



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 22.11.2018
Beginn: 19:01 Uhr
Ende: 20:23 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Breunig, Stefan

Klimmer, Hubert

Knecht, Richard

Kunisch, Günter

Lazarus, Alexander

Schmittner, Hans

Vertretung für Herrn Christopher Jany

Schmock, Manfred

Wolf, Jürgen

Vertretung für Herrn Klaus Fischer

Schriftführer/in

Becker, Ralf

Verwaltung

Hermann, Alexander

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Braun, Jochen

entschuldigt

Fischer, Klaus

Jany, Christopher

Stich, Ansgar

entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 18.10.2018
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Bodendenkmalenschutzrechtliche Erlaubnis Römerstraße 115
- 2.2 Sanierung Grundweg
- 2.3 Sanierung Ämtergebäude
- 2.4 Soziale Integrationsstätte
- 2.5 Gärtnerbauhof
- 2.6 Wasserrohrbrüche
- 2.7 Beachvolleyballplatz
- 3 Höllenstutz: Erhalt des Baugefüges - Bürgerantrag nach Art. 18 b GO **362/2018**
- Zulässigkeit
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Vollzug des BauGB: Markt Elsenfeld - Bebauungsplan "Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)" - Beteiligung der Nachbargemeinden und Scoping **363/2018**
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Vollzug des BauGB: Miltenberg - Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als 1. Änderung des Bebauungsplans "Mainzer Straße" - Beteiligung der Behörden **364/2018**
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Baugenehmigung - Lindenstraße 2, Fl. Nr. 1755 **366/2018**
Abbruch Scheune u. Sicherung der Scheunenwände an den Nachbargrenzen
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Baugenehmigung - Burgunderstraße 7, Fl. Nr. 2637/21 **351/2018**
Neubau eines Mehrfamilienhauses (6WE)
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Baugenehmigung - Burgunderstraße 1, Fl. Nr. 2637/24 **352/2018**
Neubau eines Mehrfamilienhauses (5WE)
Beratung und Beschlussfassung
- 9 Baugenehmigung - Bergstraße 33, Fl. Nr. 2183 **354/2018**
Errichtung einer Gaube
Beratung und Beschlussfassung
- 10 Baugenehmigung - Nibelungenstraße 27. Fl. Nr. 5456/29 **355/2018**
Dachverlängerung im Bereich Ortgang

Beratung und Beschlussfassung

- | | | |
|-------------|---|-------------------|
| 11 | Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 2a, Fl. Nr. 643
Erweiterung des bestehenden Anbaus, rückseits, auf gleichem Niveau
KG und EG
Beratung und Beschlussfassung | 356/2018 |
| 12 | Genehmigungsfreistellung - Johann-Knecht-Straße 22, Fl. Nr. 5544/51
Wohnhausanbau- und Umbau
Information | 350/2018 |
| 13 | Genehmigungsfreistellung - Schwabenstraße 18 - Fl. Nr. 6150/80
Nutzungsänderung - Gästezimmer in Einliegerwohnung
Information | 357/2018 |
| 14 | Linden am Kirchplatz - Weiteres Vorgehen
Beratung und Beschlussfassung | 302/2018/1 |
| 15 | Bauliche Realisierung des Bebauungsplans "Ferienstraße" - Vorbera-
tung neuer Straßename
Information | 365/2018 |
| 16 | Anfragen | |
| 16.1 | Minigolfplatz | |
| 16.2 | Fußgängerbrücke Main | |
| 16.3 | Durchfahrt Frühlingstraße | |
| 16.4 | Zustand Kirchturm | |

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:01 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 18.10.2018
TOP 2	Bekanntgaben
TOP 2.1	Bodendenkmalrechtliche Erlaubnis Römerstraße 115
TOP 2.2	Sanierung Grundweg
TOP 2.3	Sanierung Ämtergebäude
TOP 2.4	Soziale Integrationsstätte
TOP 2.5	Gärtnerbauhof
TOP 2.6	Wasserrohrbrüche
TOP 2.7	Beachvolleyballplatz
TOP 3	Höllenstein: Erhalt des Bauegefüges - Bürgerantrag nach Art. 18 b GO - Zulässigkeit Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Stadt Obernburg befindet sich aktuell im Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Höllenstein“ nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das Verfahren wurde noch nicht abgeschlossen und hat daher noch keine Rechtskraft erlangt. Bisher wurde das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt und alle Einwendungen im Rahmen der integrierten Öffentlichkeitsbeteiligung abgewogen.

Der Bürgerantrag *„Erhalt des heute bestehenden Wohn- und Bauegefüges am Höllenstein“* richtet sich gegen das geplante Bauvorhaben (7 MFH).

Begründung des Bürgerantrags:

„Der geplante Bebauungsplan sieht ein Gebäude vor, das sich in keiner Weise in die bestehende Bebauung des Gebietes Höllenstein einfügt. Zusätzlich entsteht eine Verschandelung des gesamten Ortsbildes von Obernburg aus östlicher Sicht jenseits des Mains.“

Nach Art. 18 b Abs. 1 Satz 1 GO können Gemeindeglieder beantragen, dass das zuständige Gemeindeorgan eine gemeindliche Angelegenheit behandelt. Das zuständige Gemeindeorgan für Bebauungsplanangelegenheiten ist der Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschuss als beschließender Ausschuss der Stadt Obernburg.

Der Bürgerantrag hat eine gemeindliche Angelegenheit zum Inhalt. Es wurde innerhalb des letzten Jahres vor Antragseinreichung kein Bürgerantrag zu gleicher Angelegenheit gestellt.

Nach Art. 18 b Abs. 2 Satz 1 GO muss der Bürgerantrag bei der Gemeinde eingereicht werden, eine Begründung enthalten und bis zu drei Personen benennen, die berechtigt sind, die Unterzeichnenden zu vertreten. Der Bürgerantrag ist am 25.10.2018 bei der Stadt Obernburg eingegangen. Als Vertreter werden benannt:

Plöchl, Margit
Neeb, Anja
Amrhein, Peter

Alle genannten Personen sind Gemeindeglieder der Stadt Obernburg nach Art. 15 Abs. 2 GO.

Der Verwaltung liegen insgesamt 248 Unterschriften von Bürgerinnen und Bürgern vor, dass sie sich dem o.g. Bürgerantrag anschließen. Damit wäre die Voraussetzung erfüllt, dass ein Bürgerantrag von mindestens 1 vom Hundert der Gemeindeglieder unterschrieben sein muss (Art. 18 b Abs. 3 Satz 1 GO).

Die formalen Vorgaben sind somit eingehalten.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen den Bürgerantrag zuzulassen und diesen inhaltlich in der Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses am 13.12.2018 zu behandeln.

Beschluss:

Der Bürgerantrag nach Art. 18 b GO wird zugelassen.

Die Angelegenheit wird in der nächsten Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses am 13.12.2018 behandelt.

einstimmig beschlossen

TOP 4	Vollzug des BauGB: Markt Eisenfeld - Bebauungsplan "Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)" - Beteiligung der Nachbargemeinden und Scoping Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Die Stadt Obernburg a. Main wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in o.g. Verfahren gehört.

Die Frist zur Stellungnahme endet mit Ablauf des 03.12.2018.

Die Marktgemeinde Eisenfeld plant die Errichtung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums sowie von Wohneinheiten auf dem Gelände des ehemaligen BayWa Marktes im Anschluss an den Bebauungsplan „Sägewerksgelände Zirkel“ zwischen Erlenbacher Straße und Bahnhofstraße. Ziel ist die bessere Versorgung der Bürger, eine funktionelle Aufwertung des Märktezentrums und eine Verbindungsfunktion zwischen Bahnhof und Ortskern, so dass hier durchgängige, attraktive und auch direkte Wegeverbindungen geschaffen werden, um die fußläufige bzw. Fahrradbindung zu verbessern.

Das Vorhaben betrifft einen Geltungsbereich von ca. 2,82 ha. Konkret geplant sind derzeit

- ein Lebensmittelvollsortimenter (dies kann auch ein Biofachmarkt sein) mit einer Verkaufsfläche bis 1.800 m² einschließlich Getränken
- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis 1.350 m²
- ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche bis ca. 800 m².

Zusätzlich sollen Ladengeschäfte für Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel entstehen. Ergänzend werden medizinische Dienstleistungen wie Arztpraxen, Physiotherapie und ein Sanitäts- haus befürwortet. Vergnügungsstätten und Apotheken sind im gesamten Gebiet ausgeschlossen.

Elsenfeld bildet gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 und der aktuellen Fort- schreibung des Regionalplans 2018 mit Obernburg a. Main, Erlenbach a. Main, Klingenberg a. Main und Wörth a. Main ein gemeinsames Mittelzentrum. Aufgabe der zentralen Orte ist u.a. die Vorhaltung der zentralörtlichen Einrichtungen des Grundbedarfes in zumutbarer Erreichbarkeit. Das Märktezentrum kann mit den bereits vorhandenen und insbesondere mit dem geplanten Sortimentsumfang diese Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung ausfüllen.

Unklar bleiben die Auswirkungen auf den Einzelhandel im Bereich der Nahversorgung in Obernburg. Daher sollte dies eingehend betrachtet werden. Weitere Belange der Stadt Obern- burg werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Beschluss:

Die Stadt Obernburg a. Main fordert eine landesplanerische Untersuchung, in welchem Umfang das geplante „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße“ Einfluss auf die Einzelhandelsstruktu- ren im Nahbereich des gemeinsamen Mittelzentrums haben wird. Insbesondere soll die zu er- wartende Verlagerung der Kaufkraftströme berücksichtigt werden. Die Stadt Obernburg sieht weiterhin eine Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur im Hinblick auf das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen als zwingend notwendig an.

einstimmig beschlossen

TOP 5	Vollzug des BauGB: Miltenberg - Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als 1. Änderung des Bebauungsplans "Mainzer Straße" - Beteiligung der Behörden Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Die Stadt Obernburg a. Main wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.v.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in o.g. Verfahren gehört.

Die Frist zur Stellungnahme endet mit Ablauf des 07.12.2018.

Die Stadt Miltenberg plant eine vorhabenbezogene Bebauung an der Mainzer Straße auf dem Areal des ehemaligen Bahnhofes westlich der Altstadt. Ziel der Planung ist es, das Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen der Stadt Miltenberg in attraktiver Lage am Fluss zu erweitern. Eine Grünanlage am Mainufer soll der besseren verkehrlichen Anbindung an die Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer dienen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.86 ha. Geplant sind

- die Errichtung einer Seniorenwohnanlage
- ein Wohnquartier
- die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes
- ein Hotel mit Tagungsbereich
- die Integration eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsflä- che bis 1.100 m²
- ein Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche bis 1.000 m²
- ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche bis 1.200 m²
- die Einrichtung neuer Parkplätze
- ein Wohnmobilstandort

sowie sonstige nicht näher benannte Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

Belange der Stadt Obernburg a. Main werden durch das Vorhaben nicht oder nur in geringem Umfange berührt. Die Nahversorgung der Obernburger Einwohner mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im engeren Umfeld ist nicht betroffen.

Beschluss:

Die Stadt Obernburg erklärt ihr Einverständnis zur Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ als erste Änderung des Bebauungsplanes „Mainzer Straße“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes durch die Stadt Miltenberg.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

TOP 6	Baugenehmigung - Lindenstraße 2, Fl. Nr. 1755 Abbruch Scheune u. Sicherung der Scheunenwände an den Nachbargrenzen Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Abbruch einer Scheune, Sicherung der Grenzwände

Lage: Lindenstraße 2, Fl. Nr. 1755

Gemarkung: Obernburg a.Main

Eingangsdatum: 12.11.2018

BV-Nr.: 2559

Beschreibung:

Die Antragstellerin beantragt eine Baugenehmigung.

Sie plant den Teilabbruch der bestehenden Scheune und die Sicherung der Scheunenwände an den Nachbargrenzen. Der Abbruch ist im Zuge der Stadtentwicklung zur Steigerung der Attraktivität des Areals Lindenstraße / Burenstraße notwendig.

Ein betroffener Nachbar hat dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Rückmeldung des zweiten Nachbarn steht derzeit aus.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Altstadt“. Die Änderung einer baulichen Anlage i.S.d. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO bedarf einer Baugenehmigung (Art. 55 Abs. 1 BayBO). Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch einen qualifizierten Tragwerkplaner i.S.d. Art. 62 Abs. 2 BayBO die Standsicherheit der angrenzenden Gebäude beurteilt und in erforderlichem Umfang nachgewiesen werden (Art. 57 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

Der Teilabbruch stellt eine Änderung einer baulichen Anlage dar. Eine Prüfung durch einen anerkannten Tragwerkplaner wird durch die Antragstellerin nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Antrag Teilabbruch einer Scheune, Fl. Nr. 1755, Gemarkung Obernburg ([REDACTED]) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach Art. 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 7 Baugenehmigung - Burgunderstraße 7, Fl. Nr. 2637/21 Neubau eines Mehrfamilienhauses (6WE) Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Lage: Burgunderstraße 7, Fl. Nr. 2637/21

Gemarkung: Obernburg a.Main

Eingangsdatum: 08.11.2018

BV-Nr.: 121

Beschreibung:

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung mit gleichzeitigen Befreiungen vom Bebauungsplan. Er plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten.

Ein Nachbar hat dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Zustimmung des zweiten Nachbarn steht noch aus.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Eichenhöhle“.

Der Antragsteller beantragt im Rahmen der Baugenehmigung gleichzeitig eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich

1. Baulinie
2. Baugrenze
3. Firsthöhe
4. Dachgauben
5. Giebelhöhe

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und diese auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Stadt Obernburg hat im Bebauungsplan eine Baulinie nach § 23 BauNVO definiert. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser gebaut werden. Ein nur geringfügiges Vor- oder Zurücktreten kann zugelassen werden (§ 23 Abs.2 Satz 2 BauNVO). Die Baulinie ist auf 3,00 m ab Straßengrenze festgelegt. Der Bauherr plant ein Zurücksetzen des Baukörpers um 2,00 m auf dann 5,00 m ab Straßengrenze.

Die Stadt Obernburg hat im Bebauungsplan eine Baugrenze nach § 23 BauNVO definiert. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Der Bauherr plant die Überschreitung der talseitigen Baugrenze um 2,00 m.

Die Firsthöhe ist im Bebauungsplan auf maximal 7,00 m festgesetzt.

Ausnahmen können bei bestehender Nachbarbebauung zugelassen werden, wenn dadurch eine gestalterische Angleichung erreicht wird.

Wird die talseitige Traufhöhe von maximal 7 m über gewachsenem Gelände überschritten, sind die Wohngeschosse zwingend zu versetzen. Die geplante talseitige Traufhöhe beträgt 11,40 m.

Dachgauben sind bis zu 33 Prozent der Trauflänge des Gebäudes zulässig, dies wären 5,35 m. Das Fenstermaß sollte höchstens 1,20 m betragen. Geplant ist eine Gesamtbreite der talseitigen Dachgaube von 10,03 m als Fensterfront, dies entspricht 72 Prozent der Trauflänge.

Im Bebauungsplan ist die maximal zulässige Giebelhöhe auf 3,25 m festgesetzt. Der Bauherr plant eine Überschreitung um 0,85 m auf dann 4,10 m Giebelhöhe.

In einem Abstand von 1,70 m an der südwestlichen Grundstücksfläche verläuft in einer Tiefe von 1,50 m (Straßenbereich) bzw. 1,00 m (Grundstücksbereich) eine Druckwasserleitung der Stadt Obernburg. Diese Leitung versorgt das gesamte Areal oberhalb der Burgunderstraße mit Trink- und Löschwasser. Das dingliche Leitungsrecht der Stadt Obernburg ist urkundlich gesichert und sowohl dem Bauherren als auch dem Planverfasser bekannt. Für Leitungen mit einer Nennweite von über DN 150 bis DN 400 ist nach den Technischen Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV) Arbeitsblatt W 400-1 ein Schutzstreifen von 6,00 m freizuhalten. Dies wurde durch den Wassermeister der Stadt Obernburg bestätigt.

Der Bauherr plant ab Gehwegkante die Aufschüttung und Verdichtung des Geländes und das Setzen einer Abmauer über der Wasserleitung, um dort zwei zusätzliche Stellplätze zu errichten. Im Anschluss plant der Bauherr talseitig einen verschränkten massiven Treppenabgang zum unteren Grundstücksbereich über dem Verlauf der Wasserleitung.

Es werden acht Stellplätze auf eigenem Grund nachgewiesen. Zwei Stellplätze können nicht wie geplant errichtet werden, da durch die Überbauung das Leitungsrecht der Stadt Obernburg beeinträchtigt wird. Erforderlich sind sechs Stellplätze.

Begründungen der Befreiungen:

zu 1.

Das Zurücktreten von der Baulinie ist zur Herstellung der Stellplätze auf eigenem Grund notwendig.

zu 2.

Die talseitige Baugrenze wird nur durch die Tiefe der angesetzten Balkone überschritten, dies beeinträchtigt das Umgebungsbild nicht negativ.

zu 3.

Die talseitig vorgegebene Firsthöhe kann bedingt durch die steile Hanglage und die geplante Gebäudehöhe nicht eingehalten werden. Eine Staffelung der Geschosse wäre schwierig umzusetzen und widerspricht der Anforderung auf Barrierefreiheit.

zu 4.

Die Dachgauben ermöglichen die Nutzung des Dachgeschosses als vollständige Wohneinheit.

zu 5.

Die abweichende Giebelhöhe ergibt sich aus der beabsichtigten Nutzung des Dachgeschosses als Wohneinheit.

Trotz der zum Teil massiven Abweichungen vom Bebauungsplan ist festzustellen, dass das geplante Gebäude von Höhenlage und Tiefe der vorhandenen Bebauung auf dem Nachbargrundstück entspricht. Die Firsthöhe des direkt angrenzenden Wohnhauses wird nicht überschritten.

Bei den genannten Abweichungen vom Bebauungsplan ist zu berücksichtigen, dass im Bereich Burgunderstraße bereits ähnliche Baukörper vorhanden bzw. in Planung sind.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten, Fl. Nr. 2637/21 Gemarkung Obernburg (), wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Baulinie
2. Baugrenze
3. Firsthöhe
4. Dachgauben
5. Giebelhöhe

wird zugestimmt.

Der Bauherr wird verpflichtet, das Leitungsrecht der Stadt Obernburg für die vorhandene Trinkwasserleitung zu beachten. Ein Schutzstreifen von 6,00 m, d. h. 3,00 m je Leitungsseite (4,70 m ab südwestlicher Grundstücksgrenze) ist im gesamten Grundstücksbereich freizuhalten und darf nicht abgegraben, überbaut oder verdichtet werden. Der vorgesehene Aufschüttung und Verdichtung des Geländes und das Setzen einer Abmauer für zwei zusätzliche Stellplätze sowie dem talseitigen massiven Treppenabgang zum unteren Grundstücksbereich wird nicht zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 8 Baugenehmigung - Burgunderstraße 1, Fl. Nr. 2637/24
Neubau eines Mehrfamilienhauses (5WE)
Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherren:

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten

Lage: Burgunderstraße 1, Fl. Nr. 2637/24

Gemarkung: Obernburg a.Main

Eingangsdatum: 05.11.2018

BV-Nr.: 2631

Beschreibung:

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung mit gleichzeitigen Befreiungen vom Bebauungsplan. Sie planen den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten. Ein Nachbar hat dem Bauvorhaben zugestimmt. Zwei weitere Nachbarn haben dem Bauvorhaben mündlich zugestimmt, die Unterschriften stehen noch aus.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Eichenhöhle“.

Die Antragsteller beantragen im Rahmen der Baugenehmigung gleichzeitig eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich

6. Anzahl der Geschosse und Firsthöhe
7. Geschossfläche
8. Dachgauben
9. Wandhöhe

Zulässig sind höchstens zwei Untergeschosse und ein Erdgeschoss, somit drei Vollgeschosse. Geplant sind zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, somit vier Vollgeschosse.

Die Firsthöhe ist auf max. 3,75 m begrenzt. Geplant ist eine Firsthöhe von 4,41 m.

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Geplant ist eine Geschossfläche von 0,98.

Dachgauben sind bis zu 33 Prozent der Trauflänge des Gebäudes zulässig, dies wären 5,35 m. Das Fenstermaß sollte höchstens 1,20 m betragen. Geplant ist eine Gesamtbreite beider Dachgauben von 7,34 m, dies entspricht 46 Prozent der Trauflänge bei einem erweiterten Fensteröffnungsmaß auf 1,51 m.

Wird die talseitige Traufhöhe von maximal 7 m über gewachsenem Gelände überschritten, sind die Wohngeschosse zwingend zu versetzen. Die geplante talseitige Traufhöhe beträgt 10 m. Ausnahmen können bei bestehender Nachbarbebauung zugelassen werden, wenn dadurch eine gestalterische Angleichung erreicht wird.

Die erforderlichen fünf Stellplätze auf eigenem Grund werden nachgewiesen.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und diese auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Begründungen der Befreiungen:

zu 1.

In der unmittelbaren Nachbarschaft sind talseitig ausgebaute Dachgeschosse als Vollgeschosse mit unterschiedlichen Dachformen vorhanden.

zu 2.

Die Überschreitung der Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Ausführung des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss.

zu 3.

Die Gauben mit Fenstern ergeben ein harmonisches Gesamtbild der straßenseitigen Dachfläche.

zu 4.

Das geplante Gebäude entspricht von der Höhenlage und der Tiefe der vorhandenen Bebauung auf dem Nachbargrundstück. Die Firsthöhe des direkt angrenzenden Wohnhauses wird geringfügig überschritten. Die Wandhöhe ist durch das zusätzliche Vollgeschoss und die steile Hanglage des Grundstückes bedingt.

Bei den genannten Abweichungen vom Bebauungsplan ist zu berücksichtigen, dass im Bereich Burgunderstraße bereits ähnliche Baukörper vorhanden bzw. in Planung sind.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten, Fl. Nr. 2637/24 Gemarkung Obernburg (), wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Anzahl der Vollgeschosse, Firsthöhe
2. Geschossflächenzahl
3. Dachgauben
4. Traufhöhe talseitig

wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 9	Baugenehmigung - Bergstraße 33, Fl. Nr. 2183 Errichtung einer Gaube Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherren: Hoffmann, Sandra

Vorhaben: [REDACTED]

Lage: Bergstraße 33, Fl. Nr. 2183

Gemarkung: Obernburg a.Main

Eingangsdatum: 05.11.2018

BV-Nr.: 253

Beschreibung:

Die Antragstellerin beantragt eine Baugenehmigung.

Sie plant die Errichtung einer zusätzlichen Dachgaube als Schleppgaube an einem bestehenden Einfamilienhaus. Auf der gegenüberliegenden Traufseite befindet sich bereits eine gleichartige Schleppgaube.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan existiert nicht.

Nach Art. 55 Abs. 1 BayBO ist für die geplante Änderung eine Baugenehmigung erforderlich. Die Art. 56 bis 58, 72 und 73 BayBO finden hier keine Anwendung.

Die geplante Dachgaube fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB ist gegeben.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung einer Dachgaube an bestehendem Wohnhaus, Fl. Nr. 2183, Gemarkung Obernburg ([REDACTED]) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 10	Baugenehmigung - Nibelungenstraße 27. Fl. Nr. 5456/29 Dachverlängerung im Bereich Ortgang Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Dachverlängerung Bereich Ortgang

Lage: Nibelungenstraße 27, Fl. Nr. 5456/29
Gemarkung: Obernburg a. Main
Eingangsdatum: 12.10.2018
BV- Nr.: 608

Beschreibung:

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung mit gleichzeitiger Befreiung vom Bebauungsplan.

Er plant die einseitige Verlängerung des vorhandenen Satteldaches eines Einfamilienhauses, um den Treppengang zwischen Wohngebäude und nebenstehender Garage zu überdecken.

Die vorhandene Dachform wird beibehalten.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße II“. Im Bebauungsplan sind die Dachüberstände an den First- und Giebelseiten auf ein Maß von maximal 0,60 m festgesetzt.

Abweichend davon plant der Bauherr die Verlängerung des Dachüberstandes an der östlichen Gebäudeseite auf insgesamt 2,30 m.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und diese auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die geringe Überschreitung unter Beibehaltung der zulässigen Dachform wird das örtliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinflusst. Eine Einbeziehung der Nachbarn und deren Zustimmung liegen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Dachverlängerung an bestehendem Wohnhaus, Fl. Nr. 5456/9, Gemarkung Obernburg () wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung im Bebauungsplan, hier

1. Dachüberstand von 0,60 m auf 2,30 m

wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 11	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 2a, Fl. Nr. 643 Erweiterung des bestehenden Anbaus, rückseits, auf gleichem Niveau KG und EG Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG

Antragsteller/Bauherren: ()

Vorhaben: Aushub für Baugrube

Lage: Römerstraße 2a, Fl. Nr. 643

Gemarkung: Obernburg a. Main
Eingangsdatum: 19.10.2018
BV- Nr.: 2255

Beschreibung:

Der Antragsteller beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG. Geplant ist der Aushub einer Baugrube im Rahmen der Erweiterung des bestehenden Gebäudeanbaues.

Rechtslage:

Das o.g. Objekt befindet sich im Bodendenkmalgebiet der Altstadt Obernburg. Es ist somit eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG erforderlich.

Für das Bauvorhaben wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis lag zum Antragszeitpunkt nicht vor und wurde durch das Landratsamt nachgefordert.

Beschluss:

Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG, Fl. Nr. 643, Gemarkung Obernburg a. Main () wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 12	Genehmigungsfreistellung - Johann-Knecht-Straße 22, Fl. Nr. 5544/51 Wohnhausanbau- und Umbau Information
---------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: ()

Vorhaben: Wohnhausanbau und Umbau

Lage: Johann-Kecht-Straße 22, Fl. Nr. 5544/51

Gemarkung: Stadt Obernburg am Main

Eingangsdatum: 08.11.2018

BV-Nr.: 1293

Beschreibung:

Die Bauherrin legt das Bauvorhaben als Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO vor. Sie plant die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses durch einen Anbau über beide Vollgeschosse.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle“.

Der Projektersteller bestätigt die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Der Bauantrag kann im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelt werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 13 Genehmigungsfreistellung - Schwabenstraße 18 - Fl. Nr. 6150/80 Nutzungsänderung - Gästezimmer in Einliegerwohnung Information
--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Nutzungsänderung Gästezimmer zu Einliegerwohnung

Lage: Schwabenstraße 18, Fl. Nr. 6150/80

Gemarkung: Obernburg a. Main

Eingangsdatum: 12.10.2018

BV- Nr.: 2680

Beschreibung:

Die Bauherrin legt das Bauvorhaben als Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO vor.

Das bereits vorhandene Gästezimmer in einem Doppelhaus soll zukünftig als Einliegerwohnung genutzt werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain 3“. Durch die Nutzungsänderung erfolgt keine Änderung der vorhandenen Wohnfläche. Der laut derzeit gültiger Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg a. Main erforderliche zusätzliche Stellplatz wird durch den Antragsteller auf eigenem Grund geschaffen.

Der Projektersteller bestätigt die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Nachbarn wurden nicht beteiligt.

Der Bauantrag kann im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelt werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 14 Linden am Kirchplatz - Weiteres Vorgehen Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Aufgrund der Brandschutzanforderungen für das in Sanierung befindliche Hotel am Stiftshof wurde nach Antrag des zukünftigen Betreibers und Entscheidung des Gremiums eine der drei Linden auf dem Stiftshof durch den Bauhof gekappt. Die anderen beiden Linden sind verblieben.

Das Gremium hatte die Verwaltung zu einer Kostenklärung für die Beseitigung beauftragt.

Die Bauhofleistungen (Personal und Technikeinsatz) für die durchgeführte Fällung betragen 957,90 Euro. Noch ausstehend ist die Beseitigung des Baumstumpfs. Dieser könnte durch die Firma HasselHolm AB für ca. 350,00 Euro durch eine Spezialfräse beseitigt werden. Die Firma ist regelmäßig in der Region unterwegs und kann die Beseitigung kurzfristig anbieten, dies auch bei schwerer Zugänglichkeit.

Wegen der hohen Kosten und der ausstehenden Neuplanung des Areals im Rahmen der Stadt-sanierung schlägt die Verwaltung vor, die beiden verbliebenen Bäume zu belassen und bei Bedarf einem Schnitt zuzuführen. Es wird empfohlen den verbliebenen Baumstumpf entfernen zu lassen und das Pflanzgefäß mit einer einfachen Bepflanzung (z.B. Bodendecker) zu versehen.

Sollten kosmetische Reparaturen an den Pflanzgefäßen notwendig sein oder werden, könnten diese durch den Bauhof erledigt werden. Auch dem Stadtbild und Stadtklima würde durch die Maßnahme angemessen Rechnung getragen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt die Beseitigung des vorhandenen Baumstumpfs durchführen zu lassen. Die verbleibenden Linden sollen bis zur Neuplanung des Areals erhalten bleiben und bei Bedarf in Form geschnitten werden.

einstimmig beschlossen

TOP 15	Bauliche Realisierung des Bebauungsplans "Ferienstraße" - Vorberatung neuer Straßennamen Information
---------------	---

Sachverhalt:

Der Investor hat sein Interesse an der Entwicklung der 12 Doppelhaushälften im Stadtteil Eisenbach erneut bekräftigt und die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt in Kürze angekündigt. Die bereits behandelten Bauanträge befinden sich noch in Prüfung beim Landratsamt Miltenberg.

Zur weiteren Durchführung wird nun für die weitere Projektierung und Durchführung des Vorhabens ein Straßennamen für die zukünftige Stichstraße der Straße „Am Südhang“ benötigt.

Nach der Geschäftsordnung der Stadt Obernburg ist für die Namensgebung von Straßen der Stadtrat zuständig. Um eine Vorschlagsliste ausarbeiten zu können, bittet die Verwaltung um Anregungen dieses Gremiums.

Im Rahmen des Bearbeitungsprozesses hat sich der Straßennamen „Am Sonnenhang“ als Projektname etabliert. Dies wäre auch der aktuelle Vorschlag der Verwaltung für den zukünftigen Straßennamen.

zur Kenntnis genommen

TOP 16	Anfragen
---------------	-----------------

TOP 16.1	Minigolfplatz
-----------------	----------------------

TOP 16.2	Fußgängerbrücke Main
-----------------	-----------------------------

TOP 16.3	Durchfahrt Frühlingstraße
-----------------	----------------------------------

TOP 16.4	Zustand Kirchturm
-----------------	--------------------------

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:23 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer/in