



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 11.05.2023
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:30 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Bohnhoff, Armin, Dr.
Breunig, Stefan
Elbert, Winfried
Fischer, Klaus
Hartmann, Markus
Knecht, Richard

Stellvertreter

Kunisch, Günter

Verwaltung

Brück, Stefan

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Axt, Joachim
Klimmer, Paul

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 20.04.2023
- 2 Baugenehmigung - Am Tiefental 4, FlNr. 4016, Erweiterung bestehender Dachgauben **199/2023**
Beratung und Beschlussfassung
- 3 Baugenehmigung - Salztröggweg 6, FlNr. 6010/4, Ausbau Dachgeschoss **200/2023**
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Baugenehmigung - Mömlingtalring 92, FlNr. 5544/592, Neubau KiTa **201/2023**
Sonnenhügel
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 5.1 Vollsperrung Friedrichstraße 1
Informationen
- 5.2 Sanierung Kochsmühle Obernburg, 1. BA, Fertigstellung
Informationen
- 6 Anfragen
- 6.1 Baugestaltungssatzung; Einbau von Wärmepumpen
Anfrage
- 6.2 Spielplatz Wiesentalstraße, Steigerung der Attraktivität für ältere Kinder
Anfrage

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 Sitzung vom 20.04.2023
--------------	---

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 einstimmig beschlossen

TOP 2	Baugenehmigung - Am Tiefental 4, FINr. 4016, Erweiterung bestehender Dachgauben Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Erweiterung bestehender Dachgauben

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

Beschreibung:

Im rückwärtigen Teil des Bestandsgebäudes sollen die beiden vorhandenen schmalen Schleppdachgauben entfernt und durch eine durchgehende Dachgaube mit einer Neigung von 25 Grad ersetzt werden. Mit der neuen Gaube wird die nutzbare Wohnfläche um 4,13 m² erweitert.

Rechtslage:

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

Durch die Erweiterung der Dachgaube wird das Dachgeschoss ein Vollgeschoss gemäß Legaldefinition der Landesbauordnung. Die in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl wird eingehalten. Die Erschließung ist durch bereits vorhandene Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch eine öffentliche Straße als Verkehrsweg gesichert. Der betroffene Nachbar hat dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Das Gebot des Einfügens in die umgebende Bebauung ist gegeben, da das straßenständige Bestandsgebäude in seiner Kubatur unverändert bleibt. Das Vorhaben ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Dem Antrag auf Erweiterung der Dachgauben des Bestandsgebäudes, FINr. 4016 Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 einstimmig beschlossen

TOP 3	Baugenehmigung - Salztrögweg 6, FINr. 6010/4, Ausbau Dachgeschoss Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Ausbau des Dachgeschosses

Lage: Salztrögweg 6, FINr. 6010/4 Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes des Turn- und Sportvereines Obernburg und des Kegelsportclubs Obernburg vorhandene Betriebsleiterwohnung soll durch die Errichtung zweier Flachdachgauben ausgebaut werden. Der Ausbau dient dem gestiegenen Wohnflächenbedürfnis der Betreiberfamilie des Vereinsheimes.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Somit ist das Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück als Sport- und Freizeitfläche ausgewiesen.

Ein Bauvorhaben im Außenbereich ist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB zulässig, wenn es sich um die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes handelt und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist.

Die Betriebswohnung im Vereinsheim wurde als Bestandteil der Sportanlage zulässigerweise errichtet und wird durch die Betreiberfamilie genutzt. Die Erschließung ist durch den Salztrögweg als befestigte Verkehrsfläche sowie durch Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung gesichert. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Eine Beteiligung der betroffenen Nachbarn ist in den Antragsunterlagen nicht erkennbar. Eine Neubewertung der Stellplätze ist nicht erforderlich, da keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

Im Zuge der Debatte wird auch die Erschließungssituation im Allgemeinen, die Schaffung von dinglichen Sicherungen, sowie die Stellplatzsituation angesprochen. Diese sind gesondert mit dem künftigen Eigentümer zu klären.

Beschluss:

Dem Antrag auf Ausbau des Dachgeschosses zur Erweiterung der Betriebsleiterwohnung, FINr. 6010/4 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 einstimmig beschlossen

TOP 4	Baugenehmigung - Mömlingtalring 92, FINr. 5544/592, Neubau KiTa Sonnenhügel Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Stadt Obernburg am Main

Vorhaben: Neubau der KiTa „Sonnenhügel“

Lage: Mömlingtalring 92, FINr. 5544/592, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Neubaus mit Flach- bzw. Pultdach. Das Gebäude beinhaltet auf einer Gesamtfläche von ca. 1400 m² Gruppenräume für vier Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen mit dazugehörigen Ruheräumen, Wickelräumen, Materialräumen und Garderoben, einer Küche mit Terrasse, einen Mehrzweck- und Speiseraum, einen Personalaufenthaltsraum, ein Leitungsbüro, mehrere Wasch- und Toilettenräume sowie Räume für die Haustechnik. Die Flachdachfläche des vorderen Gebäudeteiles wird extensiv begrünt, auf dem Pultdach des hinteren Gebäudeteiles wird eine Photovoltaikanlage installiert.

Nach Fertigstellung des Neubaus wird das Bestandsgebäude abgebrochen. Südlich und westlich des neuen Gebäudes werden Freiflächenanlagen mit Spielgeräten und einem Geräteraum errichtet. Der vorhandene Baumbestand wird nach Möglichkeit in Teilen erhalten bzw. durch Neuanpflanzung an geeigneten Stellen im Außenbereich ersetzt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle 7. Änderung – Kindertagesstätte Sonnenhügel“. Somit ist der Sonderbau nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die vorliegende Planung orientiert sich in Art und Maß der Bebauung vollständig an den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Erschließung ist durch bereits vorhandene Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch den Mömlingtalring als Verkehrsweg gesichert. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze werden quer zum Mömlingtalring sechs Stellplätze nachgewiesen, ein Stellplatz wird behindertengerecht ausgebildet.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau einer Kindertagesstätte, FINr. 5544/592 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 einstimmig beschlossen

TOP 5 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

TOP 5.1 Vollsperrung Friedrichstraße 1 Informationen

Bürgermeister Fieger informiert zum Sachstand der Vollsperrung am Anwesen Friedrichstraße 1. Nach letztem Schriftwechsel mit dem Bauherren wurde eine Verlängerung der VRAO abgelehnt. Die Straße ist demnach bis zum 15.05.23 zu räumen.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.2 Sanierung Kochsmühle Obernburg, 1. BA, Fertigstellung Informationen
--

Bürgermeister informiert über die Fertigstellung der Arbeiten zur brandschutzrechtlichen Sanierung der Kochsmühle im Untergeschoss. Der erste Bauabschnitt ist damit abgeschlossen. Die Arbeiten zum 2. BA sollen in den Pfingstferien, wie geplant fortgesetzt werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 6 Anfragen

TOP 6.1 Baugestaltungssatzung; Einbau von Wärmepumpen Anfrage
--

Stadtrat Dr. Armin Bonhoff bittet die Verwaltung zu prüfen, in wieweit Wärmepumpen mit der Baugestaltungssatzung der Stadt im Einklang stehen. Ggf. wären entsprechende Anpassungen zu prüfen.

Es soll eine entsprechende Rückmeldung an das Gremium erfolgen.

TOP 6.2 Spielplatz Wiesentalstraße, Steigerung der Attraktivität für ältere Kinder Anfrage

Stadtrat Markus Hartmann bitte darum, Spielplätze im Ortsgebiet, insbesondere aber im Bereich der Wiesentalstraße, so im Zuge von Ersatzbeschaffungen zu überplanen, dass diese auch für ältere Kinder attraktiv werden.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Stefan Brück

Schriftführer