



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 28.01.2015
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:15 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

Breunig, Stefan  
Fischer, Klaus  
Jany, Christopher  
Klemm, Peter  
Klimmer, Hubert  
Knecht, Richard  
Lazarus, Alexander  
Schmock, Manfred  
Stich, Ansgar

### Schriftführer/in

Geutner, Sabine

### Verwaltung

Züchner, Anja

### Gäste

Hauenschild, Ralf

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |      |   |                   |
|------|---|-------------------|
| 1    | Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 10.12.2014  |                   |
| 2    | Bekanntgaben  |                   |
| 2.1  | Bekanntgabe - Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Bauausschusssitzung<br>Information   | <b>024/2015</b>   |
| 2.2  | Parkplatz - Haus der Begegnung Information  | <b>149/2014/3</b> |
| 2.3  | Hardtring 39 - Information  | <b>291/2014</b>   |
| 2.4  | EnergieCoaching in Unterfranken<br>Information  | <b>023/2015</b>   |
| 3    | Baugenehmigung - Siegfriedstraße 41, Flur Nr. 6680/120<br>Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage<br>Beratung und Beschlussfassung                               | <b>004/2015</b>   |
| 4    | Baugenehmigung - Rosenstraße 18, Flur Nr. 5456/31<br>Änderungsantrag - Teil- Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses zur Praxis für Tierphysiotherapie<br>Beratung und Beschlussfassung | <b>005/2015</b>   |
| 5    | Baugenehmigung - Am Osthang 8, Flur Nr. 2900/36<br>Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Geräteraum<br>Beratung und Beschlussfassung   | <b>006/2015</b>   |
| 6    | Bauvoranfrage - Lindenstraße 15, Flur Nr. 1773<br>Neubau Einfamilienhaus<br>Beratung und Beschlussfassung   | <b>007/2015</b>   |
| 7    | Bauvorbescheid- Römerstraße 111. Flur Nr. 3815;3817;3824;3826<br>Errichtung von 20 Doppelhaushälften mit Garage<br>Beratung und Beschlussfassung  | <b>019/2015</b>   |
| 8    | Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Untere Wallstraße 25;<br>Flur Nr. 389<br>Ausbau des Dachgeschosses des Nebengebäudes<br>Beratung und Beschlussfassung                          | <b>017/2015</b>   |
| 9    | Einrichtung eines Halteverbotes in der Brückenstraße<br>Beratung und Beschlussfassung   | <b>008/2015</b>   |
| 10   | Verkehrsregelung Raiffeisenstraße<br>- Beratung und Beschlussfassung-   | <b>356/2013/2</b> |
| 10.1 | Verkehrsregelung Raiffeisenstraße<br>Aufhebung Beschluss vom 06.03.2013   |                   |

- 10.2** Verkehrsregelung Raiffeisenstraße  
Einrichtung Stellplätze
- 10.3** Verkehrsregelung Raiffeisenstraße  
Antrag Gäste und Klägerin
- 11** Anfragen

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 10.12.2014**

**TOP 2 Bekanntgaben**

**TOP 2.1 Bekanntgabe - Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Bauausschusssitzung  
Information**

**Aus der Bauausschusssitzung vom 10.12.2014**

**Kindergarten Altstadt; Vergabe von Nachträgen**

- Die Nachträge 1 – 8, **Heizungsarbeiten**, in Höhe von 50.796,90 € brutto wurden vergeben
- Der Nachtrag, **Maurer- und Betonarbeiten**, in Höhe von 30.923,43 € wurde vergeben.
- Der Nachtrag, **Natursteinarbeiten**, in Höhe von 11.946,29 € wurde vergeben.
- Der Nachtrag 1 und 2, **Zimmererarbeiten**, in Höhe von 9,439,08 € brutto wurde vergeben.
- Der Nachtrag, **Fliesenarbeiten**, in Höhe von 4.604,34 € brutto wurde vergeben
- Der Nachtrag, **Bodenbelagsarbeiten**, in Höhe von 4.111,88 € brutto wurde vergeben.
- Der Nachtrag, **Metallfensterarbeiten**, in Höhe von 21.259,82 € brutto wurde vergeben.
- Der Nachtrag, **Schreinerarbeiten**, in Höhe von 15.098,72 € brutto wurde vergeben
- Der Nachtrag, **Trockenbaubauarbeiten**, in Höhe von 22.014,75 € brutto wurde vergeben.
- Der Nachtrag, **Innenputz – und Malerarbeiten**, in Höhe von 22.456,93 € brutto wurde vergeben.
- Der Nachtrag, **Außenputzarbeiten**, in Höhe von 13.337,92 € brutto wurde vergeben.

**TOP 2.2 Parkplatz - Haus der Begegnung Information**

**Sachverhalt:**

In der letzten Bauausschusssitzung wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob eine Versetzung der Glascontainer am Haus der Begegnung an den Bubenbrunnen möglich ist.

Nach Rücksprache mit Frau Becker teilte diese mit, dass die Akzeptanz der Container abnimmt, je weiter weg diese von der „Innenstadt“ sind. Weiter steigt die Verschmutzung massiv an, je weiter die Container von der „Sozialkontrolle“ entfernt stehen. Die Stadt Obernburg würde sich daher mehr Probleme mit außerhalb liegenden Standorten einholen, als dass es von Vorteil wäre.

**zur Kenntnis genommen**

### TOP 2.3 Hardtring 39 - Information

**Sachverhalt:**

Mit Eingangsdatum vom 27.01.2015 hat die Verwaltung einen Abdruck eines Schreibens des Landratsamtes Miltenberg erhalten, in dem der Eigentümer aufgefordert wird, weitere Pläne vorzulegen.

**zur Kenntnis genommen**

### TOP 2.4 EnergieCoaching in Unterfranken Information

**Sachverhalt:**

Das Bayerische Wirtschaftsministerium stellt Mittel für das Projekt „Energie Coaching – Basis in Unterfranken“ zur Verfügung. Es ist vorgesehen, ca. 20 Gemeinden für ein Coaching im Jahr 2015 und etwa 10 Gemeinden für ein Coaching im Jahr 2016 auszuwählen.

Ziel des Energiecoachings ist eine Initialberatung. Der Energiecoach soll den Gemeinden Handlungsmöglichkeiten aufzeigen.

Unter anderem soll auf die Themen Energienutzungsplan, Energiemanagement für kommunale Gebäude und Anlagen, Bürgerberatung und Bürgerengagement, Fördermöglichkeiten, planungsrechtliche Instrumente sowie Strategien zur Nutzung der Potenziale für Erneuerbare Energien eingegangen werden.

Eine detaillierte Energieberatung ist nicht vorgesehen, sie wäre der folgende Schritt.

Der Energiecoach im Rahmen des Förderprogramms ist für die Gemeinden kostenfrei.

Anmeldeschluss für die Bewerbung war der 19.01.2015. Die Bewerbung erfolgte im Dezember. Der Bauausschuss wird zu einem späteren Zeitpunkt drüber informiert, ob die Stadt Obernburg für die Teilnahme am Förderprogramm ausgewählt worden ist.

**zur Kenntnis genommen**

### TOP 3 Baugenehmigung - Siegfriedstraße 41, Flur Nr. 6680/120 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Beratung und Beschlusssfassung

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Matthias Heym

**Vorhaben:** Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

**Lage:** Siegfriedstraße 41 , Fl. Nr. 6680/120,

**Gemarkung:** Obernburg.

**Eingangsdatum:** 08.01.2015

**BV-Nr.:** 2635/2014

**Beschreibung :**

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung.

Er plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage und 1 Stellplatz.

Er beantragt die Befreiung für:

1. Zwingend versetzte Wohngeschosse
2. Bergseitige Traufhöhe
3. Talseitige Traufhöhe.

Alle Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain I und II“ im reinen Wohngebiet.

Die Befreiung von der Festsetzung „zwingend versetzte Wohngeschosse“ wurde bereits bei anderen Bauvorhaben erteilt. Die Nichteinhaltung der Traufhöhen ergibt sich aus der Einhaltung der vorderen Baulinie, da das Gebäude mit 3 m und die Garage mit 5 m Abstand zur Straße in das Grundstück eingestellt werden müssen. Des Weiteren müssen laut Stellplatzsatzung insgesamt 3 Stellplätze nachgewiesen werden, weshalb der Bereich zwischen Gebäude und Straße aufgefüllt und eingeebnet werden muss. Die Traufhöhe laut Bebauungsplan beträgt talseits 6,50 m und bergseits 3,50 m. Somit ergibt sich eine Überschreitung der talseitigen Traufhöhe vom natürlichen Gelände gemessen von 1,36 m und bergseits von 1,68 m. Die Traufhöhen werden beim geplanten Gelände, durch Auffüllungen eingehalten.

Da diese Befreiungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann diesem Bauantrag zugestimmt werden.

### **Beschluss:**

Dem Antrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 6680/120 Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich

- Bergseitige Traufhöhe
- Talseitige Traufhöhe
- Zwingend versetzte Geschosse
- 

wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 4</b>	<b>Baugenehmigung - Rosenstraße 18, Flur Nr. 5456/31 Änderungsantrag - Teil- Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses zur Praxis für Tierphysiotherapie Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Joachim Amberg, Tanja Amberg;

**Vorhaben:** Teilnutzungsänderung eines bestehenden Wohngebäudes in eine  
Praxis für Tierphysiotherapie

**Lage:** Rosenstraße 18 , Fl. Nr. 5456/31,

**Gemarkung:** Obernburg.

**Eingangsdatum:** 23.12.2014

**BV-Nr.:** 739/2014

**Beschreibung :**

Die Antragsteller beantragen eine Nutzungsänderung.

Sie planen den Einbau einer Tierphysiotherapie in ein bestehendes Wohnhaus.

Stellplätze wurden nicht nachgewiesen.

Die Nachbarn wurden nicht beteiligt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße“ im allgemeinen Wohngebiet.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im allgemeinen Wohngebiet richtet sich laut Bebauungsplan nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung).

Die Tierphysiotherapie stellt eine freiberufliche Tätigkeit im Sinne des § 13 BauNVO dar. Nach § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 (BauNVO) Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4 a bis 9 (BauNVO) auch Gebäude zulässig.

Da hier nur Räume umgenutzt werden ist dies bauplanungsrechtlich in diesem Baugebiet zulässig.

Nach der Stellplatzsatzung sind jedoch auf eigenem Grundstück für diese Tätigkeit mindestens 1 Stellplatz je 25 qm Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Stellplätze nachzuweisen.

**Beschluss:**

Dem Antrag Teil- und Nutzungsänderung eines bestehenden Wohngebäudes Praxis für Tierphysiotherapie, Fl.Nr. 5456/31 Gemarkung Obernburg (Joachim Amberg; Tanja Amberg) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Die Stellplätze nach Stellplatzsatzung sind nachzuweisen.

**Ja 9 Nein 1 beschlossen**

<b>TOP 5</b>	<b>Baugenehmigung - Am Osthang 8, Flur Nr. 2900/36 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Geräteraum Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Kristin Bär, Robert Bär

**Vorhaben:** Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Geräteraum

**Lage:** Am Osthang , Fl. Nr. 2900/36,

**Gemarkung:** Eisenbach.

**Eingangsdatum:** 09.01.2015

**BV-Nr.:** 2632/2014

**Beschreibung :**

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung.

Sie planen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport und Geräteraum.

Sie beantragen folgende Befreiungen:

1. Überschreitung der hinteren Baugrenze im Mittel um 0,50 m
2. Überschreitung der bergseitigen Traufhöhe um 0,79 m

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen und Bangert“.

Die Überschreitung der hinteren (nordwestlichen) Baugrenze ist topographisch bedingt. Die Stellung des Wohnhauses wurde so gewählt, dass alle Eingänge des Hauses barrierefrei erreicht werden. Die geplante, mehr rückwärtige Lage des Wohnhauses vermeidet die optische Verdichtung der Bebauung entlang der Straße. Die Stellung des geplanten Wohnhauses führt nicht zu einer Einschränkung der angrenzenden Nachbargrundstücke in Bezug auf deren Belichtung und Besonnung. Aufgrund des bestehenden Diagonalgefälles des Grundstückes und den Forderungen aus der Energieeinsparverordnung wird die Traufhöhe um 0,79 m überschritten. Festgesetzt sind im Bebauungsplan 3,0 m bergseitige Traufhöhe. Trotz dieser Überschreitung bleibt der geplante Giebel wesentlich innerhalb eines aus dem Bebauungsplan möglichen Umfassungsgiebels. Das Bauvorhaben fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein.

Der Carport soll außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Da diese Befreiungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann diesem Bauantrag zugestimmt werden.

**Beschluss:**

Dem Antrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport und Geräteraum, Fl.Nr. 2900/36 Gemarkung Eisenbach wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich

- Bergseitige Traufhöhe
- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze
- Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenzen.

wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 6</b>	<b>Bauvoranfrage - Lindenstraße 15, Flur Nr. 1773 Neubau Einfamilienhaus Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Christoph Zöllner

**Vorhaben:** Neubau, Bebauung in zweiter Reihe auf dem Grundstück  
Flur 1773.

**Lage:** Lindenstraße 15 , Fl. Nr. 1773,

**Gemarkung:** Obernburg.

**Eingangsdatum:** 07.01.2015

**BV-Nr.:** 20/2015

**Beschreibung :**

Der Antragsteller beantragt einen Bauvorbescheid.

Er plant den Neubau eines Einfamilienwohnhauses.

Das Vorhaben wird von ihm wie folgt beschrieben:

„Das Bauvorhaben soll als Nachbarbebauung zur Scheune der Grundstücke 1780/1783 gedacht sein. Grenzbebauung an das Grundstück 1772. Abstand zum Flur 1778 beträgt ca. 5 m. Abstand zum Flur 1803 ca. 13m und zum Flur 1806 ca. 10 m. Die Scheunen sind 2,5 stöckig gebaut und soll auch das Haus sein. Wenn natürlich die Abstandsflächen dadurch zu klein sind, wird das Haus mit 1,5 Stock geplant. Ein Cubus wäre erwünschenswert.“

**Rechtslage:**

Dieses Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 26.03.2014 als formlose Bauvoranfrage behandelt. Hierzu wurde eine Stellungnahme des Städteplaners Herrn Tropp eingeholt.

Herr Tropp hält städtebaulich eine Bebauung in Bereich der Lindenstraße 13 – 21 städtebaulich für sinnvoll. Er empfiehlt daher den Gesamtbereich mit einem Bebauungsplan mit 1,5 geschosiger Bauweise zu überplanen.

Der Bauausschuss hat hier beschlossen, dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Lindenstraße zu empfehlen. Auch wurde die Verwaltung beauftragt, vor Behandlung dieses Punktes im Stadtrat Gespräche mit den Eigentümern zu führen.

Die Verwaltung hat die betroffenen 5 Eigentümer zur Stellungnahme aufgefordert. 4 Eigentümer haben sich daraufhin gemeldet.

Grundsätzlich sind diese Eigentümer für eine Bebauung in 2. Reihe. Allerdings möchten die Eigentümer, die bereits eine Scheune in 2. Reihe stehen haben, diese eventuell als Wohnhaus umnutzen, so dass für diese Gebäude der Bestandsschutz geltend gemacht wird. So würde der Umgriff eines Bebauungsplanes lediglich 3 Grundstücke betreffen. Weiter wurde dem Antragsteller eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt, wenn die Bauvoranfrage der Baugestaltungssatzung entspricht. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt vielmehr im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes. Somit ist die Baugestaltungssatzung zu beachten. Baurechtlich ist daher das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 4 Baugestaltungssatzung sind bei einer Erneuerung der Gebäude die bisherige Firstrichtung und Dachneigung, sofern das Straßenbild keine Änderung erfordert, beizubehalten. Die historische Bauflucht ist beizubehalten. Weiter dürfen die Gebäude höchstens 2 Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweisen.

Die eingereichte Planung entspricht der Baugestaltungssatzung. Das Gebäude soll an der Grenze zu Fl. Nr. 1772 gebaut werden.

Die Abstandsflächen unterliegen dem Prüfungsumfang des Landratsamtes Miltenberg. Die Erschließung ist grundbuchamtlich zu sichern.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid Bebauung in zweiter Reihe auf dem Grundstück Flur 1773, Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 7    Bauvorbescheid- Römerstraße 111. Flur Nr. 3815;3817;3824;3826 Errichtung von 20 Doppelhaushälften mit Garage Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Massivhaus Wengerter,  
**Vorhaben:** Errichtung von 20 Doppelhaushälften mit Garage  
**Lage:** Nähe Römerstraße / Nähe Römerstraße , Fl. Nr. 3815,  
3817, 3824, 3826  
**Gemarkung:** Obernburg.  
**Eingangsdatum:** 20.01.2015  
**BV-Nr.:** 10/2015

**Beschreibung :**

Die Antragsteller beantragen einen Bauvorbescheid

Die bestehenden Gebäude der Römerstraße 111 sollen entfernt und durch 20 Doppelhaushälften (Wengerter Classic 141, ca. 175 qm Wohn- und Nutzfläche) incl. Garage ersetzt werden. Die Doppelhaushälften 1 bis 12 besitzen ihren Zugang in der Römerstraße und die Doppelhaushälften 13 bis 20 von der Sudetenstraße begangen. Die Häuser sind 2-geschossig. Die Länge beträgt 12,17 m und die Breite 1 Doppelhaushälfte 5, 17 m. Sie erfüllen den Standard KfW 55. Die Wohnanlage wird durch eine Pelletsanlage (siehe Heiz- und Technikzentrale bei Haus Nr. 18) mit Wärme versorgt. Dieses Gebäude versorgt außerdem alle Wohneinheiten mit Strom und Wasser. Für jede Wohneinheit sind jeweils eine Garage inkl. der Gargenzufahrt (ca. 5,00 m x 3,00 m) und ein zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus geplant.

Die Aufteilung soll nach WEG erfolgen.

Im Rahmen der Bauvoranfrage sollen folgende Frage geklärt werden:

1. Ist eine Bebauung der Grundstücke mit Doppelhäusern möglich?

**Rechtslage:**

Die betroffenen Grundstücke sind nur zum Teil im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das Grundstück Fl.Nr. 3826 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Obernburg-Nord“. In diesem Bereich sind 2-geschossige Wohngebäude zulässig. Die Grundstücke Fl.Nr. 3815, 3817, 3826 liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Bauvorhaben ist in diesem Bereich daher nach § 34 BauGB (Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan in rechtsgültiger Fassung stellt die Grundstücke Fl.Nr. 3815, 3817, 3824 als Gewerbegebiet dar. Diese Ausweisung ist jedoch sowohl von der Umgebungsbebauung, als auch von rechtlichen Vorgaben (Angrenzen eines WA-Gebietes direkt an ein GE-Gebiet) überholt. Im Entwurf des neu zu erlassenden Flächennutzungsplanes sind die Grundstücke im Bereich der Römerstraße als MI-Gebiet und im Bereich der Sudetenstraße als WA-Gebiet ausgewiesen.

Der in der Bauvoranfrage gestellte Frage:

1. Einer Bebauung mit Doppelhaushälften steht bauplanungsrechtlich nichts entgegen

Die Baugrundstücke sollten vor Bebauung verschmolzen werden.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid, Errichtung von 20 Doppelhaushälften mit Garage, Fl.Nr. 3815, 3817, 3824, 3826 Gemarkung Obernburg (Massivhaus Wengerter) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 8     Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Untere Wallstraße 25; Flur Nr. 389**  
**Ausbau des Dachgeschosses des Nebengebäudes**  
**Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG

**Antragssteller/Bauherren:** Jörg Wölfelschneider

**Vorhaben:** Ausbau des Dachgeschosses, Einbau von Dachflächenfenster, Einbau einer Haustüre

**Lage:** Untere Wallstraße 25 , Fl. Nr. 389,

**Gemarkung:** Obernburg.

**Eingangsdatum:** 15.01.2015

**BV-Nr.:** 333/2015

**Beschreibung :**

Der Antragsteller beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG für:

1. Anbringung einer (zusätzlichen) Haustüre an Stelle des bisherigen Fensters, sowie die Versetzung mit gleichzeitiger Verkleinerung eines bisherigen Fensters im Erdgeschoss des Hauptgebäudes.
2. Anbringung von 2 Dachliegefenstern (in Sparrenbreite) auf dem Dach des Nebengebäudes (vorderer Bereich)
3. Anbringung von 2 weiteren (vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren) Dachliegefenstern auf dem Dach des Nebengebäudes.

Begründung: Die Anbringung der Dachflächenfenster ist zwingend erforderlich, um für eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume im Nebengebäude sorgen zu können.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg und bedarf daher einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 DSchG.

Dachflächenfenster sind nach § 7 Abs. 2 der Baugestaltungssatzung nur mit Rücksprache des Landesamtes für Denkmalpflege in Sparrenbreite zulässig. Ihre wahllose Häufung ist untersagt.

Nach Rücksprache mit dem Städteplaner Herrn Tropp ist eine Befreiung von dieser Vorschrift grundsätzlich möglich, da die Ausführung von Gauben zur Belichtung des Dachgeschosses auf Grund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche sich ungünstig auswirken würde.

Nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Miltenberg ist eine Ausnahme von § 7 Abs. 2 der Baugestaltungssatzung für die Anbringung 2 Dachliegefenstern im Lukenformat in Sparrenbreite im vorderen Bereich des Nebengebäudes denkbar. Jedoch dürfen diese Dachfenster nicht aneinandergereiht werden. Für eine bessere Belichtung

des Dachgeschosses könnte auch der Einbau eines Fensters im Bereich der jetzigen Holztüre sorgen.

Für die Anbringung von 2 Dachliegefenstern im, vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar, Dach des Nebengebäudes kann eine Ausnahme erteilt werden.

Dem Einbau der Türe und des Fensters an der Giebelfassade des Haupthauses gibt es keine Einwände.

**Beschluss:**

Zum Antrag Ausbau des Dachgeschosses Fl.Nr.389 Gemarkung Obernburg für den Einbau der Türe und des Fensters an der Giebelseite des Haupthauses werden keine Bedenken nach Art. 6 DSchG geäußert.

Einer Befreiung nach § 7 Abs. 2 der Baugestaltungssatzung wird zugestimmt für

1. Anbringung von 2 Dachliegefenstern auf dem Dach des Nebengebäudes, welche nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind.
2. Anbringung von 2 Dachliegefenster im Lukenformat in Sparrenbreite im vorderen Bereich des Nebengebäudes, jedoch mit überspringender Sparrenbreite.

Vor Einbau der Dachfenster ist das Angebot der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Miltenberg vorzulegen.

Dem Antragsteller wird empfohlen, die Holztüre durch ein Fenster zu ersetzen, um eine bessere Belichtung zu erreichen.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 9      Einrichtung eines Halteverbotes in der Brückenstraße Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

In Eisenbach in der Brückenstraße im Bereich der Sparkasse kommt es in den letzten Monaten zu erheblichen Verkehrsproblemen. Da dort immer mehr Autos der Anwohner und zusätzlich Kurzzeitparker parken, herrscht zu Stoßzeiten ein regelrechtes Verkehrschaos.

Deshalb wird in dem Bereich die Aufstellung eines eingeschränkten Halteverbotes wie folgt vorgeschlagen:

Ortseinwärts: Vor Anwesen WIMAG (ab Einmündung auf der Au) bis Anwesen Brückenstraße Anwesen 7 „Halteverbot Zeichen 286 Anfang + Ende“

Ortsauswärts: Brückenstraße von Einmündung der Spessartstraße bis Anwesen Sparkasse Brückenstraße 10 „Halteverbot Zeichen 286 Anfang + Ende“

Von Anwesen Brückenstraße 18 a bis Einmündung auf der Au „Grenzmarkierung“.

Herr Greßbach von der Firma WIMAG wurde im Vorfeld über das Vorhaben informiert. Herrn Greßbach wäre es lieber, wenn das Halteverbot auf seiner Seite bis zur Einmündung der Mühlestraße durchgehen würde. Ihm ist wichtig, den Bereich vor seiner Warenannahme sowie vor dem Bürogebäude Brückenstraße 5 bis zur Einmündung der Mühlestraße mit einem Halteverbot auszuweisen. Da die Mühlestraße vorfahrtsberechtigt ist, wäre die Einsicht in die Mühlestraße nicht durch parkende Autos/LKWs behindert.

Die Maßnahme wird für drei Monate probeweise angeordnet. Hat sich die Maßnahme bewährt, wird die Maßnahme auf Dauer angeordnet.

**Beschluss:**

Zur Behebung der Verkehrsprobleme in der Brückenstraße wird die folgende Verkehrsregelung beschlossen:

Ortseinwärts: Vor Anwesen WIMAG ab Einmündung Auf der Au bis Einmündung Mühlstraße „Halteverbot Zeichen 286 Anfang + Ende“

Ortsauswärts: Brückenstraße von Einmündung der Spessartstraße bis Anwesen Sparkasse Brückenstraße 10 „Halteverbot Zeichen 286 Anfang + Ende“

Von Anwesen Brückenstraße 18 a bis Einmündung auf der Au „Grenzmarkierung“

Die Maßnahme wird für drei Monate probeweise angeordnet.

Danach ist dem Bauausschuss zu berichten und anschließend über die verkehrsrechtliche Anordnung zu beschließen.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 10 Verkehrsregelung Raiffeisenstraße - Beratung und Beschlussfassung-</b>
--

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 28.11.2014 wurde die Stadt Obernburg von Herrn Rechtsanwalt Gaertner aufgefordert, die entfernten Parkplätze in der Raiffeisenstraße vor dem Anwesen seiner Mandanten wieder einzurichten und das Park- und Halteverbot entsprechend zu versetzen.

Herrn Gaertner wurde daraufhin mitgeteilt, dass der Bauausschuss in seiner Januarsitzung über den Sachverhalt beraten wird.

Mit Klageschrift vom 02.01.2015 wurde Klage beim Verwaltungsgericht Würzburg eingereicht. Es wird beantragt, die Außenstellplätze vor dem Anwesen Raiffeisenstraße 12 einzurichten und dies mit Straßenschildern entsprechend zu markieren

Nachdem bezüglich der Parksituation in der Raiffeisenstraße Anwohnerversammlungen stattfanden und vor dem Gasthaus Krone zwei Parkplätze zur Verbesserung der Verkehrssicherheit entfielen (nach zweimaliger Beschlussfassung im Bauausschuss), reichten die Beschwerdeführer im Januar 2013 eine Unterschriftenliste ein, mit der Bitte, die zwei entfallenen Parkplätze vor dem Gasthaus wieder einzurichten.

In der Bauausschusssitzung vom 06. März 2013 fand ein Ortstermin des Bauausschusses statt. Bei diesem Vor Ort – Termin wurde die Situation mit parkenden Autos nachgestellt und der Bauausschuss hatte Gelegenheit die Verkehrssituation zu beobachten. Nach diesem Ortstermin wurde im Rathaus der Beschluss gefasst, die Parkplätze **nicht** wieder zu installieren, da bereits in dem ca. 20 minütigen Ortstermin einige Situationen beobachtet wurden, die klar für die Notwendigkeit der Ausweichflächen sprachen.

Bei der Protokollierung des Beschlusses wurden die Ja – Stimmen mit den Nein – Stimmen vertauscht, so dass aus dem Beschlussbuchauszug nun zu entnehmen ist:

„Der Bauausschuss beschließt, den Antrag der Gäste auf Wiedereinrichtung von zwei Parkplätzen in der Raiffeisenstraße, vor dem Gasthaus Krone abzulehnen. Der Bauausschuss beschließt, mit Beginn der Raiffeisenstraße Tempo 30 km/H anzuordnen, die Kommunale Verkehrsüberwachung zu einer stärkeren Kontrolle aufzufordern und im Kurvenbereich zur Odenwaldstraße eine Markierung anzubringen, die ein Parken einschränkt.

Ja 2 Nein 7 beschlossen.“

Tatsächlich wäre das Ergebnis mit Ja 7 Nein 2 zu protokollieren gewesen.

Aufgrund dieses formalen Fehlers sollte der Beschluss aus der Sitzung vom 06.03.2013 aufgehoben werden und der Beschluss neu gefasst werden.

An der verkehrstechnischen Situation in der Raiffeisenstraße hat sich zwischenzeitlich nichts geändert, so dass eine Gefährdung ohne die Ausweichflächen nach wie vor zu bejahen wäre. Das Gasthaus wurde zwischenzeitlich geschlossen.

**TOP 10.1 Verkehrsregelung Raiffeisenstraße  
Aufhebung Beschluss vom 06.03.2013**

Der Beschluss des Bauausschusses vom 06.03.2013 wird aufgehoben.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 10.2 Verkehrsregelung Raiffeisenstraße  
Einrichtung Stellplätze**

Die beantragten Stellplätze werden nicht eingerichtet.

**Ja 8 Nein 2 beschlossen**

**TOP 10.3 Verkehrsregelung Raiffeisenstraße  
Antrag Gäste und Klägerin**

Der Antrag der Gäste sowie der Klägerin auf Wiedereinrichtung von zwei Parkplätzen in der Raiffeisenstraße, vor dem Gasthaus Krone wird abgelehnt.

**Ja 8 Nein 2 beschlossen**

**TOP 11 Anfragen**

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Anja Züchner  
Schriftführerin  
TOP Ö9 + Ö10

Sabine Geutner  
Schriftführer/in