



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 14.03.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:10 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Axt, Joachim

Bohnhoff, Armin, Dr.

Breunig, Stefan

Fischer, Klaus

Knecht, Richard

zur Sitzung ab 18:30 Uhr

zur Sitzung ab 18:30 Uhr

Stellvertreter

Bast, Hedwig

Weber, Heidi

Wölfelschneider, Walter

als Gast zu den Ortsbesichtigungen

Verwaltung

Berberich, Lara

Brück, Stefan

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Elbert, Winfried

Hartmann, Markus

Klimmer, Paul

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.01.2024
- 2 Ausweisung eines Busparkplatzes für die Altstadt **024/2024**
Beratung und Beschlussfassung
- 3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes; Errichtung eines Stabmattenzaunes; Kurzer Berg 9, FlurNrn 1672 und 1687, Gem. Eisenbach **045/2024**
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur); Anbau von zwei Dachgauben; Berufsschulstraße 7, FlurNr.3574, Gem. Obernburg **046/2024**
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur); Anbau eines Balkons; Römerstraße 42, FlurNr. 188, Gem. Obernburg **047/2024**
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis; Fassadensanierung; Römerstraße 37, FlurNr. 27, Gem. Obernburg **048/2024**
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Bekanntgaben und Sachstandsmitteilungen
Information
- 8 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 Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.01.2024

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.01.2024 wird inhaltlich anerkannt.

einstimmig beschlossen

TOP 2 Ausweisung eines Busparkplatzes für die Altstadt Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

In AK Handel des Marketing-Vereins sprach am 31.01.2024 in seiner Sitzung über einen Busparkplatz im Bereich Altstadt Obernburg. Dies geht auf Gespräche zwischen Heike Lebert (2. Vorstand des Marketing-Vereins; Fachgeschäft Recknagel) und Christian Reising (Das Wirtshaus) zurück.

Hintergrund

- Reisebusse finden aktuell keinen Parkplatz im Bereich der Altstadt.
- Dabei zeigt sich Bedarf für Gruppenreisen per Bus mit Einkehr in einem Wirtshaus.
- Bereits heute besuchen erste Gruppen Obernburg per Gruppenreisen im Bus. Der fehlende Busparkplatz ist dabei als Mangel genannt worden.
- Außerdem bietet Obernburg z.B. mit den Stadtführungen und dem RömerMuseum weitere attraktive Angebote für Gruppen.

Nutzen

Busreisen bringen zahlreiche Gäste (Frequenz) nach Obernburg. Davon werden nicht nur die Gastronomie und die Kultureinrichtungen (RömerMuseum, Gästeführungen, etc.) profitieren. Wenn die Besucher durch die Altstadt bummeln, werden diese auch Fachgeschäfte besuchen.

Voraussetzung

Voraussetzung ist ein Busparkplatz in bzw. in der Nähe der Altstadt. So können die Gäste einfach aussteigen und nach dem Besuch schnell zum Bus zurücklaufen. Außerdem kann der Busfahrer schnell zur Gruppe nachkommen.

Mögliche Standorte

Der AK-Handel hat folgende Vorschläge für einen Busparkplatz in bzw. in direkter Nähe der Altstadt:

1. Miltenberger Straße (zwischen Wendelinus- und Polizeikreisel)

2. Kreißstraße (Am Finanzamt; gegenüber der Agentur für Arbeit)
3. Römerstraße (in Höhe BRK (Bayerisches Rotes Kreuz))

Der AK Handel bittet die städtischen Gremien um Unterstützung und die Veranlassung der erforderlichen weiteren Schritte.

Der Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschuss beschließt die Ausweisung eines Busparkplatzes im Bereich der „Kreißstraße/ggü. Arbeitsamt“ weiter zu forcieren. Die Verwaltung hat hierzu die notwendigen Schritte in die Wege zu leiten. Sollte der Platz so nicht umgesetzt werden können, so wird die Ausweisung eines Busparkplatzes im Bereich der Miltenberger Straße (ortsauswärts zwischen den beiden Kreisel) als gute Option erachtet.

Ja 6 Nein 2 Anwesend 8 beschlossen

**TOP 3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes; Errichtung eines Stabmattenzaunes; Kurzer Berg 9, FlurNrn 1672 und 1687, Gem. Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/Bauherr: Schäfer, Felix
Vorhaben: Errichtung eines Stabmattenzaunes
Lage: Kurzer Berg 9, FlurNr. 1688, Gem. Eisenbach

Beschreibung:

Der Antragsteller beantragt mit Schreiben vom 23.01.2024 an seinem Grundstück in der Straße Kurzer Berg 9, FlurNr. 1688, Gem. Eisenbach, die Errichtung eines Stabmattenzaunes mit zwei Metern Höhe zu den benachbarten Grundstücken mit den Flurnummern 1672 und 1687, Gem. Eisenbach. Den Hintergrund beschreibt der Antragsteller mit der beruflich verbundenen Notwendigkeit zur Haltung von Diensthunden für den Polizeidienst. Hierfür sei es nötig das Grundstück entsprechend einzufrieden.

Rechtslage:

Das Flurstück wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Kurzer Berg – Am Lauterbach“ aus dem Jahr 1987 erfasst. Dieser sieht eine Einfriedung entlang der öffentlichen Straßen von max. 1,0 m, gemessen von der Oberkannte des Gehwegs, vor. Die Einfriedung entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen darf max. 1,30 über Oberkannte Gelände liegen. Vorgesehen hierfür sind Maschendrahtzäune mit Rohrpfosten oder als Alternative dunkel lasierte Holzzäune.

Das Bauvorhaben ist nach Art. 57 Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 G vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) verfahrensfrei. Es ist aber die Erteilung einer Befreiung nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i. V. m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 3316) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurzer Berg – Am Lauterbach“ zur Errichtung eines Stabmattenzaunes auf dem Flurstück 1688, Gem. Eisenbach nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i. V. m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), gem. Antrag vom 23.01.2024 zu.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 einstimmig beschlossen

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur); Anbau von zwei Dachgauben; Berufsschulstraße 7, FlurNr.3574, Gem. Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Ak Emrah

Vorhaben: Anbau von zwei Dachgauben

Lage: Berufsschulstraße 7, FlurNr. 3574, Gem. Obernburg

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Errichtung von zwei Dachgauben zur Schaffung weiteren Wohnraums. Die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum ist bereits baurechtlich genehmigt (LRA MIL, ATZ 51-602-B-743-2003-2).

Rechtsslage:

Das Anwesen liegt in einem Bereich ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist die Veränderung grundsätzlich zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der beantragte Eingriff in die Dachlandschaft entspricht diesen Vorgaben. Entsprechend vergleichbare Dachaufbauten sind auch im näheren Umfeld vorhanden. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Öffentliche und nachbarschaftliche Interessen bleiben gewahrt. Die Errichtung knüpft zudem an das Ziel einer städtebaulichen, innerörtlichen Nachverdichtung an.

Die Wohnfläche wird mit der beantragten Veränderung im Dachgeschoss auf 74,02 m² angegeben. Hierfür sind in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Im Bestand werden diese bereits dargestellt. Abstellräume für Fahrräder werden im Kellergeschoss ausgewiesen. Somit ergibt sich hier keine veränderte Anforderung gem. der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, sowie ihre Höhe der Ablösebeiträge (Stellplatzsatzung) der Stadt Obernburg.

Beschluss:

Dem Antrag auf Anbau von zwei Dachgauben am Flurstück 3574, Gem. Obernburg, gem. 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 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur); Anbau eines Balkons; Römerstraße

**42, FlurNr. 188, Gem. Obernburg
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Dursun, Dogan

Vorhaben: Anbau eines Balkons

Lage: Römerstraße 42, FlurNr. 188, Gem. Obernburg

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Balkons in Stahlkonstruktion im Innenhof seines Anwesens auf einer Größe von 1,49 x 3,55 m. Die Abstandsfläche zum nachbarlichen Grundstück ist mit 2,53 m angegeben.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Römerstraße“. Dieser Bebauungsplan regelt lediglich die zulässige Nutzung im Sinne der BauNVO. Insofern bleibt der geplante Eingriff nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Diese Kriterien bleiben trotz des Eingriffs gewahrt. Kritisch wird jedoch der geringe Grenzabstand gesehen, der aber nicht teil der bauplanungsrechtlichen Betrachtung im Zusammenhang mit der gemeindlichen Einvernehmenserteilung ist, sondern der Prüfung der unteren Bauaufsichtsbehörde vorbehalten bleibt.

Ferner liegt das Vorhaben innerhalb des denkmalschutzrechtlich geschützten Ensembles Altstadt Obernburg a. Main (Aktennummer E-6-76-145-1) für das sich weitere gestalterische Vorgaben aus der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg ergeben. Daher wurde der eingesetzte Sanierungsberater, Städteplaner Tropp, zum Stellungnahme gebeten. Diese ist bislang noch ausstehend. Das Einvernehmen sollte daher vorbehaltlich dieser Wertung erteilt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt dem geplanten Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Balkons, Römerstraße 42, FlurNr. 188, Gem. Obernburg zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Gestaltungsvorgaben des Sanierungsberater sind zu beachten. Gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde wird auf die geringen Grenzabstände des geplanten Baukörpers zum Flurstück 187 hingewiesen.

Ja 1 Nein 7 Anwesend 8 abgelehnt

**TOP 6 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis; Fassadensanierung; Römerstraße 37, FlurNr. 27, Gem. Obernburg
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG

Antragsteller/Bauherr: Burkhard, Günter und Michael Kunisch

Vorhaben: Sanierung der Fachwerkfassade

Lage: Römerstraße 37, FlurNr. 27, Gem. Obernburg

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Sanierung der Fassade seines Fachwerkhauses. Der Sanierungsberater der Stadt Obernburg wurde am Antragsverfahren beteiligt. Er schätzt im Einvernehmen mit der Verwaltung das Vorhaben als zulässig ein. Die Farbgestaltung wurde abgestimmt. Auf die Möglichkeiten des Kommunalen Förderprogrammes wurde verwiesen.

Rechtslage:

Es handelt sich um ein Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Obernburg“ (AZ E-6-76-145-1). Die Baugestaltungssatzung findet Anwendung. Das Gebäude ist zudem ein Einzeldenkmal (AZ D-6-76-145-39 Wohnhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Fachwerkobergeschoss in Ecklage, 18. Jh. Erdgeschoss verändert).

Die geplanten Maßnahmen entsprechen den Vorgaben des genannten Kriterienkatalogs.

Beschluss:

Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG zur Fassadensanierung Römerstraße 37, FlNr. 27 Gemarkung Obernburg, gemäß den Antragsunterlagen wird zugestimmt. Die Stellungnahme des Sanierungsberaters ist zu beachten.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 einstimmig beschlossen

**TOP 7 Bekanntgaben und Sachstandsmitteilungen
Information**

Es liegen keine Informationen vor.

TOP 8 Anfragen

Es liegen keine Anfragen vor.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Stefan Brück
Schriftführer/in

