



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 23.06.2022
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:52 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

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

Schriftführer

Becker, Ralf

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.05.2022
- 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
 - 2.1 Sanierung Sonnenstraße
 - 2.2 Landschaftsfriedhof Eisenbach
 - 2.3 Annasee
 - 2.4 Soziale Integrationsstätte - BOBB
 - 2.5 KITA "Abenteuerhaus" Eisenbach
 - 2.6 Platzgestaltung "Peters Platz"
- 3 Baugenehmigung - Siegfriedstraße 28, FINr. 6680/108, Mehrfamilienhaus mit Carportanlage Beratung und Beschlussfassung **116/2022**
- 4 Baugenehmigung - Bergstraße 57, FINr. 3461, Neubau eines Mehrfamilienhauses Beratung und Beschlussfassung **117/2022**
- 5 Anfragen
 - 5.1 Auffahrhilfen Am Mühlrain 13
 - 5.2 Fahrbahnschaden Lindenstraße
 - 5.3 Terminverschiebungen im Sitzungskalender
 - 5.4 Grünfläche Ottostraße / Eisenbacher Straße
 - 5.5 Fußgängerüberweg Lindenstraße

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 Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.05.2022

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 12.05.2022. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

TOP 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

TOP 2.1 Sanierung Sonnenstraße

Die Vorbereitungen zur geplanten Sanierung der Sonnenstraße haben begonnen. Dazu findet am 29.06.2022 um 19:00 Uhr in der Stadthalle eine Informationsveranstaltung für Eigentümer und Anwohner statt.

TOP 2.2 Landschaftsfriedhof Eisenbach

Die Herstellung der Zuwegung zu den Urnenstelen auf dem Landschaftsfriedhof wurde begonnen.

TOP 2.3 Annasee

Die defekte Wasserpumpe zur Speisung des Annasees wurde erneuert. Die Ursache eines gelegentlich auftretenden Fehlers in der Spannungsversorgung der Pumpe wird noch ermittelt und behoben.

TOP 2.4 Soziale Integrationsstätte - BOBB

Die Fertigstellung der Integrationsstätte liegt im Zeitplan, derzeit werden die Küchen sowie weiteres Mobiliar installiert. Die Übergabe an die Nutzer kann planmäßig Mitte Juli erfolgen.

TOP 2.5 KITA "Abenteuerhaus" Eisenbach

Der An- und Umbau der KITA liegt im Zeitplan, der Umzug in den neuen Gebäudeteil ist für Mitte Juli geplant.

TOP 2.6 Platzgestaltung "Peters Platz"

Am Objekt sind noch abschließende Feinarbeiten erforderlich. Die Fertigstellung ist für Mitte Juli geplant.

TOP 3 Baugenehmigung - Siegfriedstraße 28, FINr. 6680/108, Mehrfamilienhaus mit Carportanlage Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]
Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carportanlage
Lage: Siegfriedstraße 28, FlNr. 6680/108 Gemarkung: Obernburg

Stadtrat Paul Klimmer ist persönlich Beteiligter i.S.d Art 49 GO und damit von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Beschreibung:

Das Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten ist als zweigeschossiger Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Ein zusätzliches Untergeschoss ist als Teilgeschoss zur Aufnahme der Haustechnik und zur Schaffung eines barrierefreien Zuganges zum Gebäude vorgesehen. Das Dachgeschoss mit Flachdachgauben wird zur Schaffung einer ausreichend großer Wohnfläche als Vollgeschoss ausgeführt. Die mit begrüntem Flachdach versehene Carportanlage ist dem Untergeschoss vorgelagert.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Mühlrain I+II“. Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben dem Vorhaben zum Teil zugestimmt. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen sieben Stellplätze werden auf eigenem Grund nachgewiesen. Ein ausreichend großer Abstellraum für Fahrräder ist im 2. UG vorgesehen.

Nachfolgende Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan sind zur Durchführung des Vorhabens erforderlich:

1. Anzahl der Vollgeschosse, geplant U+II+D statt U+I

Aufgrund der verglichen mit dem Umfeld steileren Hanglage, verbunden mit den heutigen Erfordernissen an die barrierefreie Erschließung und der Erforderlichkeit des Nachweises sämtlicher Stellplätze auf dem Baugrundstück wird die Befreiung beantragt. Die geplante Carportanlage mit Dachbegrünung an der Erschließungsstraße wäre dem zweiten Untergeschoss vorgelagert und würde es teilweise verdecken. Durch die Dachbegrünung und die Zurücksetzung des Baukörpers wird die Geschossigkeit kaschiert.

2. Überschreitung der bergseitigen Traufhöhe, Flachdach statt Satteldach, Dachneigung

Die Überschreitung der maximal zulässigen bergseitigen Traufhöhe um 2,40 m durch den Zwerchgiebel und die abweichende Dachform Flachdach beziehen sich auf einen Teilbereich des Gebäudes im Nordwesten. Da dieser straßenabgewandt ist und nur einen untergeordneten Bereich der Gesamtdachfläche ausmacht, ist dies noch als städtebaulich vertretbar und nicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes berührend anzusehen.

3. Überschreitung der Firsthöhe von Garagen

Die zulässige Garagenfirsthöhe von 2,75 m wird durch die Carportanlage um 0,54 m bzw. 1,85 m überschritten. Aufgrund der vorhandenen starken Höhenunterschiede von Grundstück und Erschließungsstraße in Bezug zur Höhenansetzung des Gebäudes ist die Abweichung erforderlich und mit Sicht auf die Lage im Gelände verträglich.

4. Zulässige Größe von Garagen in Grenzbebauung

Die Carportanlage überschreitet in ihrer Gesamtfläche die zulässige Fläche für Grenzgaragen von 50 m². Die Erstellung der erforderlichen Stellplätze ist aufgrund der Geländesituation nur direkt parallel zur Erschließungsstraße wirtschaftlich vertretbar.

5. Unterschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Stauraumtiefe von 5 m

Die Stellplätze werden stauraumfrei direkt an die Gehwegkante anschließend errichtet. Um dennoch eine ausreichend freie Sichtachse zu gewährleisten, werden die seitlich abschließenden Wandscheiben des Carports um einen Meter ab Gehsteigkante zurückversetzt.

6. Bauwerksteile außerhalb der Baugrenze im Bereich der Grünfestsetzung

Die Carportanlage überschreitet die südliche Baugrenze und liegt im Bereich der straßenseitigen Grünfestsetzung. Stellplätze außerhalb der Baugrenzen sind grundsätzlich zulässig. Im Umfeld gibt es Anwesen, an denen zur Straße hin eine vollständige Pflasterung / Versiegelung erfolgt ist bzw. bei denen neben der Garagenzufahrt die Böschungswände zwar im Hang gestaffelt, aber weitgehend ohne Begrünung angelegt sind. Durch das geplante Gründach ergibt sich hinsichtlich der festgesetzten Grünfläche zumindest teilweise eine Kompensation.

7. Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl 0,8 auf 0,83

Die Überschreitung ist den heutigen Anforderungen an Wohnraumgröße geschuldet. In der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung ist eine höhere Geschossflächenzahl möglich.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carportanlage, FINr. 6680/108 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 zu

1. Anzahl der Vollgeschosse, geplant U+II+D statt U+I
2. Überschreitung der bergseitigen Traufhöhe, Flachdach statt Satteldach, Dachneigung
3. Überschreitung der Firsthöhe von Garagen
4. Zulässige Größe von Garagen in Grenzbebauung
5. Unterschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Stauraumtiefe von 5 m
6. Bauwerksteile außerhalb der Baugrenze im Bereich der Grünfestsetzung
7. Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl

gemäß den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt.

Die Stadträte Hartmann und Elbert haben dem Vorhaben nicht zugestimmt. Gemäß § 32 Abs. 3 Satz 2 GeschO wird ihr Abstimmungsverhalten protokolliert.

Ja 6 Nein 2 Befangen 1 beschlossen

TOP 4	Baugenehmigung - Bergstraße 57, FINr. 3461, Neubau eines Mehrfamilienhauses Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Abbruch Bestandsgebäude, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Lage: Bergstraße 57, FINr. 3461 Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Der Neubau wird zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt. Das Satteldach erhält rückseitig zwei Einzelgauben mit Pultdach und Dachterrassen. Straßenseitig ist ein Zwerchhaus mit Pultdach zur Aufnahme des Treppenhauses vorgesehen. Das Gebäude wird

zu Unterbringung von Haustechnik und Abstellräumen teilweise unterkellert. Die Nutzfläche wird zu sechs Wohneinheiten mit ca. 85 m² bzw. ca. 53 m² aufgeteilt. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss sind barrierefrei erreichbar.

Rechtslage:

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die umgebende Bebauung ein, die Erschließung ist gesichert. Eine Beteiligung der betroffenen Nachbarn ist erfolgt, diese haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Die gemäß Satzung erforderlichen 11 Stellplätze sowie sechs Fahrradboxen werden auf eigenem Grund nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Abbruch des Bestandsgebäudes und dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten, FINr. 2486 Gemarkung Obernburg, gemäß den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 5 Anfragen

TOP 5.1 Auffahrhilfen Am Mühlrain 13

Stadtrat Axt informiert wiederholt, dass die durch Anwohner installierten Auffahrampen bzw. Keile in der Straße „Am Mühlrain“ trotz der ergangenen Aufforderung der Beseitigung bisher nicht entfernt wurden. Es kommt dadurch immer noch zur Gefährdung von Verkehrsteilnehmern bei Ausweichvorgängen. Der 1. Bürgermeister wird dazu nochmals mit dem städtischen Ordnungsamt Rücksprache halten.

TOP 5.2 Fahrbahnschaden Lindenstraße

Stadtrat Elbert weist auf einen Fahrbahnschaden im Bereich Lindenstraße in Höhe der Einmündung Schillerstraße hin. Dort ist die Ablaufrinne teilweise unterspült. Die Verwaltung wird mit der Prüfung beauftragt.

TOP 5.3 Terminverschiebungen im Sitzungskalender

Stadtrat Hartmann bemängelt die Terminverschiebungen im Sitzungskalender 2022. Er bittet um Einhaltung der Termintreue.

TOP 5.4 Grünfläche Ottostraße / Eisenbacher Straße

Stadtrat Fischer fragt an, aus welchem Grund die Böschung des Straßenbegleitgrüns im Bereich Eisenbacher Straße / Einmündung Ottostraße planiert wurde. Der 1. Bürgermeister wird sich dazu beim städtischen Bauhof erkundigen.

TOP 5.5 Fußgängerüberweg Lindenstraße

Stadtrat Axt fragt an, warum die geltende Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h kurz vor dem Fußgängerüberweg in der Lindenstraße / Einmündung Römerstraße aufgehoben wird. Der 1. Bürgermeister antwortet, dass dieser Sachverhalt mit dem Landratsamt Miltenberg als zuständigem Träger der Baulast der Kreisstraße schon mehrfach besprochen wurde. Seitens des Trägers wurde eine Änderung abgelehnt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:52 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer