



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 21.10.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:36 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Jany, Christopher

### Mitglieder

Arnold, Roland Vertretung für Frau Heidi Weber

Bohnhoff, Armin, Dr.

Elbert, Winfried

Fischer, Klaus

Hartmann, Markus

Klimmer, Paul

Klug, Jessica Vertretung für Herrn Joachim Axt

Knecht, Richard

Wölfelschneider, Walter Vertretung für Herrn Stefan Breunig

### Schriftführer/in

Becker, Ralf

### Verwaltung

Hermann, Alexander

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

#### Vorsitzender

Fieger, Dietmar entschuldigt

#### Mitglieder

Axt, Joachim entschuldigt

Breunig, Stefan entschuldigt

Weber, Heidi entschuldigt

#### Stellvertreter

Grundmann, Michael entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.09.2021
- 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
  - 2.1 Bauvorhaben Römerstraße 32
  - 2.2 Bauvorhaben Burgunderstraße 13
- 3 Baugenehmigung - Am Tiefental 4, FINr. 4016, Neubau eines Zweifamilienhauses, Balkonanbau an bestehendes Mehrfamilienhaus  
Beratung und Beschlussfassung **253/2021**
- 4 Baugenehmigung - Raiffeisenstraße 30, FINr. 57, Neubau Einfamilienhaus mit Garage  
Beratung und Beschlussfassung **258/2021**
- 5 Baugenehmigung - Friedrichstraße 7, FINr. 2726, Neubau Nebengebäude und Carport  
Beratung und Beschlussfassung **262/2021**
- 6 Baugenehmigung - Runde-Turm-Straße 7, FINr. 1822, Erneuerung des Dachstuhles  
Beratung und Beschlussfassung **257/2021**
- 7 Baugenehmigung - Berufsschulstraße 12, FINr. 4026, Balkonanbau  
Beratung und Beschlussfassung **254/2021**
- 8 Vorbescheid - Pflaumheimer Weg 5, FINr. 4352, Neubau eines Hofladens mit Café  
Beratung und Beschlussfassung **259/2021**
- 9 Nutzungsänderung / Werbeanlage - Römerstraße 22, FINr. 273, Nutzungsänderung Wohnung zu Psychotherapiepraxis, Errichtung einer Werbeanlage  
Beratung und Beschlussfassung **255/2021**
- 10 Isolierte Befreiung - Römerstraße 115, FINr. 3885, Errichtung einer Packstation  
Beratung und Beschlussfassung **256/2021**
- 11 Meinungsbildung zum Thema "Schottergärten"  
Information **263/2021**
- 12 Vorstellung neue Stellplatzsatzung  
Information und Beratung **174/2020/3**
- 13 Anfragen
  - 13.1 Parkplätze Jahnstraße / Hubert-Nees-Straße

- 13.2** Fläche Gemeinschaftsunterkunft Hubert-Nees-Straße
- 13.3** Geschwindigkeitsbeschränkungen Obernburg Nord
- 13.4** Mainradweg Festgelände
- 13.5** Friedhof Eisenbach

Der 2. Bürgermeister Christopher Jany 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.

Er schlägt dem Gremium vor, den Tagesordnungspunkt 9 (Antrag auf Nutzungsänderung und Errichtung einer Werbeanlage durch die Sparkasse Miltenberg-Obernburg) zurückzustellen, bis seitens des Eigentümers eine Gesamtaufstellung der vorhandenen und durch die Nutzungsänderung künftig erforderlichen Stellplätze erfolgt ist. Dazu findet auf der Stadtratssitzung am 21.10.2021 eine Information statt.

Das Gremium stimmt dem Vorschlag zu, die Tagesordnung wird entsprechend abgeändert.

## Öffentliche Sitzung

### **TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.09.2021**

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.09.2021. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

### **TOP 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen**

#### **TOP 2.1 Bauvorhaben Römerstraße 32**

Für das Bauvorhaben Errichtung eines Boardinghauses in der Römerstraße 32 wurde seitens des Bauherren der 02.11.2012 als Baubeginn benannt. Die Baumaßnahme ist auf eine voraussichtliche Gesamtdauer von 14 Monaten terminiert. Da es zu erheblichen Verkehrseinschränkungen während der gesamten Bauzeit kommen wird, sind vorab Gespräche mit den Anliegern geplant.

#### **TOP 2.2 Bauvorhaben Burgunderstraße 13**

Dem Bauherren wurde auf Antrag die verkehrsrechtliche Anordnung zur Aufstellung eines Krans bis zum 15.10.2021 verlängert. Da seither keine Bautätigkeit festgestellt wurde, wird seitens der Stadtverwaltung eine weitere Verlängerung der VRAO nicht erteilt. Der Bauherr wurde durch das Ordnungsamt schriftlich aufgefordert, den Kran umgehend abzubauen.

### **TOP 3 Baugenehmigung - Am Tiefental 4, FINr. 4016, Neubau eines Zweifamilienhauses, Balkonanbau an bestehendes Mehrfamilienhaus Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

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

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

**Vorhaben:** Neubau eines Zweifamilienhauses, Balkonanbau

**Lage:** Am Tiefental 4, FINr. 4016, Gemarkung Obernburg

#### **Beschreibung:**

Im rückwärtigen Teil des Grundstückes soll zusätzlich zum straßenständigen Bestandsgebäude ein Zweifamilienhaus neu errichtet werden. Die Ausführung erfolgt als zweigeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit begrüntem Flachdach. Die derzeit in diesem Bereich vorhandenen Nebengebäude werden abgebrochen.

An die Rückseite des bestehenden Mehrfamilienhauses sollen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss offene Balkone angebaut werden. Die Haustreppe an der nördlichen Giebelseite erhält eine Wetterschutzüberdachung.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, jedoch innerhalb bebauter Ortsteile. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässige Grund- und Geschossflächenzahl wird eingehalten. Die Erschließung ist durch bereits vorhandene Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch eine öffentliche Straße als Verkehrsweg gesichert.

Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg für den Neubau erforderlichen vier Stellplätze bei zwei Wohneinheiten über 50 m<sup>2</sup> werden auf eigenem Grund nachgewiesen. Zusätzlich sind für die drei Wohneinheiten des Bestandsgebäudes weitere drei Stellplätze vorhanden.

Die betroffenen Nachbarn wurden zum Teil beteiligt und haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Das Gebot des Einfügens in die umgebende Bebauung ist gegeben, da das straßenständige Bestandsgebäude in Form und Maß unverändert bleibt und der Neubau im rückwärtigen Grundstücksbereich an einen Parkplatz bzw. das Außengelände der Beruflichen Oberschule grenzt. Das Vorhaben ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Zweifamilienhauses sowie Um- und Anbau des bestehenden Mehrfamilienhauses, FINr. 4016 Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 4      Baugenehmigung - Raiffeisenstraße 30, FINr. 57, Neubau Einfamilienhaus mit Garage Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

**Lage:** Raiffeisenstraße 30, FINr. 57

**Gemarkung:** Eisenbach

**Beschreibung:**

Das vollständig unterkellerte Wohngebäude soll Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse umfassen. Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung von 38 Grad geplant. Gebäudehöhe und Kubatur orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Der ungünstige Zuschnitt des Flurstückes bedingt die Lage des Wohngebäudes im hinteren Grundstücksteil. Im vorderen Grundstücksteil soll eine Doppelgarage mit Geräteraum errichtet werden.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Ortsmitte“ Eisenbach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Bebauungsplan ist für dieses Grundstück keine überbaubare Grundstücksfläche angegeben. Das Gebäude soll jedoch analog der Ausrichtung bereits bestehender Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft errichtet werden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten. Die in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zulässigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan werden eingehalten.

Die gemäß Satzung erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Die Erschließung ist durch Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Raiffeisenstraße als öffentlichem Verkehrsweg gesichert. Der geplante Anbau fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, FINr. 57 Gemarkung Eisenbach, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5</b>	<b>Baugenehmigung - Friedrichstraße 7, FINr. 2726, Neubau Nebengebäude und Carport Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Errichtung eines Nebengebäudes, Anbau Carport

**Lage:** Friedrichstraße 7, FINr. 2726

**Gemarkung:** Eisenbach

**Beschreibung:**

Angrenzend an die westliche Seite des Bestandsgebäudes sollen ein einständiger Carport mit oberliegendem Balkon und ein eingeschossiges Nebengebäude mit begrüntem Pultdach errichtet werden. Im Nebengebäude wird eine Hebammenpraxis eingerichtet, welche durch die Antragstellerin selbst in freiberuflicher Tätigkeit betrieben wird.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Ortsmitte“ Eisenbach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das genannte Flurstück befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet, Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind dort zulässig.

Im Bebauungsplan ist für dieses Grundstück keine überbaubare Grundstücksfläche angegeben. Das Gebäude soll jedoch analog der Ausrichtung bereits bestehender Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft errichtet werden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan werden eingehalten.

Die gemäß Satzung erforderlichen drei Stellplätze für Räume mit erheblichem Besucherverkehr werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Die Erschließung ist durch Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Friedrichstraße als öffentlichem Verkehrsweg gesichert. Der geplante Anbau fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Nebengebäudes als Hebammenpraxis und Anbau eines Carport, FINr. 2726 Gemarkung Eisenbach, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 6</b>	<b>Baugenehmigung - Runde-Turm-Straße 7, FINr. 1822, Erneuerung des Dachstuhles Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Erneuerung des Dachstuhles, Errichtung von Dachgauben

**Lage:** Runde-Turm-Straße 7, FINr. 1822

**Gemarkung:** Obernburg

**Beschreibung:**

Der durch ein Brandereignis stark beschädigte Dachstuhl soll in gleicher Form und gleichem Maß wieder aufgebaut werden. Im Satteldach ist auf beiden Traufseiten der Einbau von Schleppdachgauben mit Einzelfenstern und einem Längenverhältnis von ca. 20%, 27% und 36% zur Trauflänge vorgesehen. Das Dachgeschoss soll zukünftig als Speicher genutzt werden.

**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.

Der geplante Dachaufbau mit Gauben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Für das angrenzende Nachbargebäude wurde das gemeindliche Einvernehmen zur Dacherneuerung mit Errichtung von Dachgauben durch das Gremium am 18.03.2021 erteilt.

**Beratung:**

Aus dem Gremium kommt die Anfrage, zu welchem Zweck das Dachgeschoss mit Gauben ausgebaut wird. Die Stadtverwaltung informiert, dass der Antragsteller und auf telefonische Nachfrage auch der Planverfasser eine ausschließliche Nutzung des Dachgeschosses als Speicherfläche angeben. Eine Erweiterung der Wohnfläche ist derzeit nicht vorgesehen.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Erneuerung des Dachstuhles mit drei Gauben, Flurstück 1822 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**Ja 9 Nein 1 beschlossen**

<b>TOP 7 Baugenehmigung - Berufsschulstraße 12, FINr. 4026, Balkonanbau Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherren:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Balkonanbau

**Lage:** Berufsschulstraße 12, FINr. 4026, Gemarkung Obernburg

**Beschreibung:**

Im Zuge der Sanierung des Bestandsgebäudes soll im Obergeschoss der östlichen Giebelseite ein mit Pultdach überdeckter Balkon auf Fundamentstützen angebaut werden.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, jedoch innerhalb bebauter Ortsteile. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die betroffenen Nachbarn wurden bisher nicht beteiligt. Das Gebot des Einfügens in die umgebende Bebauung ist gegeben. Das Vorhaben ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Anbau eines Balkons, FINr. 4026 Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 8 Vorbescheid - Pflaumheimer Weg 5, FINr. 4352, Neubau eines Hofladens mit Café Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherren:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Neubau eines Hofladens mit Käseaufbereitung und Café

**Lage:** Pflaumheimer Weg 5, FINr. 4352 Gemarkung: Obernburg

**Beschreibung:**

Auf dem Gelände des landwirtschaftlich genutzten Aussiedlerhofes soll ein neuer Hofladen mit Café errichtet werden. Geplant ist ein eingeschossiges Gebäude mit Sattel- oder Pultdach und angrenzender Terrasse. Die gewerbliche Nutzfläche beträgt ca. 194 m². Im Gebäude sind ein Hofladen, eine Käseaufbereitung, eine Küche mit Café und diverse Lager- und Kühlräume vor-

gesehen. Nutzungszweck der Anlage ist der Verkauf und Ausschank von regional erzeugten Produkten, welche zum Teil dortselbst hergestellt werden.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich, somit ist das Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Das Vorhaben kann als privilegiert betrachtet werden, da ein erwerbslandwirtschaftlicher Betrieb zur Großviehhaltung betrieben wird. Eine Prüfung der Zulassungskriterien erfolgt im Rahmen des Vorbescheidsantrages durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt.

Die ausreichende Erschließung ist durch die vorhandene asphaltierte öffentliche Zuwegung sowie durch die örtlichen Trinkwasser- und Abwasseranschlüsse gegeben. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nicht erkennbar. Die erforderlichen Stellplätze können auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Eine genaue Berechnung und Darstellung gemäß Stellplatzsatzung erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung.

Eine Beeinträchtigung des südlich gelegenen Naturdenkmals „Tiefes Tal mit Schulwald“ durch das Vorhaben ist nicht erkennbar.

**Beratung:**

Das Gremium begrüßt grundsätzlich das Vorhaben. Es werden jedoch vereinzelt Bedenken geäußert, dass es durch den Kundenverkehr im Pflaumheimer Weg zu Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit kommen könnte. Daher wird die Einrichtung einer dauerhaften Geschwindigkeitsbegrenzung angeregt. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Möglichkeit der Einrichtung einer Geschwindigkeitsbeschränkung zu prüfen und bei Erfordernis umzusetzen.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Hofladens mit Käseaufbereitung und Café, FINr. 4352 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      Nutzungsänderung / Werbeanlage - Römerstraße 22, FINr. 273, Nutzungsänderung Wohnung zu Psychotherapiepraxis, Errichtung einer Werbeanlage Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Nutzungsänderung Wohnung zu Praxis, Anbringen einer Werbeanlage

**Lage:** Römerstraße 22, FINr. 273 Gemarkung Obernburg

**Beschreibung:**

Die im Dachgeschoss vorhandene Wohnung soll zukünftig als Praxis für Psychotherapie mit Büro- und Behandlungsräumen genutzt werden. Der Kunden- und Geschäftsbereich der Sparkasse wird verkleinert und im Gebäudebereich Römerstraße 22 untergebracht. Zu diesem Zweck wird die bestehende Werbeanlage an der Fassade Römerstraße 18 entfernt. Die neue Werbeanlage mit einer Gesamtfläche von 1,69 m<sup>2</sup> besteht aus der Wortmarke „Sparkasse“ mit Einzelbuchstaben in RAL 3050 (verkehrsrot) bei einer Länge von 2,75 m und einer Höhe von

0,615 m. Die Buchstaben werden mit LED-Elementen hinterleuchtet. Der Träger besteht aus Kunststoff-Zargenprofil in RAL 9007 (graualuminium).

**Rechtslage:**

Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Römerstraße“ und innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altstadt Obernburg“. Die Baugestaltungssatzung findet Anwendung. In einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig. Die gemäß Satzung für eine Bestellpraxis ohne erheblichen Besucherverkehr erforderlichen drei Stellplätze werden auf eigenem Grund nachgewiesen.

Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 der Baugestaltungssatzung ist auch für Werbeanlagen unter 1 m<sup>2</sup> ein Genehmigungsverfahren erforderlich. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht erkennbar. Der Sanierungsberater der Stadt Obernburg wurde um eine Stellungnahme gebeten und hat dem Vorhaben zugestimmt.

Die Verwaltung empfiehlt, analog zu bestehenden beleuchteten Werbeanlagen innerhalb von Gebieten mit Wohnbebauung, eine Betriebseinschränkung in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr des Folgetages, um durch Verringerung der Lichtemissionen gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung zur Praxis für Psychotherapie und der Errichtung einer Werbeanlage an der Außenfassade, FINr.273 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Die Beleuchtung der Werbeanlage ist in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr des Folgetages auszuschalten.

**zurückgestellt**

<b>TOP 10</b>	<b>Isolierte Befreiung - Römerstraße 115, FINr. 3885, Errichtung einer Packstation Beratung und Beschlussfassung</b>
---------------	--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherren:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Errichtung einer Packstation

**Lage:** Römerstraße 115, FINr. 3885 Gemarkung Obernburg

**Beschreibung:**

Die Packstation mit den Abmessungen 5,10 m x 0,64 m x 2,10 m soll angrenzend an die Gebäudefassade im Bereich der Zufahrt zum Möbelmarkt installiert werden. Sie dient der Annahme und Ausgabe von Paketen durch Kunden der Deutschen Post / DHL.

Die Andienung erfolgt nur werktags durch Zustellfahrzeuge, welche auch für die gewöhnliche Hauszustellung genutzt werden. Die Kundenzugänglichkeit ist ganztägig gewährleistet. Die Firma „Wohncenter Spilger GmbH & Co KG“ als Eigentümer der Aufstellfläche verpflichtet sich, für den Zeitraum der Nutzung der Packstation dort jederzeit die ungehinderte Zufahrt zu ermöglichen und im Bereich ausreichende Stellplätze vorzuhalten.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Wohncenter Spilger“. Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet – nur Möbelmarkt – festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Die geplante Packstation stellt einen Warenautomaten dar und ist im Flächenbedarf und Wirkung der Hauptnutzung des Gebietes deutlich untergeordnet.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung, FINr. 3558 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 11    Meinungsbildung zum Thema "Schottergärten"</b> <b>Information</b>
---

**Sachverhalt:**

Schotterflächen vor Häusern sind immer mehr im Kommen, auch in Obernburg und Eisenbach. Schottergärten sind Gartenflächen, die größtenteils mit Folie oder Flies und danach mit Schotter, Split und Kies überdeckt werden. Sie werden vor allem aus dem Gefühl heraus angelegt, keine Zeit für einen Garten zu haben und deswegen eine pflegeleichte Lösung zu praktizieren.

Ihre negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu übersehen. Pflanzen werden nicht oder kaum eingesetzt. Damit sind die betreffenden Flächen versiegelt und nehmen kein Regenwasser mehr auf. Sie bieten kaum Nahrung und Unterschlupf für Insekten, Vögel oder andere Tiere. Auch in der aktuellen Klimaentwicklung sind sie ein Problem, denn sie heizen die Umgebung des Hauses sehr stark auf, wohingegen bepflanzte Vorgärten nicht nur ihre Umgebung herunterkühlen, sondern auch für Lärmschutz sorgen.

Die Bauordnungsnovelle 2021 bietet in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO für die Gemeinden die Möglichkeit, durch Satzung Schottergärten zu verbieten. Die Verwaltung regt an, dass sich der Ausschuss zu dem Thema berät und eine entsprechende Handlungsempfehlung ausspricht.

**Beratung:**

Das Thema wird im Gremium kontrovers diskutiert. Grundsätzlich sind Begrünung, Bepflanzung und der Erhalt der Versickerungsflächen, wie in der Bayerischen Bauordnung und den Bebauungsplänen bereits vorgeschrieben, mehrheitlich gewünscht. Jedoch sollen die Grenzen des Eigentums geschützt bleiben und keine Eingriffe in privates Recht durch eine Satzung erfolgen. Besser wären freiwilliger Verzicht und Rückbau bestehender Versiegelungsflächen. Hier könnten Anreize durch öffentliche Bekanntmachung und eine öffentliche Förderung / Prämierung / gestalterischer Wettbewerb von Begrünungen geschaffen werden. Dabei sollten städtische Flächen eine Vorbildwirkung haben.

Zudem wären durch die Stadtverwaltung vorrangig bereits bestehende Satzungen zu überarbeiten, bevor das Personal mit neuen Aufgaben betraut wird. Die Erstellung einer Begrünungssatzung wird daher mehrheitlich abgelehnt.

<b>TOP 12    Vorstellung neue Stellplatzsatzung</b> <b>Information und Beratung</b>
--

**Sachverhalt:**

Anbei der aktuelle Stand der Stellplatzsatzung samt Anlagen. Folgender Entwurf wurde durch die Arbeitsgemeinschaft ausgearbeitet und mit der Verwaltung am 24.09.2021 abgestimmt.

Die Dateien entnehmen Sie bitte der Anlage.

### **Beratung:**

Die anwesenden Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Stellplatzsatzung stellen den gegenwärtigen Stand der überarbeiteten Satzungsvorlage vor und erläutern dem Gremium die Änderungen bzw. Erweiterungen. Bisherige Festsetzungen zu Anlage und Anzahl von Stellplätzen in Bebauungsplänen genießen Bestandsschutz und sind daher vorrangig vor den Vorgaben in der Stellplatzsatzung gültig. Eine Regelung zur Vermeidung der Massierung von quer zur Fahrbahn angelegten Stellplätzen bzw. die Verpflichtung zur Erstellung einer gemeinsamen Zufahrt bei Mehrfachstellplätzen wurde nicht aufgenommen. Eine Vorgabe der Mindeststellplatzanzahl in Abhängigkeit der Anzahl der Bewohner pro selbstständiger Wohneinheit bzw. der tatsächlich in einem Haushalt vorhandenen Kraftfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Die angesetzten Grenzwerte der Wohnflächen zur Bemessung der Mindeststellplatzanzahl pro Wohneinheit wurden in der Arbeitsgemeinschaft und im Gremium diskutiert, hier muss ein Kompromiss gefunden werden.

Das Gremium schlägt der Stadtverwaltung vor, den Verweis in § 4 Abs.3 Satz 1 des Entwurfes auf die Anlage 1 zu prüfen, zu präzisieren und in einem eigenen Paragraphen zu formulieren. Die in Anlage 1 unter Nr. 1.1 / 1.2 gemachten Angaben zur Anzahl der Stellplätze sind missverständlich und im Widerspruch zu den Festsetzungen in der Satzung. Über die der Stellplatzberechnung zugrunde liegenden Wohnflächen je Wohneinheit unter § 4 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sollte vor dem Beschluss der Stellplatzsatzung im Stadtrat getrennt abgestimmt werden, um einen Konsens zu erreichen (50m<sup>2</sup> statt 40 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> statt 50 m<sup>2</sup>).

## **TOP 13 Anfragen**

### **TOP 13.1 Parkplätze Jahnstraße / Hubert-Nees-Straße**

Stadtrat Elbert fragt an, ob durch den beabsichtigten Neubau des Finanzamtes auf dem Gelände der ehemaligen Gemeinschaftsunterkunft auch die öffentlichen Parkplätze an der Jahnstraße und Hubert-Nees-Straße überbaut werden.

Stadtrat Knecht weist darauf hin, dass sich auf beiden Parkplätzen auch zugeordnete Stellplätze der Pia Fidelis bzw. der Stadthalle befinden, welche Bestandteil der Nutzungsgenehmigung dieser Objekte sind und erhalten bleiben müssen. Stadtrat Fischer schlägt vor, dem Bauherren die Errichtung einer Tiefgarage anzutragen.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Thematik mit dem Bauherren zu klären. Es sollte sichergestellt werden, dass die erforderlichen Stellplätze erhalten bleiben und darüber hinaus zusätzliche Parkmöglichkeiten der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden.

### **TOP 13.2 Fläche Gemeinschaftsunterkunft Hubert-Nees-Straße**

Stadtrat Elbert erinnert an die Zusage des staatlichen Bauamtes, dass die Fläche auf dem Flurstück 3553/32 bis zu einer Nachnutzung in den Ursprungszustand zurückversetzt wird.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Bauherren an die Zusage zur Wiederherstellung der Fläche ist zu erinnern und ein Termin zur Umsetzung zu erfragen.

### **TOP 13.3 Geschwindigkeitsbeschränkungen Obernburg Nord**

Stadtrat Elbert fragt an, wann die beschlossenen Geschwindigkeitsbeschränkungen im Bereich Obernburg Nord umgesetzt werden. Der 2. Bürgermeister Jany antwortet, dass eine Umsetzung erst nach Genehmigung des Haushaltes für das Jahr 2021 und anschließender Freigabe der Mittel möglich ist.

#### **TOP 13.4 Mainradweg Festgelände**

Stadtrat Arnold weist darauf hin, dass es im Bereich des Festplatzes am Mainufer während des Flohmarktes häufig zu Gefährdungen durch Radfahrer kommt, welche den dort verlaufenden Mainradweg benutzen. Die Anfrage wird zur Prüfung an das Ordnungsamt geleitet.

#### **TOP 13.5 Friedhof Eisenbach**

Stadtrat Fischer weist darauf hin, dass von den auf dem Gelände noch befindlichen Alteinbauten eine erhöhte Unfallgefahr ausgeht. Der städtische Bauhof ist zu informieren und mit der Beseitigung zu beauftragen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt der 2. Bürgermeister Christopher Jany um 21:03 Uhr die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Christopher Jany  
2. Bürgermeister

Ralf Becker  
Schriftführer