



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 18.03.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	19:51 Uhr
Ort:	in der Stadthalle in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

Axt, Joachim  
Bohnhoff, Armin, Dr.  
Breunig, Stefan  
Elbert, Winfried  
Fischer, Klaus  
Hartmann, Markus  
Klimmer, Paul  
Knecht, Richard  
Weber, Heidi

### Schriftführer

Becker, Ralf

### Verwaltung

Bernhard, Timo  
Hortig, Johannes

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 18.02.2021
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Sachstand Bauvorhaben Boardinghouse Römerstraße 32
- 2.2 Sanierung der WC- Anlage Stadtbücherei
- 2.3 Sachstand zu städtischen Bauvorhaben
- 2.4 Stellungnahme zu möglichen Mindereinnahmen bei der Grunderwerbssteuer
- 3 Antrag Bündnis90/GRÜNE auf Verlegung der Bushaltestelle "Kirche-Eisenbach" **081/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Baugenehmigung - Am Mühlrain 21, Dachgeschossausbau **073/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Baugenehmigung - Ferienstraße 8, Mehrfamilienwohnhaus, Nutzungsänderung **074/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Baugenehmigung - Mömlingtalring 32, Wohnhausumbau, 2 Carports **076/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Baugenehmigung - Mömlingtalring 142 b, Wintergarten, Garage, Nutzungsänderung **072/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Baugenehmigung - Runde-Turm-Straße 9, Dachgeschossausbau **071/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 9 Baugenehmigung - Odenwaldstraße 59, Neubau Einfamilienhaus **087/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 10 Nutzungsänderung - Mömlingtalring 146, Arztpraxis in Büro, Garage in Wohnraum **075/2021**  
Information
- 11 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 21, Einbau Garagengotor **084/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 12 Anfragen

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses fest.

## Öffentliche Sitzung

### **TOP 1 Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 18.02.2021**

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 18.02.2021. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

### **TOP 2 Bekanntgaben**

#### **TOP 2.1 Sachstand Bauvorhaben Boardinghouse Römerstraße 32**

Zum Bauvorhaben wurde am 09.03.2021 ein Tekturantrag im Rahmen der laufenden Verwaltung bearbeitet. Der Tekturantrag beinhaltet eine Reduzierung der Wohneinheiten im Obergeschoss von bisher insgesamt 19 auf 17 Wohneinheiten mit entsprechender Anpassung der Raumgrößen. Der Aufzug muss innerhalb des Gebäudes verlegt werden, um das Gebäude vom Innenhof zu erschließen und damit die uneingeschränkte Barrierefreiheit gewährleisten zu können. Die Anzahl und Lage der Stellplätze bleibt unverändert. Alle Änderungen finden ausschließlich innerhalb des Gebäudes statt. Nach Angabe des Bauherren ist der Baubeginn für Anfang Juli dieses Jahres geplant.

#### **TOP 2.2 Sanierung der WC- Anlage Stadtbücherei**

Der am 18.02.2021 auf der Sitzung des Gremiums beschlossene Sanierungsauftrag wurde an die Fa. Seitz in Obernburg zum Angebotspreis in Höhe von 41.103,74€ Brutto vergeben.

#### **TOP 2.3 Sachstand zu städtischen Bauvorhaben**

##### **Soziale Integrationsstätte:**

- Innenputzarbeiten: abgeschlossen
- in KW 10 (08.03.-14.03.): Sandsteinarbeiten im Fensterbereich (Fa. Wassum)
- in KW 11 – 13 (15.03.-04.04.): Estricharbeiten (Fa. EKO-Bau)
- Trockenbau (Fa. Raumkonzept): läuft parallel zu den Estricharbeiten weiter
- Inneneinrichtung & Außenanlage: Vorplanung in Abstimmung mit späteren Nutzern

##### **Platzgestaltung Lindenstraße/Burenstraße:**

- bis KW 13 (Ende März): Fundamenterstellung für das Stadtreief (Fa. Soko Bau)
- in KW 14 bis KW 17 (April): Pflasterarbeiten (Fa. Soko Bau)
- ab KW 18 (Mai): Herstellen der Busspur (Fa. Aulbach)

##### **Trinkwasserleitungsarbeiten im Sanierungsbereich der B 426:**

- Umschluss Eichenweg: abgeschlossen
- Leitungsarbeiten oberer Fahrbahnbereich: abgeschlossen
- Leitungsarbeiten im Bereich Auf der Au: Beginn voraussichtlich ab KW 12 (ab 22.03.)

#### **TOP 2.4 Stellungnahme zu möglichen Mindereinnahmen bei der Grunderwerbssteuer**

Stellungnahme zur Anfrage von Stadtrat Knecht aus der Bauausschusssitzung vom 18.02.2021:

*„Stadtrat Knecht fragt an, ob der Stadt Obernburg Einnahmen aus der Grunderwerbssteuer entgehen, wenn bereits bebaute Flurstücke nachträglich geteilt und dann verkauft werden. Bür-*

*germeister Fieger antwortet, dass ihm der Sachverhalt nicht bekannt ist. Die Stadtverwaltung wird mit der Prüfung beauftragt.“*

Die Grunderwerbssteuer ist eine Steuer nach dem Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG). Diese Steuer fällt bei verschiedenen Rechtsvorgängen an. Speziell wird die Grunderwerbsteuer bei jedem notariell beglaubigten Kaufvertrag eines unbebauten oder auch bebauten Grundstücks fällig (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG).

Die in § 3 und 4 GrEStG genannten Ausnahmen zur Besteuerung finden keine Anwendung auf den geschilderten Fall der Anfrage des Stadtrates Knecht.

Somit entgeht der Stadt Obernburg keine Grunderwerbssteuer bei einem bereits bebauten Grundstück, welches nachträglich geteilt und dann verkauft wird. Auch nach der Teilung hat der Käufer bei Erwerb der bebauten Fläche seine gesetzlich festgelegte Grunderwerbssteuer zu zahlen.

Grundsätzlich ist nach § 17 Abs. 1 Satz 1 GrEStG für die Besteuerung das Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, örtlich zuständig. Somit geht die Grunderwerbssteuer in voller Summe an die Finanzämter als Bundesbehörde. Allerdings schafft das bayerische Gesetz über den Finanzausgleich (BayFAG) einen Ausgleich auch für die Kommunen bei der Grunderwerbssteuer. So stellt der Staat den Gemeinden und Landkreisen nach Art. 8 Satz 1 BayFAG 8/21stel des Aufkommens an Grunderwerbssteuer zur Verfügung. Hiervon fließen 3/7tel den kreisangehörigen Gemeinden, wie beispielsweise die Stadt Obernburg, zu.

<b>TOP 3     Antrag Bündnis90/GRÜNE auf Verlegung der Bushaltestelle "Kirche-Eisenbach" Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

Durch die Fraktion Bündnis90/GRÜNE, vertreten durch den Fraktionsvorsitzenden Roland Arnold, wurde ein Antrag zur Verlegung der Bushaltestelle „Kirche-Eisenbach“ gestellt.

*„Seit vielen Jahren fehlt für die Schulbushaltestelle an der Kirche – Eisenbach ein Wetterschutz bei Regen und Schnee. Das ist speziell für die Wartezeit früh morgens ein Problem, da bei Schlechtwetter objektiv die Gefahr besteht, dass die zahlreichen Schulkinder durchnässt ihren Unterricht antreten müssen. Meine Anträge bei den letzten Bürgerversammlungen den Wetterschutz mittels einer Glasüberdachung an der Aussenmauer des Kirchengebäudes zu realisieren, wurde bis dato nicht ansatzweise umgesetzt. Gemäss meinen Informationen wird dies seitens der Katholischen Kirchengemeinde ganz generell abgelehnt.*

*Daher möchte ich hiermit einen Alternativantrag vorschlagen, welcher bis spätestens zum Beginn des Schuljahres 21/22 umgesetzt werden soll. Hierzu muss die Bushaltestelle um etwa 20m an den Dorfplatz vor dem "Alten Rathaus " verlegt werden. Zwischen der Fahrbahn der Odenwaldstrasse und den Absperrpollern des Dorfplatzes ist hierfür ausreichend Platz. Zusätzlich wird die Bühne des Dorfplatzes komplett oder teilweise mit einem transparenten Glasdach versehen. Durch die geringe Entfernung zur neuen Bushaltestelle kann diese Überdachung bei Bedarf als Wetterschutz von den wartenden Schulkindern genutzt werden. Ein wichtiger, positiver Nebeneffekt dieser Massnahme wäre die Doppelnutzung der Bühnenüberdachung bei Festen und Konzerten. Desweiteren stellt das rückwärtige Areal des Dorfplatzes rundum die Dorflinde einen idealen Aufenthaltsraum für die wartenden Schulkinder dar. Ob hierfür noch zusätzlich Baumassnahmen, wie eine Treppenstufe zur Bühne oder bessere Abgrenzung der Haltestelle erforderlich sind, muss durch Ordnungsamt, Bauamt und Bauausschuss im Detail festgelegt werden, ebenso wie die zukünftige Parkplatzregelung. Bitte lassen sie die Eisenbachen Kinder nicht im Regen stehen !“*

Aus Sicht der Verwaltung ist der Antrag aus folgenden Gründen abzulehnen:

- Der Dorfplatz wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert und eine bauliche Veränderung ist innerhalb der 20-jährigen Bindefrist nicht gestattet.
- Die Förderstelle geht davon aus, dass die Stadt im Rahmen der damaligen Planung mit den zuständigen Behörden einen abschließenden Gestaltungsvorschlag vorgelegt hat und kein Änderungswunsch nach kurzer Zeit besteht.
- Zur Errichtung des Bühnendachs (bauliche Anlage) wäre ein Bauantrag notwendig, wovon auch Kosten für die Planung und den Bauantrag entstünden.
- Für Glaskonstruktionen in der gewünschten Größe ist mit über 10.000,- Euro brutto zu rechnen.
- Um die Glaskonstruktion dauerhaft in ansehnlichem Zustand zu erhalten ist eine regelmäßige Reinigung notwendig, was entsprechend regelmäßige Kosten mit sich bringt.

#### **Beratung:**

Herr Arnold stellt den Antrag vor. Er hält die Gründe für eine Ablehnung des Antrages für nicht stichhaltig. Bürgermeister Fieger verweist nochmals auf die Bindungsfrist bei öffentlich bezuschussten Bauvorhaben. Er bietet an, persönlich mit der Kirchenstiftung das Gespräch zu suchen, um eine Zustimmung zur Errichtung einer Überdachung auf dem Kirchengelände zu erhalten.

Stadtrat Hartmann schlägt vor, zuerst beim Amt für ländliche Entwicklung anzufragen, ob der nachträglichen Aufstellung eines Fahrgastunterstandes auf dem Dorfplatz ohne Verlust von Fördermitteln zugestimmt werden würde.

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, beim Amt für ländliche Entwicklung nachzufragen, ob eine nachträgliche Überdachung der „Bühne“ am Dorfplatz Eisenbach förderschädlich ist. Bei negativem Bescheid seitens des Amtes für ländliche Entwicklung wird der 1. Bürgermeister beauftragt, mit der Kirchenverwaltung zu klären, ob die Installation einer Glasüberdachung an der jetzigen Bushaltestelle gestattet wird.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 4      Baugenehmigung - Am Mühlrain 21, Dachgeschossausbau Beratung und Beschlussfassung</b>
---

#### **Sachverhalt:**

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

#### **Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Dachgeschossausbau

**Lage:** Am Mühlrain 21, FINr. 6615

**Gemarkung:** Obernburg

#### **Beschreibung:**

Die Antragstellerin beantragt eine Baugenehmigung mit einer Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan. Das Dachgeschoss des Bestandsgebäudes soll als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden. Dazu wird der bestehende Dachstuhl zurückgebaut, die Giebelseiten werden erhöht und ein neues Satteldach mit Dämmung und Eindeckung wird errichtet. In die südliche Dachseite wird zusätzlich ein Dachbalkon als Freisitz integriert.

#### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße I“. Die gemäß Bebauungsplan zulässige Geschossflächenzahl wird einge-

halten. Durch den Dachausbau entsteht kein zusätzliches Vollgeschoss i.S.d. Legaldefinition nach § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 a. F. BayBO. Die maximal zulässige Firsthöhe wird nicht überschritten. Eine Stellplatzneubewertung ist nicht erforderlich, da nach Angaben der Bauherrin keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird. Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben zum Teil dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Für die Durchführung des Vorhabens ist nachfolgende Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan beantragt:

1. Dachneigung von 10-25 Grad

Die Dachneigung nach Ausbau beträgt 28 Grad. Diese ergibt sich bei Ausnutzung der maximal zulässigen Firsthöhe und ermöglicht die optimale Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Dachgeschossausbau und Errichtung eines Dachbalkons, FINr. 6615 Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplanes

1. Dachneigung von 10-25 Grad

gemäß den Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5</b>	<b>Baugenehmigung - Ferienstraße 8, Mehrfamilienwohnhaus, Nutzungsänderung Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Wiederaufbau mit Nutzungsänderung von Gasträumen zu Wohnräumen

**Lage:** Ferienstraße 8, FINr. 1598

**Gemarkung:** Eisenbach

Die Antragstellerin plant den Neubau von insgesamt 14 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe auf dem Areal. Im Erdgeschoss entstehen fünf, im Obergeschoss fünf und im Dachgeschoss vier vollständig barrierefreie und altersgerechte Wohneinheiten. Das im Erdgeschoss ursprünglich vorgesehene Ladengeschäft sowie der Gaststätten- und Bistrobereich entfallen im vorliegenden Entwurf ersatzlos, da die hierzu notwendigen Stellplätze auch nach intensiver Suche nicht nachgewiesen werden können. Das Bauvorhaben wurde bereits am 18.07.2019 und am 22.10.2020 im Gremium behandelt und das gemeindliche Einvernehmen einstimmig erteilt. Eine grundsätzliche Baugenehmigung ist bereits am 12.12.2019 ergangen. Die Kubatur der beiden verbundenen Baukörper wird gegenüber den bisherigen Planentwürfen nicht verändert.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, jedoch innerhalb bebauter Ortsteile. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine erneute Beteiligung der betroffenen Nachbarn durch den Vorhabenträger ist nicht erkennbar.

Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die umgebende Bebauung ein, die Erschließung ist gesichert. Im Vorfeld wurde der Baukörper mit der Stadtverwaltung und der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Miltenberg besprochen und findet in der vorliegenden Form Zustimmung.

Die Neubewertung gemäß Stellplatzsatzung für barrierefrei und altersgerecht errichtete Wohnungen ergibt einen Bedarf von 16 erforderlichen Stellplätzen, welche auf eigenem Grund nachgewiesen werden können. Die Barrierefreiheit wird durch ebenerdige Zugänge und den Einbau eines Aufzuges im Wohnbereich sichergestellt.

**Beratung:**

Stadtrat Breunig erklärt, gegen das Vorhaben stimmen zu wollen.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Wiederaufbau des Objektes mit Nutzungsänderung von Geschäfts- und Gasträumen zu Wohnräumen, FINr. 1598 Gemarkung Eisenbach, gemäß der eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**Ja 9 Nein 1 beschlossen**

<b>TOP 6 Baugenehmigung - Mömlingtalring 32, Wohnhausumbau, 2 Carports Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Wohnhauserweiterung, Errichtung eines Carports

**Lage:** Mömlingtalring 32, FINr. 5544/240

**Gemarkung:** Obernburg

**Beschreibung:**

Da die Antragsunterlagen fehlerhaft und unvollständig sind, muss der Antrag zurückgestellt werden.

**Beschluss:**

Die Beschlussfassung entfällt.

**zurückgestellt**

<b>TOP 7 Baugenehmigung - Mömlingtalring 142 b, Wintergarten, Garage, Nutzungsänderung Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** Fischermann-Bothmann, Claudia und Bothmann, Carsten

**Vorhaben:** Errichtung Wintergarten und Garage, Nutzungsänderung Carport in Abstellraum

**Lage:** Mömlingtalring 142 b, FINr. 6680/60

**Gemarkung:** Obernburg

**Beschreibung:**

Die Antragsteller beabsichtigen bauliche Veränderungen an einem bestehenden Einfamilienhaus. Die an der Gebäuderückseite befindliche Terrasse soll mit einem Wintergarten mit den Abmessungen 4,00 m x 4,00 m x 2,64 m teilweise überbaut werden. Der an das östliche Nachbargebäude angrenzende Carport soll zukünftig als Abstellraum genutzt werden. Als Ersatz dafür wird an der westlichen Grundstücksgrenze eine Garage errichtet.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Mühlrain I+II“. Nachfolgende Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan sind zur Durchführung des Vorhabens erforderlich:

1. Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Gebäudeteile

Die talseitige Baugrenze wird durch die Terrasse mit Wintergarten um ca. 2,00 m im Mittel überschritten. Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Errichtung eines Wintergartens, der Nutzungsänderung Carport in Abstellraum und der Errichtung einer Garage, FINr.6680/60 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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überschreitung der südlichen Baugrenze durch den Wintergarten gemäß den Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 8 Baugenehmigung - Runde-Turm-Straße 9, Dachgeschossausbau Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Dachgeschossausbau

**Lage:** Runde-Turm-Straße 9, FINr. 1822/2

**Gemarkung:** Obernburg

**Beschreibung:**

Das durch einen Brand stark beschädigte Wohngebäude soll wieder aufgebaut werden. Dabei werden das gesamte Dachgeschoss und die rückseitige Fassade erneuert. Im Satteldach ist auf beiden Traufseiten der Einbau von Schleppdachgauben mit Einzelfenster und einem Längenverhältnis von 68% bzw. 57% zur Trauflänge vorgesehen. An der rückwärtigen Traufseite des Gebäudes ist die Errichtung einer 4,00 m x 3,79 m großen Terrasse mit Pultdach geplant. An der westlichen Giebelseite wird ein Carport mit Pultdach errichtet.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, ein Bebauungsplan existiert nicht. Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Eine Neubewertung der Stellplätze ist nicht erforderlich, da durch das Vorhaben keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

Der geplante Dachaufbau mit Gauben, die überdachte Terrasse und der Carport fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht.

**Beratung:**

Stadtrat Breunig fragt an, ob das angrenzende Gebäude Runde-Turm-Straße 7 noch bewohnbar ist. Bürgermeister Fieger antwortet, dies ist derzeit nicht der Fall. Der Stadtverwaltung liegen keine Informationen zu einer möglichen Sanierung des Nachbargebäudes vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Wiederaufbau und Ausbau eines Dachgeschosses mit Gauben, einer überdachten Terrasse und einem Carport, Flurstück 1822/2 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 9      Baugenehmigung - Odenwaldstraße 59, Neubau Einfamilienhaus Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Neubau eines Einfamilienhauses

**Lage:** Odenwaldstraße 59, FINr. 2900/79

**Gemarkung:** Eisenbach

**Beschreibung:**

Die Antragsteller planen den Neubau eines Einfamilienhauses. Das Gebäude wird als Typenhaus mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss errichtet. An die Gebäuderückseite schließt über die gesamte Breite eine 4,00 m tiefe nicht überdachte Terrasse an. Das Dach wird als Zeltdach auf Holzkonstruktion ohne Ausbau ausgeführt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen und Bangert“. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte zu Grund- und Geschossflächenzahl werden eingehalten. Die gemäß Satzung erforderlichen zwei Stellplätze werden auf eigenem Grund errichtet. Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Nachfolgende Anträge auf Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan liegen vor:

1. Dachneigung und Dachform

Vorgegeben ist ein Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30 – 35 Grad. Das Wohngebäude wird mit einem Zeltdach mit 25° Dachneigung erstellt. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein fertig geplantes standardisiertes Typenhaus. Eine Anpassung der Dachausführung an die Festsetzungen wäre sehr kostenintensiv.

2. Traufhöhe bergseitig max. 6,00 m, talseitig max. 6,50 m

Die bergseitige (straßenseitige) Traufhöhe wird um 0,51 m, die talseitige um 1,26 m überschritten. Um bei den vorliegenden topografischen Bedingungen das Gebäude nicht unter Straßenniveau einplanen zu müssen und eine natürliche Rückstausicherung zu erhalten, wird das Maß der zulässigen Traufhöhen leicht überschritten.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses, FINr. 2900/79 Gemarkung Eisenbach, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Anträgen auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu

1. Dachneigung und Dachform
2. Überschreitung der Traufhöhen

gemäß den Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 10 Nutzungsänderung - Mömlingtalring 146, Arztpraxis in Büro, Garage in Wohnraum Information</b>
---

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Nutzungsänderung Garage in Wohnraum, Nutzungsänderung Arztpraxis in Büro

**Lage:** Mömlingtalring 146, FINr. 6680/58

**Gemarkung:** Obernburg

**Sachverhalt:**

Im Bestandsgebäude sollen die Räumlichkeiten der früheren Arztpraxis zu Büroräumen umgestaltet werden, welche durch den Eigentümer selbst in freiberuflicher Tätigkeit gemäß § 13 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 Satz 2 EStG genutzt werden. Die Beschäftigung weiterer Mitarbeiter oder Publikumsverkehr sind nicht vorgesehen.

Die Garage im Erdgeschoss wird zukünftig als Hobby- bzw. Hauswirtschaftsraum genutzt, die bisherige Einliegerwohnung entfällt. Auf dem Grundstück werden drei Stellplätze errichtet.

Der Antrag erfüllt die Festsetzungen im Bebauungsplan „Am Mühlrain I+II“ und kann im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelt werden.

<b>TOP 11 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 21, Einbau Garagentor Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Einbau Garagentor

**Lage:** Römerstraße 21, FINr. 11

**Gemarkung:** Obernburg

Stadtrat Dr. Bohnhoff ist Beteiligter i.S.d. Art. 49 GO und damit von Beratung und Beschlussfassung auszuschließen. Er verlässt den Sitzungstisch um 19:44 Uhr.

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG. In die Außenmauer des bestehenden Nebengebäudes soll straßenständig zur Oberen Wallstraße ein Garagentor mit den Maßen 2,50 m x 2,20 m eingebaut werden. Das Tor wird gemäß der Festsetzungen in der Gestaltungssatzung entweder in Holzbauweise oder in Stahl- Holz- Bauweise mit dunklem Farbton (Braunton bzw. DB 703 Eisenglimmeranthrazit) ausgeführt. Das Nebengebäude dient derzeit schon als überdachter KFZ- Stellplatz.

**Rechtslage:**

Es handelt sich um ein Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Obernburg“. Die Baugestaltungssatzung sowie die Stellplatzsatzung finden Anwendung. Die geplante Ausführung entspricht den Vorgaben der Baugestaltungssatzung.

Der unter § 4 Abs. 4 der Stellplatzsatzung geforderte Stauraum von 5,00 m vor Garagen kann auf Grund der Lage des Bestandsgebäudes in der Altstadt nicht realisiert werden. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von der o.g. Festsetzung liegt vor.

**Beratung:**

Stadtrat Knecht beantragt, für das Vorhaben eine Stellungnahme des Sanierungsberaters der Stadt Obernburg einzuholen. Bürgermeister Fieger stellt fest, dass eine Behandlung des Antrages auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nicht fristgebunden ist. Die Verwaltung wird gebeten, den Sanierungsberater mit der Fertigung einer Stellungnahme zu beauftragen. Die Behandlung des Antrages wird bis zum Vorliegen einer Stellungnahme zurückgestellt.

**zurückgestellt**

**TOP 12 Anfragen**

Es liegen keine Anfragen vor.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:51 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Ralf Becker  
Schriftführer