) mit ca. 5,00 m zur Grenze des nördlich gelegenen Flurstücks nicht ausreicht. Eine Rangierfläche von 6,00 m hinter den Stellplätzen ist vorzuhalten.

Das Flachdach des Zwerchhauses überschreitet auf einer Breite von 2,605 m die max. Traufhöhe um 1,55 m. Durch die Lage des Zwerchhauses auf der Südseite des Gebäudes ist keine Beeinträchtigung für die nördlich angrenzenden Nachbarn vorhanden. Das Zwerchhaus dient als gestalterisches Element.

Das Gebäude wird analog zur nachrichtlich eingetragenen Teilung (Bebauungsplan) als Doppelhaus geplant, das entspricht dem Haustyp der Häuser Nr. 1 – 8.

Der Stellplatznachweis ist erfüllt, da für die Doppelhaushälfte sowohl eine Garage, als auch ein Stellplatz vorgesehen sind.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen nicht vollständig vor. Bis auf einen, haben die Nachbarn die Unterschrift verweigert oder waren noch nicht erreichbar. Bei einer Anliegerversammlung am 22.05.2018 wurden die Anlieger über das Vorhaben informiert.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen bleiben gewahrt.

Von Seiten der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken und Einwände.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau einer Doppelhaushälfte – Haus 10 – (), Fl.Nrn. 1704/14, 1720, Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bezüglich der Baugrenze, der Traufhöhe und des Haustyps, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

Ja 7 Nein 1 beschlossen

TOP 22 Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 11 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Ein Investor hat für die Grundstücke (Fl.Nrn. 1704/14, 1720) eine Planung mit 12 Doppelhaushälften vorgesehen.

Rechtslage:

Seit 2002 gilt für die Fl.Nrn.1704/14 und 1720 der rechtsverbindliche Bebauungsplan „An der Ferienstraße“.

Im Rahmen des Bauantrages sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) beantragt:

- Baugrenze
- Traufhöhe
- Haustyp

Die Baugrenze wird um 50 cm Richtung Süden überschritten, da die Lage der überbaubaren Fläche (gem. Bebauungsplan) mit ca. 5,00 m zur Grenze des nördlich gelegenen Flurstücks nicht ausreicht. Eine Rangierfläche von 6,00 m hinter den Stellplätzen ist vorzuhalten.

Das Flachdach des Zwerchhauses überschreitet auf einer Breite von 2,605 m die max. Traufhöhe um 2,50 m. Durch die Lage des Zwerchhauses auf der Südseite des Gebäudes ist keine Beeinträchtigung für die nördlich angrenzenden Nachbarn vorhanden. Das Zwerchhaus dient als gestalterisches Element.

Das Gebäude wird analog zur nachrichtlich eingetragenen Teilung (Bebauungsplan) als Doppelhaus geplant, das entspricht dem Haustyp der Häuser Nr. 1 – 8.

Der Stellplatznachweis ist erfüllt, da für die Doppelhaushälfte sowohl eine Garage, als auch ein Stellplatz vorgesehen sind.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen nicht vollständig vor. Bis auf einen, haben die Nachbarn die Unterschrift verweigert oder waren noch nicht erreichbar. Bei einer Anliegerversammlung am 22.05.2018 wurden die Anlieger über das Vorhaben informiert.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen bleiben gewahrt.

Von Seiten der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken und Einwände.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau einer Doppelhaushälfte – Haus 11 – (), Fl.Nrn. 1704/14, 1720, Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bezüglich der Baugrenze, der Traufhöhe und des Haustyps, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

Ja 7 Nein 1 beschlossen

TOP 23 Baugenehmigung - Fl.Nrn. 1704/14, 1720 - Haus 12 Errichtung Doppelhaushälfte mit Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Ein Investor hat für die Grundstücke (Fl.Nrn. 1704/14, 1720) eine Planung mit 12 Doppelhaushälften vorgesehen.

Rechtslage:

Seit 2002 gilt für die Fl.Nrn.1704/14 und 1720 der rechtsverbindliche Bebauungsplan „An der Ferienstraße“.

Im Rahmen des Bauantrages sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) beantragt:

- Baugrenze
- Traufhöhe
- Haustyp

Die Baugrenze wird um 50 cm Richtung Süden überschritten, da die Lage der überbaubaren Fläche (gem. Bebauungsplan) mit ca. 5,00 m zur Grenze des nördlich gelegenen Flurstücks nicht ausreicht. Eine Rangierfläche von 6,00 m hinter den Stellplätzen ist vorzuhalten.

Das Flachdach des Zwerchhauses überschreitet auf einer Breite von 2,605 m die max. Traufhöhe um 2,50 m. Durch die Lage des Zwerchhauses auf der Südseite des Gebäudes ist keine Beeinträchtigung für die nördlich angrenzenden Nachbarn vorhanden. Das Zwerchhaus dient als gestalterisches Element.

Das Gebäude wird analog zur nachrichtlich eingetragenen Teilung (Bebauungsplan) als Doppelhaus geplant, das entspricht dem Haustyp der Häuser Nr. 1 – 8.

Der Stellplatznachweis ist erfüllt, da für die Doppelhaushälfte sowohl eine Garage, als auch ein Stellplatz vorgesehen sind.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen nicht vollständig vor. Bis auf einen, haben die Nachbarn die Unterschrift verweigert oder waren noch nicht erreichbar. Bei einer Anliegerversammlung am 22.05.2018 wurden die Anlieger über das Vorhaben informiert.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen bleiben gewahrt.

Von Seiten der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken und Einwände.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau einer Doppelhaushälfte – Haus 12 – (), Fl.Nrn. 1704/14, 1720, Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bezüglich der Baugrenze, der Traufhöhe und des Haustyps, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

Ja 7 Nein 1 beschlossen

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz1 BauGB

Beschreibung:

Der Antragsteller plant den Umbau des ehemaligen Hotels Anker in ein Hotel Garni mit 27 Zimmern. Hiervon werden 3 Zimmer barrierefrei und 1 Zimmer behindertengerecht gebaut.

Der neue Eingangsbereich führt über den Innenhof.

Das Hotel besteht aus 2 Gebäuden (Neubau von 1980, Altbau von 1633). Der Altbau wird in Absprache mit dem Denkmalschutz revitalisiert und das Dach neu gedeckt.

Arbeiten am Bau von 1980:

- Erneuerung der Wasserleitungen
- Ertüchtigung der Lüftungsanlage
- Renovierung der Bäder
- Öffnen der Bäder zu den Zimmern (optische Raumgewinnung)
- Erneuerung der Zimmertüren
- Renovierung der Zimmer und öffentlichen Bereiche

Arbeiten am Bau von 1633:

- Öffnen der Bäder zu den Zimmern
- Wasserinstallation neu
- Elektroinstallation neu
- Renovierung der Bäder
- Ertüchtigung der Lüftungsanlage
- Erneuerung der Zimmertüren
- Renovierung der Zimmer und öffentlichen Bereiche

Im Zwischenbau werden sich der Frühstücksvorbereitungsraum und das Büro befinden. Der offene, großzügige Frühstücksbereich Richtung Kirchplatz wird revitalisiert und weiter verwendet. Das ehemalige Ladengeschäft (Mangelstube) wird zum Frühstücksraum geöffnet und mit einer kleinen Bar versehen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Römerstraße“. Außerdem handelt es sich um ein Einzeldenkmal sowie um den Ensemblebereich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Es gilt die Baugestaltungssatzung.

Es handelt sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO.

Für das Vorhaben sind bereits denkmalschutzrechtliche Genehmigungen beantragt. Die äußerliche Gestaltung ist mit dem Sanierungsberater, Hr. Tropp, abgesprochen.

Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Neueindeckung des Daches ist bereits genehmigt.

Es entstehen keine großen Änderungen am äußeren Gebäudekörper. Die Nutzungsänderung im Inneren beeinflusst weder Grundflächen- noch Geschossflächenzahl. Leidglich die Stellplatzfrage muss von Seiten der Stadt Obernburg neu geprüft werden.

In der Stellplatzsatzung ist festgesetzt, dass je 4 Betten ein Stellplatz nachzuweisen ist. Es werden 56 Betten entstehen (25 Zweibettzimmer + 2 Dreibettzimmer). Daraus ergibt sich eine Stellplatzanzahl von 14 Stück. Des Weiteren wird ein Gastrobetrieb (43 m²) mit Bar eingerichtet.

Hierfür werden 5 Stellplätze erforderlich. Der Bauherr hat der Verwaltung ein Dokument über den Nachweis von Stellplätzen vorgelegt. Ob dies in dieser Form anerkannt werden kann, ist von der Verwaltung noch eingehend zu prüfen (Vorlage des Stellplatzablösevertrags).

Gutachten zu Statik und Brandschutz werden vom Bauherren beauftragt und durch das Landratsamt geprüft.

Von Seiten der Verwaltung bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken gegen das Vorhaben. Der Stellplatznachweis ist jedoch noch zu prüfen.

Beschluss:

Dem Antrag Umbau Hotel Anker ([REDACTED]), Fl.Nr. 94, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Die Prüfung des Stellplatznachweises steht noch aus.

einstimmig beschlossen

TOP 25 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Mainstraße 3, Fl.Nr. 94 - Baudenkmal Dachfenster, Fassadengestaltung, Werbeanlagen Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG – Baudenkmal

Beschreibung:

Die Antragstellerin möchte in den Altbau aus dem 17. Jhd., nach Absprache mit dem Sanierungsberater, in das Mansarddach eine Kleinst-Gaube (1/4 der Dachlänge) integrieren. Außerdem werden im straßenabgewandten Teil des Daches zwei bestehende Gauben abgebrochen und 4 Dachflächenfenster eingebaut.

Die Farbgestaltung der Fassade erfolgt gemäß der Absprache mit dem Sanierungsberater, Herrn Tropp.

Fachwerkbau:

- Balken OG – grau – vgl. RAL 7030
- Gefache – altweiß – vgl. RAL 9001
- Begleitstreifen – hellgrau – vgl. RAL 7032
- Ritzer (0,8 cm) – rotbraun – vgl. RAL 8012
- EG (evtl. Feinputz) – grau – vgl. RAL 7032 oder 7044
- Sockel – Sandstein/natur – vorhanden
- Schmuckfarben (z.B. Eckständler/ Trauf-Untersicht) – zu gegebenem Zeitpunkt vor Ort
- Neue Fenster EG – Holz/ weiß – T-Sprossung
- Neues Tür/Fensterelement (ehem. Haupteingang – Holz/ grau – vgl. RAL

Hinterer Neubau (am Kirchplatz):

- Fassade – hellgrau – vgl. RAL 7032 oder 7044
- Faschen – grau – vgl. RAL 7030

Der neue Eingang des Hotels erfolgt durch den Sandsteintorbogen in der Mainstraße. Auf diesem soll eine Werbeanlage gemäß dem Vorschlag des Sanierungsberaters angebracht werden. Die Werbeanlage wird angestrahlt.

Am rückwärtigen Eingang auf dem Kirchplatz werden Einzelbuchstaben angebracht, die von hinten beleuchtet werden.

Das Fundament wird betoniert mit einer verstärkten Bodenplatte, um weniger tief in den Boden eingreifen zu müssen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Nähebereich der Bodendenkmäler.

Für das Bauvorhaben liegt von 2016 eine Baugenehmigung durch das Landratsamt Miltenberg vor.

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zum Antrag Errichtung Gebädefundament für Warmwasserspeicher ([REDACTED]), Fl.Nr. 1780, Gemarkung Obernburg, nach Art. 7 Abs. 1 DSchG geäußert.

einstimmig beschlossen

TOP 28 Isolierte Befreiung - Maximilianstraße 45, Fl.Nr. 5544/585 Erneuerung der Stützmauer Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Die Antragsteller möchten die bestehende Palisaden-Stützwand austauschen und durch eine Steinmauer ersetzen.

Rechtslage:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Rüdhölle“. In diesem ist für Stützmauern eine maximale Höhe von 1,50 m festgesetzt.

In der Baugenehmigung von 1988 hat das Landratsamt eine Abweichung von der Höhenansetzung des Bebauungsplans genehmigt, wodurch sich die Geländeunterschiede ergeben. Da das Gelände der Nachbarn hierdurch höher liegt, wird für die Stützmauer in Teilen eine Höhe von 1,70 m benötigt. Die Stützmauer soll wie bisher auch, mit Abstufungen errichtet werden. Nur ein Bereich von ca. 2-3 m wird die Höhe von 1,70 m voll ausschöpfen.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken oder Einwände. Aufgrund von Erdbewegungen (in Folge von Regen usw.) wird die Erneuerung der Palisaden notwendig.

Beschluss:

Dem Antrag Erneuerung der Stützmauer ([REDACTED]), Fl.Nr. 5544/585, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bezüglich der Höhe von Stützmauern, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 29	Genehmigungsfreistellung - Rosenstraße 23, Fl.Nr. 5456/38 Nutzungsänderung Nebenräume zu Wohnraum Information
---------------	--

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Nutzungsänderung von Nebenräumen zu Wohnräumen.

Beschreibung:

Aus der vormals im Eingabeplan eingetragenen Werkstatt und dem Trockenraum werden Kinderzimmer. Aus dem Waschraum wird ein Badezimmer. Es handelt sich bei den Kinderzimmern nicht um Kellerräume, da die Fensteröffnungen und auch die Räume die Größe aufzeigen, wie es für ein Erdgeschoss üblich wäre. Im ehemaligen Trockenraum (jetzt Kind 1) ist ein Fenster-Tür-Element vorhanden.

An der Kubatur des Gebäudes tritt keine Veränderung ein. Es entsteht keine separate Wohneinheit.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nördlich der Eisenbacher Straße II“.

Bei erstmaliger Bebauung sieht der Bebauungsplan pro Wohneinheit mind. 1 Stellplatz vor. Dieser Stellplatz ist als Garage vorhanden. Da es sich nun um einen Nutzungsänderung handelt, liegt keine erstmalige Bebauung vor. Die Stellplatzsatzung ist zu beachten. Für Wohneinheiten über 50 m² ist der Nachweis von 2 Stellplätzen zu erbringen. Da eine Garage besteht, ist noch ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.

Der Planer bestätigt, dass alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind.

Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

TOP 30	Anfrage hinsichtlich der Änderung der vorgeschriebenen Fahrtrichtung Einmündung Ottostraße in B426 Information
---------------	---

Sachverhalt:

In der letzten Sitzung des Ausschusses wurde im Rahmen der Anfragen über die Einmündung Ottostraße in die B426 diskutiert. Aufgrund der versetzten Einmündungen Ottostraße/ Blumenstraße komme es hier, nach Auffassung einiger Gremienmitglieder, zu einer Unfallhäufung. Die Verwaltung wurde beauftragt den Sachverhalt zu prüfen und mit der Polizei und der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (Landratsamt Miltenberg) über die Maßnahme „Festsetzung der vorgeschriebenen Fahrtrichtung“ bei der Ausfahrt aus der Ottostraße zu diskutieren. Es solle geprüft werden, ob das Linksabbiegen fortan verboten werden soll.

Das Ordnungsamt hat sich dieser Anfrage angenommen und die Straßenverkehrsbehörde kontaktiert. Folgende Stellungnahme wurde vom zuständigen Sachbearbeiter an die Stadt übermittelt:

„[...] nach Rücksprache mit der Polizeiinspektion Obernburg ereigneten sich in den letzten 4 ½ Jahren lediglich 2 Verkehrsunfälle mit einem Leichtverletzten in diesem Bereich beim Linksabbiegen in Ri. Mömlingen. Angesichts der Verkehrsmenge in diesem Bereich ist die Kreuzung daher als nicht unfallauffällig anzusehen.“

Sofern man das Geradeausfahren weiter erlauben will, müssten sich die Fahrer trotzdem noch mit beiden Fahrtrichtungen auf der B 426 beschäftigen. Bei einer Anordnung der vorgeschriebenen Fahrtrichtung nach rechts ist zu bedenken, dass die Akzeptanz der Verkehrsteilnehmer aufgrund der geringen Kontrolldichte vermutlich nicht sehr stark ausgeprägt sein wird.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es von Seiten der Fachbehörden nicht zwingend für erforderlich gehalten wird, an dieser Einmündung eine bestimmte Fahrtrichtung vorzuschreiben.“

Die Verwaltung schließt sich der Stellungnahme des LRA Miltenberg an und wird die Situation weiter beobachten und sich bei Bedarf der Thematik erneut annehmen.

TOP 31 Anfragen

TOP 31.1 Anna-Kapelle - Eichenprozessionsspinner

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 21:37 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Cornelia Zimmermann
Schriftführer/in