



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 19.09.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:53 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Jany, Christopher
Vertretung für Herrn Bürgermeister Fieger

Mitglieder

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

Stellvertreter

Wölfelschneider, Walter

Schriftführer/in

Mann, Antonia

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Klimmer, Paul

Schriftführer/in

Horn, Chantal

Verwaltung

Brück, Stefan

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 01.08.2024
- 2 Genehmigungsfreistellungsverfahren, Umnutzung Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus, Sonnenstraße 2, Flurnr. 5456/9, Gemarkung Obernburg
Information **154/2024**
- 3 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung einer Bürofläche zur dezentralen Unterbringung von bis zu 12 Geflüchteten, Im Weidig 7, Flurnr. 6904/2, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung **157/2024**
- 4 Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung Lagerplatz und temporärer Abstell- und Parkplatz, Mühlstraße 12 und 12a, Flurnr. 1758/1 + 1758/4, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung **158/2024**
- 5 Antrag auf Baugenehmigung, Umbau und Sanierung Wohnhaus mit Garage zu 2 Wohneinheiten mit PV-Anlage und Carport, Rosenstraße 7, Flurnr. 6700, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **159/2024**
- 6 Antrag auf Baugenehmigung, Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Blumenstraße 52, Flurnr. 6142 + 6142/1 + 6707, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **160/2024**
- 7 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung zu einem Automatenkiosk, Pfaffengasse 2, Flurnr. 134, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **171/2024**
- 7.1 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung zu einem Automatenkiosk, Pfaffengasse 2, Flurnr. 134, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **179/2024**
- 8 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, Neubau Carport und Freisitz, Römerstraße 86 a, Flurnr. 3654, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **155/2024**
- 9 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, vorübergehender Abbau des Bildstocks, Katharinenstraße 5, Flurnr. 510, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **156/2024**
- 10 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 11 Anfragen

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.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 01.08.2024

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung wird anerkannt.

einstimmig beschlossen

TOP 2 Genehmigungsverfahren, Umnutzung Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus, Sonnenstraße 2, Flurnr. 5456/9, Gemarkung Obernburg Information

Sachverhalt:

Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO
Antragsteller/Bauherr: Wiebke Ziegler und Roberto Mier
Vorhaben: Umnutzung Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus
Lage: Sonnenstraße 2, Flurnr. 5456/9, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Geplant ist die Umnutzung eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus.

Durch das Vorhaben entstehen insgesamt zwei abgetrennte Wohneinheiten. Wohnung Nr. 1 (Erdgeschoss und Untergeschoss) hat eine Wohnfläche von 169,1 m² und Wohnung Nr. 2 (Untergeschoss) eine Wohnfläche von 60,89 m².

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße II“.

Es ist ein Untergeschoss und ein Erdgeschoss zulässig. Diese Festsetzung wird durch das geplante Vorhaben nicht verändert.

Die betroffenen Nachbarn haben der Umnutzung zugestimmt.

Die nun gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2.2 der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg erforderlichen vier Stellplätze werden auf eigenem Grund nachgewiesen.

Durch den Umbau wird weder die Geschossflächenzahl noch die Grundflächenzahl verändert. Damit sind keine Widersprüche zu den Festsetzungen im Bebauungsplan zu erkennen.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt die Umnutzung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus gemäß den eingereichten Planunterlagen, Flnr. 5456/9, Gemarkung Obernburg, zur Kenntnis und erklärt, dass kein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 3 Satz 6 BayBO durchgeführt werden muss.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung einer Bürofläche zur dezentralen Unterbringung von bis zu 12 Geflüchteten, Im Weidig 7, Flurnr. 6904/2, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB
Antragsteller/Bauherren: Makon Immobilien GmbH, vertreten durch Herrn Martin Wurzel
Vorhaben: Nutzungsänderung 1.Obergeschoss einer Lagerhalle mit Büroflächen in eine Flüchtlingsunterkunft für max. 12 Personen
Lage: Im Weidig 7, Flurnr. 6904/2, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Das 1.Obergeschoss des Gebäudes der Flurnummer 6904/2 und die darin befindliche Bürofläche steht momentan leer. In diesem Bereich sollen Räume für die Nutzung als Unterkunft für maximal 12 geflüchtete Personen entstehen.
Es sollen 6 Wohnräume für die Geflüchteten bereitgestellt werden. Diese sollen jeweils mit ein bis drei Personen belegt werden.

Rechtslage:

Die Thematik wurde bereits anhand einer Bauvoranfrage am 18.01.2024 in der Sitzung des Bau-, Umwelt und Sanierungsausschusses behandelt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“.

Gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. Anlage 1 Nr. 1.11 der Stellplatzsatzung müssen 3 Stellplätze für die maximal 12 Betten nachgewiesen werden. Im vorliegenden Fall stehen aufgrund der vorherigen Nutzung 5 Stellplätze zur Verfügung.

Nachfolgende Ausnahme vom Bebauungsplan ist zur Durchführung des Vorhabens erforderlich:

- Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden. Laut der Sonderregelung in § 246 Abs. 11 BauGB gelten Anlagen zur Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen als Anlagen für soziale Zwecke. Diese sollen bis zum Ablauf des 31.12.2027 in der Regel zugelassen werden (vgl. § 31 Abs. 1 BauGB).

Das Vorhaben stellt eine Nutzungsänderung i.S.d. § 246 Abs. 12 Nr. 2 BauGB dar, wobei dieses auf zunächst längstens drei Jahre befristet ist.

Diese ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen auch mit den öffentlichen Belangen zu vereinbaren.

Die Eigentümer der Nachbargrundstücke haben sich lt. Planer noch nicht zu dem Vorhaben geäußert und damit liegt keine Zustimmung der Nachbarn vor.

Zusätzlich soll ein Rettungspodest zur Gewährleistung des zweiten Rettungsweges seitlich errichtet werden. Außer diesem Anbau wird keine weitere bauliche Veränderung vorgenommen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung mit Anbau eines Rettungspodestes, Flurnummer 6904/2, Gemarkung Obernburg, wird gemäß den eingereichten Unterlagen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 246 Abs. 12 Nr. 2 BauGB wird für eine Dauer von drei Jahren erteilt.

Zudem wird einer Ausnahme vom Bebauungsplan nach Art. 31 Abs. 1 BauGB stattgegeben.

Die Zustimmung ist als Einzelfallentscheidung zu o.g. Antrag auf Baugenehmigung zu werten und stellt keine generelle Zustimmung zu Nutzungsänderungen sachverwandter Art in Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt Obernburg a.Main dar.

Ja 7 Nein 2 beschlossen

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung Lagerplatz und temporärer Abstell- und Parkplatz, Mühlstraße 12 und 12a, Flurnr. 1758/1 + 1758/4, Gemarkung Eisenbach Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB
Antragsteller/Bauherr: Josef Knecht
Vorhaben: Errichtung Lagerplatz und temporärer Abstell- und Parkplatz für KFZ
Lage: Mühlstraße 12+ 12a, Flurnrn. 1758/1 + 1758/4, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Geplant die Auffüllung des Grundstückes mit Schottermaterial zur Errichtung eines Lagerplatzes, der bei Veranstaltungen der Getreidemühle Knecht als Parkplatz mit 63 Stellplätzen genutzt werden soll.

Rechtslage:

Grundsätzlich sind Aufschüttungen bis zu 2 m Höhe und einer Fläche bis zu 500 m² nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO verfahrensfrei.

Die Aufschüttung soll im Mittel 0,35 m betragen, jedoch sich über eine Fläche von 2.692,75 m² erstrecken. Dadurch ist eine Baugenehmigung nötig.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach muss sich der Lagerplatz nach Art, Maß, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Die Flurnrn. 1758/1 und 1758/4 sind im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Lagerplätze sind im vorliegendem Gewerbegebiet üblich und auch nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauN-VO zulässig.

Das Maß, die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, auch wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung eines Lagerplatzes und eines temporären Abstell- und Parkplatzes, Flurnrn. 1758/1 + 1758/4, Gemarkung Eisenbach, wird gemäß den eingereichten Planunterlagen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung, Umbau und Sanierung Wohnhaus mit Garage zu 2 Wohneinheiten mit PV-Anlage und Carport, Rosenstraße 7, Flurnr. 6700, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: Claudia Völker

Vorhaben: Umbau und Sanierung Wohnhaus mit Garage zu 2 Wohneinheiten mit PV-Anlage und Carport

Lage: Rosenstraße 7, Flurnr. 6700, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Geplant ist der Umbau und die Sanierung des Wohnhauses mit Garage. Zudem ist die Änderung zu 2 Wohneinheiten geplant, Wohnung Nr. 1 soll dabei 207,3 m² (Erdgeschoss und Obergeschoss) und Wohnung Nr. 2 85,8 m² (Untergeschoss) haben.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen sollen zusätzlich eine PV-Anlage und ein Carport errichtet werden.

Zum Umbau des bestehenden Wohnhauses zählen die Errichtung von Wandscheiben, einer Pergola (= vergleichbar mit Pavillon) mit Sichtwandscheiben, den Bau eines Balkons und einer Terrasse. Diese Vorhaben sind mit Abgrabungen und Aufschüttungen verbunden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße 1“.

Durch die Änderung zu einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten sind nun 4 Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg nötig. Diese werden durch die bestehende Garage und das geplante Carport auf eigenem Grund nachgewiesen.

Dabei stellt das Untergeschoss, in dem die zweite Wohneinheit entsteht, kein Vollgeschoss i.S.d. BayBO dar. Dadurch ist die Änderung nach dem Bebauungsplan zulässig.

Die Errichtung der PV-Anlage hat die Beseitigung des bestehenden Daches (Satteldach) zur Folge. Auf das neuentstehende Flachdach sollen aufgestellte PV-Module angebracht werden. Die Anbringung dieser ist nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe aa BayBO verfahrensfrei. Die Dachform ist in der Änderung des Bebauungsplanes von 1994 erfasst und damit als bekies-tes oder bewachsenes Flachdach zulässig.

Die Aufschüttung soll an der höchsten Stelle ca. 1 m betragen. Nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BayBO ist dies bis 500 m² verfahrensfrei möglich. Durch die Aufschüttung besteht die Notwendigkeit der Errichtung von Wandscheiben mit einer Höhe von 1,6 m im hinteren Teil des Gartens, die ebenfalls im Bauantrag erfasst sind.

Die Abgrabung soll ca. 0,6 m an der tiefsten Stelle sein, auch hier ist bis 500 m² nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayAbgrG keine Genehmigung nötig.

Die Pergola ist mit einer Breite von 3,5 m, einer Länge von 10 m und einer Höhe von 2 m geplant. Dies entspricht einem Bruttorauminhalt von 70 m³. Zusätzlich sollen an den offenen Seiten der Pergola zum Teil Sichtwandscheiben eingebaut werden.

Das extensiv begrünte Carport soll mit 6,15 m auf 5,77 m entstehen, was einer Fläche von 35,5 m² entspricht. Der Standort befindet sich in der Ecke (Grundstücksgrenze mit der Flurstücksnr. 6701 und Ausfahrt zur Rosenstraße hin) des Grundstückes.

Zudem ist ein Balkon an der Südseite des Wohngebäudes (zum Garten hin) in den Plänen erkennbar. Unter diesen wird eine Terrasse errichtet.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind folgende Befreiungen/Abweichungen vorausgesetzt:

- Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Überschreitung der Baugrenze mit dem Carport.
Die Errichtung eines Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Durch den Bau wird die Baugrenze um ca. 4 m zur Seite (Flurstück 6701) und 4 m (nach vorne, zur Rosenstraße) überschritten.

Abstandsflächen zum Nachbarn sind aufgrund des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO bis zu einer Länge je Grundstücksgrenze von 9 m (insgesamt 15m /Grundstück) nicht nötig. Diese Vorgabe hält das Vorhaben ein.
- Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der zulässigen Fläche für Garagen.
Die Errichtung des Carports soll außerhalb der zulässigen Fläche für Garagen geschehen. Auf der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche befindet sich bereits eine Garage.

- Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Überschreitung der Baugrenze mit der Pergola.
Die Errichtung eines Gebäudes, worunter eine Pergola zählt, ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Abstandsflächen zu den Nachbarn sind gewahrt.
Durch den Bau wird die Baugrenze um ca. 12 m an der weitest entfernten Seite überschritten.
- Abweichung von örtlichen Bauvorschriften, in diesem Fall der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg.
Die Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg beinhaltet im § 5 Abs. 4 Satz 2 die Vorgabe, dass ein Stauraum von mindestens 3 m zwischen einer Garage und den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten ist. Ein Carport zählt rechtlich als Garage. Dieses soll direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche (Rosenstraße) entstehen. Es findet sich ein maximaler Abstand von 0,4 m, der vorgegebene Stauraum von 3 m wird im Mittel um 2,8 m unterschritten.

Laut Architekt ist diese Abweichung nötig, da die Geländeänderungen zum Nachbarn hin möglichst gering gehalten werden sollen und eine Reduzierung der Belichtungsverhältnisse der Wohneinheit 2 im Untergeschoss, die durch eine Geländeänderung hervorgerufen würde, verhindert werden soll.

Die Abweichung könnte aus Verwaltungssicht im vorliegenden Fall erteilt werden, da es sich um eine Bebauung in einer kaum befahrenen Straße handelt.

Die betroffenen Nachbarn der Flurstücksnummern 6701 und 6625 haben den Planungen zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Umbau und Sanierung des Wohnhauses zu 2 Wohneinheiten mit PV-Anlage und Carport, Flurnr. 6700, Gemarkung Obernburg, wird gemäß den eingereichten Planunterlagen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Zudem wird den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Überschreitung der Baugrenze durch das Carport, der Überschreitung der Baugrenze durch die Pergola und der Errichtung des Carports außerhalb der zulässigen Fläche für Garagen zugestimmt. Ebenso wird die Zustimmung zu der Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung in Hinsicht auf den vorgesehenen Stauraum erteilt.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

Um 19:21 Uhr verlässt Stadtrat Knecht die Sitzung.

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung, Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Blumenstraße 52, Flurnr. 6142 + 6142/1 + 6707, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Sigrid Traud
Vorhaben: Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Nutzungsänderung zu insgesamt 3 Wohneinheiten
Lage: Blumenstraße 52, Flurnrn. 6142+ 6142/1 + 6707, Gemarkung Obernburg

Stadtrat Knecht kommt um 19:25 Uhr zurück in die Sitzung.

Beschreibung:

Geplant ist ein Anbau an das bestehende Wohngebäude mit den Abmaßen 6,00 m x 4,20 m (25,2 m²). Zudem soll das bestehende Wohnhaus mit nun zwei Wohneinheiten nachgenehmigt werden. Durch den Anbau entsteht eine dritte Wohneinheit.

Wohneinheit 1 (Erdgeschoss) hat eine Fläche von 149 m², die nachzugenehmigende Wohneinheit 2 (Obergeschoss) hat eine Fläche von 84 m² und die neue entstehende Wohnung 3 (Untergeschoss) eine Wohnfläche von 99 m².

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Nördlich der Eisenbacher Straße“.

Das Wohnhaus ist momentan als Einfamilienhaus ausgewiesen. Insgesamt ist eine Wohnfläche von 312 m² (ohne Anbau) vorhanden.

Nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg sind durch die neu beantragten zwei Wohneinheiten (84 m² und 99 m²) jeweils zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese sollen auf dem Flurstück 6707 entstehen, das sich ebenfalls im Eigentum der Bauherrin befindet.

Die Zustimmung der Nachbarn liegt größtenteils vor, lediglich die Eigentümerin des Flurstückes 6150/100 ist ins Ausland verzogen und konnte daher nicht kontaktiert werden.

Für die Ausführung des Vorhabens ist folgende Abweichungen bzw. Befreiungen zu erteilen:

- Abweichung vom Bebauungsplan „Rüdhölle“ bezüglich der Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Flurnummer 6707. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Biotop ausgewiesen, im Bebauungsplan ist diese als Grünfläche festgesetzt. Der Bauherr hat das Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde zur Errichtung von 2 Stellplätzen eingeholt (siehe Schreiben vom 24.07.24 von Frau Grein). Die Errichtung der Stellplätze ist entsprechend der Hinweise von Frau Grein vorzunehmen. Jedoch sind durch die Änderung zu drei Wohneinheiten (zwei neue Wohneinheiten) vier Stellplätze zu errichten, die Zulässigkeit dieser müsste im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens erneut mit der unteren Naturschutzbehörde abgeklärt werden.
- Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Eisenbacher Straße“ bezüglich der Überschreitung der Baugrenze. Die Errichtung eines Anbaus ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Das Vorhaben überschreitet die Baugrenze um ca. 6 m. Diese Abweichung ist nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, insbesondere durch die Einhaltung der Abstandsflächen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

- Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Eisenbacher Straße“
Der geplante Anbau stellt eine Einheit mit dem Wohnhaus dar. Damit ist dieser bezüglich der Dachneigung grds. dem Wohnhaus anzupassen. Der Bebauungsplan sieht ein Satteldach mit einer Neigung von 10 bis 25 ° vor. Der eingereichte Plan sieht jedoch ein Pultdach mit 6 ° Neigung vor, dieser orientiert sich an der Neigung und Dachform der bestehenden Garage (Bebauungsplan sieht dies für Garagen vor).
Zudem würde bei Errichtung als Satteldach der Anbau in das bestehende Fenster im Erdgeschoss hineinragen, auch befindet sich die bestehende Entwässerung in Richtung der Entwässerungsrichtung des Pultdaches.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung eines Anbaus auf den Flurstücken mit den Flurnummern 6142+ 6142/1 + 6707 der Gemarkung Obernburg wird gemäß den eingereichten Planunterlagen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Voraussetzung dafür ist die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zur Errichtung der nötigen vier Stellplätze auf dem Flurstück 6707 und eine dingliche Sicherung derselbigen.

Zudem stimmt der Ausschuss der aufgeführten Abweichung sowie den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zu.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung zu einem Automatenkiosk, Pfaffengasse 2, Flurnr. 134, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB
Antragsteller/Bauherren: Darab Baryalai (Mieter)
Vorhaben: Nutzungsänderung zu einem Kiosk
Lage: Pfaffengasse 2, Flurnr. 134, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Geplant ist die Nutzungsänderung des bestehenden Ladens zu einem Automatenkiosk. Es sollen sieben Automaten (Snack-, Kaltgetränke- und Kaffeeautomaten) aufgestellt werden. Der Verkauf soll 24 Stunden an sieben Tage der Woche stattfinden. Eine Kontrolle der Räumlichkeiten soll alle zwei Tage erfolgen.

Zudem soll am Schaufenster ein beleuchtetes Schild (nicht blinkend, blitzend o.ä. Leuchtreklame) mit dem Hinweis auf den 24/7 Kiosk angebracht werden.

Für den Nachtbetrieb soll eine Beleuchtung -zusätzlich zu den beleuchteten Automaten- angebracht werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Obernburg Kernstadt“.

Zudem liegt es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Obernburg.

Des Weiteren ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich, in dem sich das Grundstück befindet, ein Mischgebiet aus. Ein Automatenkiosk stellt einen „sonstigen Gewerbebetrieb“ i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dar und fügt sich somit nach der Art der baulichen Nutzung ein.

Das Gebäude bleibt baulich unberührt, wonach weder das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise noch die Grundstücksfläche verändert werden.

Ein Ausschluss der Zulässigkeit nach dem Bebauungsplan „Obernburg Kernstadt“ ist ebenfalls nicht erkennbar, da der Automatenkiosk keine Vergnügungsstätte im Sinne dieses ist. Nach Auskunft des Landratsamtes, Herrn Probst, greift die Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg im vorliegenden Fall nicht, da eine Baugenehmigung als Laden aus dem Jahr 1949 vorliegt und zum damaligen Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung keine Anforderungen an Stellplätze gestellt wurden. Daher entsteht durch die jetzige Änderung -nach seiner Einschätzung- kein neuer Stellplatzbedarf.

Die Anbringung des geplanten Leuchtschildes am Schaufenster ist nach § 11 Abs. 1 der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg nicht zulässig. Zudem werden keine weiteren Details zu der Größe und Beschaffenheit der Werbeanlagen genannt, weshalb diese nicht näher beurteilt werden kann.

Die durchgehende Ladenbeleuchtung in der Nacht wird aus Verwaltungssicht ebenso kritisch erachtet, da die Bewohner in der Altstadt dadurch gestört werden könnten. Eine gedimmte Beleuchtung oder Beleuchtung per Bewegungsmelder wird dem Einverständnis vorausgeschickt um etwaige Beschwerden der Anwohner zu verhindern.

Das Ladenschlussgesetz sowie immissionsschutzrechtliche Belange sind zu beachten.

Zudem ist kein amtlicher Lageplan des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung beigelegt. Dieser sollte im weiteren Genehmigungsverfahren nachgereicht werden.

Der Eigentümer des Flurstückes 134 (Vermieter) und die Eigentümerin 134/1 haben dem Vorhaben zugestimmt. Weitere Nachbarn wurden vom Antragsteller nicht beteiligt.

Beschluss:

Stadtrat Wölfelschneider beantragt, in den Beschluss aufzunehmen, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg einzuhalten ist. Daraufhin erklärt der zweite Bürgermeister Jany, dass er zunächst über den weitergehenden Antrag abstimmen lassen würde, also den Vorschlag der Verwaltung. Falls dieser keine Mehrheit findet, wird über den entsprechend angepassten Antrag von Stadtrat Wölfelschneider abgestimmt.

Dem Antrag auf Nutzungsänderung zu einem Automatenkiosk, Flurnr. 134, Gemarkung Obernburg, wird gemäß den eingereichten Planunterlagen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird unter folgenden Voraussetzungen erteilt:

Die Anbringung der Werbeanlage muss aufgrund der fehlenden Informationen dazu, in einem gesonderten Genehmigungsverfahren erfolgen. Darin ist u.a. die Größe und die Ausgestaltung des Werbeschildes zu erläutern. Bis zur Entscheidung über diesen gesonderten Antrag, darf kein Werbeschild -wie in der vorliegenden Nutzungsbeschreibung erwähnt- angebracht werden.

Zudem ist ein amtlicher Lageplan nachzureichen.

Eine Dimmung der Ladenbeleuchtung bei Nacht oder der Einbau eines Bewegungsmelders gilt als vorausgesetzt, um die Anwohner nicht zu stören.

Das Ladenschlussgesetz sowie immissionsschutzrechtliche Belange sind zu beachten.

Ja 4 Nein 5 abgelehnt

TOP 7.1 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung zu einem Automatenkiosk, Pfaffengasse 2, Flurnr. 134, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--

Nachdem der weitergehende Antrag keine Mehrheit fand, ließ der zweite Bürgermeister Christopher Jany über den Antrag von Stadtrat Walter Wölfelschneider abstimmen.

Dem Antrag auf Nutzungsänderung zu einem Automatenkiosk, Flurnr. 134, Gemarkung Obernburg, wird gemäß den eingereichten Planunterlagen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird unter folgenden Voraussetzungen erteilt:

Die Anbringung der Werbeanlage muss aufgrund der fehlenden Informationen dazu, in einem gesonderten Genehmigungsverfahren erfolgen. Darin ist u.a. die Größe und die Ausgestaltung des Werbeschildes zu erläutern. Bis zur Entscheidung über diesen gesonderten Antrag, darf kein Werbeschild -wie in der vorliegenden Nutzungsbeschreibung erwähnt- angebracht werden.

Zudem ist ein amtlicher Lageplan nachzureichen.

Eine Dimmung der Ladenbeleuchtung bei Nacht oder der Einbau eines Bewegungsmelders gilt als vorausgesetzt, um die Anwohner nicht zu stören.

Das Ladenschlussgesetz sowie immissionsschutzrechtliche Belange sind zu beachten.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg ist nachzuweisen.

Ja 5 Nein 4 beschlossen

TOP 8 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, Neubau Carport und Freisitz, Römerstraße 86 a, Flurnr. 3654, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG
Antragsteller/Bauherr: Tobias Pfeifer
Vorhaben: Neubau Carport und Freisitz
Lage: Römerstraße 86, Flurnr. 3654, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Der Antragsteller plant den Neubau eines Carports und eines Freisitzes.

Rechtslage:

Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Baugenehmigung bereits in der Sitzung am 20.06.2024 behandelt. Zusätzlich wird eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis benötigt, da das Vorhaben im Bereich eines Bodendenkmales liegt.

Beschluss:

Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis i.S.d. Art. 6 BayDSchG zum Neubau eines Carports und eines Freisitzes wird zugestimmt.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 9	Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, vorübergehender Abbau des Bildstocks, Katharinenstraße 5, Flurnr. 510, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Herr Stadtrat Knecht verlässt um 19:47 Uhr die Sitzung.

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG

Antragsteller/Bauherr: Karl-Heinz Knecht

Vorhaben: Abbau eines Bildstocks wegen der Wohnhausdämmung, Restaurierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen am Bildstock und anschließender Wiederaufbau an gleicher Stelle

Lage: Katharinenstraße 5, Flurnr. 510, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Der Antragsteller plant aufgrund der Dämmung seines Hauses, den vorübergehenden Abbau des denkmalgeschützten Bildstockes. Dieser soll während der Arbeiten auf dem Grundstück zwischengelagert werden und anschließend wieder an der ursprünglichen Stelle aufgebaut werden. Im Zuge dessen sollen kleinere Restaurierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Bildstock vorgenommen werden.

Rechtslage:

Für das Vorhaben wird eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis benötigt, da der Bildstock ein Baudenkmal darstellt.

Beschluss:

Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis i.S.d. Art. 6 BayDSchG zum vorübergehenden Abbau des Bildstockes und Restaurierungs- und Sanierungsmaßnahmen an diesem wird zugestimmt.

Sollte der öffentliche Verkehrsraum durch die Arbeiten betroffen sein, müsste zusätzlich eine Sondernutzungserlaubnis beim Ordnungsamt beantragt werden.

Ja 8 Nein 0 Befangen 1 beschlossen

TOP 10 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

Es gibt keine Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen.

zur Kenntnis genommen

TOP 11 Anfragen

Stadtrat Elbert zeigt anhand von Fotos die Risse und Setzungen in der Teerdecke am Hang zum Tiefen Tal.

Herr Jany nimmt den Hinweis auf und lässt die Verwaltung prüfen, ob Gefahr im Sinne von Abrutschgefahr besteht und ob eine Maßnahme folgen soll.

Stadtrat Elbert erklärt, dass am Oberer Neuer Weg (bei Hermann Englert, Wasserauffangbecken) die Panoramaliege in Schräglage aufgestellt wurde und man dort herunterrutscht. Diese muss ausgerichtet werden.

Herr Stadtrat Knecht kehrt um 19:51 Uhr zur Sitzung zurück.

Herr Stadtrat Knecht fragt von Herrn Gerd Bernhard an bezüglich des Pfades zum Anglerheim. Dort schauen Rohre aus dem Boden und er wollte wissen wohin diese gehen. Zudem habe er Sorge, dass die Wanne von dem direkt angrenzenden Dieseltank der Stadt Obernburg nicht ausreiche und dass hier was passieren könnte.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt der 2. Bürgermeister Christopher Jany um 19:53 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Christopher Jany
2. Bürgermeister

Antonia Mann
Schriftführer/in