



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 21.07.2022  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:43 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

Bohnhoff, Armin, Dr.  
Elbert, Winfried  
Fischer, Klaus  
Knecht, Richard

### Stellvertreter

Bast, Hedwig  
Kunisch, Günter  
Wölfelschneider, Walter

Vertretung für Herrn Markus Hartmann  
Vertretung für Herrn Stefan Breunig  
Vertretung für Herrn Paul Klimmer

### Schriftführer

Becker, Ralf

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

### Mitglieder

Axt, Joachim  
Breunig, Stefan  
Hartmann, Markus  
Klimmer, Paul

entschuldigt  
entschuldigt  
entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.06.2022
- 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
  - 2.1 Wohnbauvorhaben Friedrichstraße 1
  - 2.2 Kreisverkehrsplatz B 426
  - 2.3 Gehwegschaden Lindenstraße 20
  - 2.4 Fußgängerüberweg Lindenstraße
  - 2.5 Sanierungsarbeiten Kochsmühle
- 3 Baugenehmigung - Miltenberger Straße 31a, FINr. 2481, Tekturantrag **193/2017/1**  
BFT- Tankstelle  
Änderung der Raumaufteilung des Shopgebäudes; Errichtung einer Außenterrasse  
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Isolierte Befreiung - Pfalzstraße 8, FINr. 6680/76, Garage und Stellplätze **128/2022**  
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Isolierte Befreiung - Julius-Echter-Straße 5, FINr. 5544/8, Gartenhütte **143/2022**  
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Anfragen
  - 6.1 Parkplätze Wiesentalstraße
  - 6.2 Friedhof Eisenbach

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 23.06.2022**

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 23.06.2022. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

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

#### **TOP 2.1 Wohnbauvorhaben Friedrichstraße 1**

Aufgrund des Bauvorhabens ist eine Vollsperrung der Friedrichstraße erforderlich. Der Verkehr wird über die Wiesentalstraße umgeleitet. Derzeit finden keine Bauarbeiten statt, da durch die Bauaufsichtsbehörde eine Baueinstellung verfügt wurde. Bis zur Wiederaufnahme der Bautätigkeiten wurde der Bauherr aufgefordert, die Sperrung aufzuheben.

#### **TOP 2.2 Kreisverkehrsplatz B 426**

Es wurde angefragt, ob bei der Errichtung des Kreisverkehrsplatzes auch eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen ist. Nach Aussage des für die Maßnahme zuständigen Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg wird eine Querung als nicht erforderlich gesehen, da als Ergebnis einer Verkehrszählung nur ein geringer Bedarf ermittelt wurde, jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung des Straßenverkehrs durch die Querungshilfe zu erwarten ist. Die Stadtverwaltung wird diesbezüglich nochmals Rücksprache mit dem Baulastträger halten.

#### **TOP 2.3 Gehwegschaden Lindenstraße 20**

Der Gehweg ist durch eine schadhafte Querrinne im Bereich abgesackt. Der Schaden soll bei vorhandener Kapazität möglichst noch vor der Sommerpause durch die Firma Mayer-Bau-GmbH instandgesetzt werden.

#### **TOP 2.4 Fußgängerüberweg Lindenstraße**

Ein Antrag auf Errichtung eines Fußgängerüberweges in der Lindenstraße / Peters Platz (Platzgestaltung Lindenstraße / Burenstraße) liegt dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg als zuständigem Träger der Baulast vor. Durch das staatliche Bauamt wird eine Verkehrszählung zur Bedarfsanalyse durchgeführt werden.

#### **TOP 2.5 Sanierungsarbeiten Kochsmühle**

Die Sanierungsarbeiten in der Kochsmühle liegen hinter dem Zeitplan zurück, da das erforderliche Brandschutzkonzept noch nicht vollständig vorliegt. Bürgermeister Fieger schlägt dem Gremium daher vor, entweder eine Ermächtigung zur Auftragsvergabe während der Sommerpause zu erteilen oder eine Sondersitzung des Stadtrates zum Thema abzuhalten, um nicht weiter in Verzug zu geraten. Das Gremium nimmt den Vorschlag einer Sondersitzung positiv auf.

<b>TOP 3</b>	<b>Baugenehmigung - Miltenberger Straße 31a, FINr. 2481, Tekturantrag BFT-Tankstelle Änderung der Raumaufteilung des Shopgebäudes; Errichtung einer Außenterrasse Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Änderung der Raumaufteilung im Shopgebäude, Errichtung einer Außenterrasse

Lage: Miltenberger Straße 13a, FINr. 2481 Gemarkung: Obernburg

**Beschreibung:**

Es sind Änderungen der Raumaufteilung des vorhandenen Shopgebäudes und die Errichtung einer rückseitigen Außenterrasse geplant. Dem ursprünglichen Antrag auf Umbau wurde durch den Ausschuss in der Sitzung am 19.07.2017 zugestimmt und die Baugenehmigung mit Schreiben vom 13.11.2017 (Az.: 51-602-B-374-2017-2) durch die Aufsichtsbehörde erteilt.

Im vorliegenden Tekturantrag werden die Außenabmessungen des Bestandsgebäudes durch Rücknahme der nördlichen Außenwand geringfügig verringert. Die ursprünglich geplante Technikgarage soll nicht mehr ausgeführt werden. Dafür ist die Erweiterung der Außenterrasse hinter dem Shopgebäude auf insgesamt 60,34 m<sup>2</sup> geplant.

**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. Gemäß Stellplatzsatzung sind für den Verkaufsbereich vier Stellplätze, für den Büro- und Personalbereich zwei Stellplätze und für die Waschanlage fünf Stellplätze erforderlich. Nach Angabe des Entwurfsverfassers sind 15 Stellplätze auf dem Gelände vorhanden.

**Beschluss:**

Dem Tekturantrag zur Änderung der Raumaufteilung im Shopgebäude und Errichtung einer Außenterrasse, FINr. 2481 Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg i.d.F.vom 01.01.2022 erforderlichen Stellplätze sind in den Planunterlagen nachzuweisen und dauerhaft zu errichten. Eine Befreiung von der Stellplatzsatzung, auch in Teilen, wird nicht gewährt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 4</b>	<b>Isolierte Befreiung - Pfalzstraße 8, FINr. 6680/76, Garage und Stellplätze Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Errichtung einer Einzelgarage und KFZ- Stellplätzen

Lage: Pfalzstraße 8, FINr. 6680/76 Gemarkung: Obernburg

**Beschreibung:**

An der südlichen Grundstücksgrenze sollen eine Einzelgarage und weitere PKW- Stellplätze quer zur Fahrbahn angelegt werden. Das Flurstück selbst wird von den Eigentümern als erweiterte Gartenfläche in Verbindung mit dem bereits vorhandenen Wohngebäude auf dem Flurstück 6680/58 (Mömlingtalring 146) genutzt. Die Anlage von Garage und Stellplätzen dient der Unterbringung eigener Fahrzeuge auf privatem Grund und trägt damit zur Verringerung des ruhenden Verkehrs im Mömlingtalring bei.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Mühlrain I+II“. Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe freizuhalten. An der südlichen Grundstücksgrenze ist in einer Tiefe von 5,00 m zum öffentlichen Straßenraum ein Pflanzgebot mit heimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt.

Dem Antrag auf Verringerung des Stauraumes muss entsprochen werden, da sowohl in der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg als auch in der Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern eine Stauraumtiefe von 3,00 m als ausreichend erachtet wird.

Die beabsichtigte Versiegelung des Bereiches der Grünfestsetzung durch Garage und Stellplätze wird durch die Nutzung des Flurstückes als reine Garten- und Freizeitfläche kompensiert.

Die Zustimmung der beteiligten Eigentümer des Flurstückes 6680/70 (Pfalzstraße 6) liegt vor, der Eigentümer des Flurstückes 6680/180 (Pfalzstraße 10) hat die Zustimmung verweigert.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 6680/76 der Gemarkung Obernburg gemäß den eingereichten Planunterlagen zu

1. Stauraumtiefe von mindestens 5,00 m
2. Pflanzgebot an der südlichen Flurstückgrenze

wird zugestimmt.

Die Garagenzufahrt sowie die Stellplätze sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Stellplätze und deren Zufahrten sind zum öffentlichen Straßengrund hin mit einer Entwässerungsrinne darzustellen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Obernburg ist zu beachten.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5      Isolierte Befreiung - Julius-Echter-Straße 5, FINr. 5544/8, Gartenhütte Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

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

Antragssteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau einer Gartenhütte

Lage: Julius-Echter-Straße 5 , FINr. 5544/8 Gemarkung: Obernburg

**Beschreibung :**

Die Antragstellerin plant den Bau einer Gartenhütte mit dem Abmaßen 2,95 x 2,22 m und 2,02 m Höhe. Die Hütte soll der Unterbringung von Fahrrädern dienen. Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle“. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO sind Gebäude mit einem Bruttorauminhalt bis 75 m<sup>3</sup> und einer Höhe bis zu 3,00 m verfahrensfrei, sofern die Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden.

Das Gartenhäuschen soll jedoch außerhalb der Baugrenzen aufgestellt werden. Gemäß Bebauungsplan sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen. Ausnahmen kann die Untere Bauaufsichtsbehörde zulassen, wenn sonstige baurechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von Festsetzungen im Bebauungsplan zur Errichtung einer Abstellhütte für Fahrräder außerhalb der Baugrenze gemäß der eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 6     Anfragen****TOP 6.1     Parkplätze Wiesentalstraße**

Stadtrat Knecht informiert, dass zwei neu geschaffene Stellplätze an der Wiesentalstraße den landwirtschaftlichen Verkehr behindern. Das Ordnungsamt wird mit der Prüfung beauftragt.

**TOP 6.2     Friedhof Eisenbach**

Stadtrat Elbert fragt an, ob der Vertrag mit dem Friedhofsplaner Herrn Struchholz eine Klausel beinhaltet, nach welcher ihm ein Urheberrecht an der künstlerischen Umgestaltung des Friedhofsgeländes zusteht. In diesem Falle hätte Herr Struchholz möglicherweise auch bei späteren Änderungen ein Mitspracherecht, welches berücksichtigt werden müsste. Die Verwaltung wird mit der Prüfung und ggf. einer Ergänzung des Vertrages beauftragt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:43 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Ralf Becker  
Schriftführer