



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 20.02.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:35 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

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

Ab TOP 2

### Stellvertreter

Wölfelschneider, Walter

Vertretung für Stefan Breunig

### Schriftführerin

Horn, Chantal

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

### Mitglieder

Breunig, Stefan

### Verwaltung

Brück, Stefan

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.01.2025
- 2 Genehmigungsfreistellungsverfahren, Verglasung der Freifläche im Untergeschoss, Mömlingtalring 8, Flurnr. 5544/121, Gemarkung Obernburg  
Kenntnisnahme **031/2025**
- 3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung eines Carports, Maximilianstraße 25 b, Flurnr. 5544/97, Gemarkung Obernburg  
Beratung und Beschlussfassung **026/2025**
- 4 Antrag auf Baugenehmigung; Balkonverbreiterung und Anbau Außentreppe; Mömlingtalring 8, Flurnr. 5544/120, Gemarkung Obernburg, hier: Befreiung von der Baugrenze  
Beratung und Beschlussfassung **027/2025**
- 5 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 6 Anfragen
- 6.1 Anfrage bezüglich der Aufwertung des Fußballplatzes der TuSpo Obernburg
- 6.2 Anfrage bezüglich der Pflasterung und Barrierefreiheit an der Toilettenanlage Anna-Kapelle
- 6.3 Anfrage bezüglich der Einbruchssicherheit des Bürgerhauses Obernburg (= B-OBG)
- 6.4 Anfrage zum Sachstand der Stromversorgung des Oberen Tores
- 6.5 Anfrage zur kommunalen Wärmeplanung
- 6.6 Anfrage zur Toilettensituation in der Altstadt Obernburgs sonntags

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 23.01.2025**

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung wird anerkannt.

**Ja 8    Nein 0    einstimmig beschlossen**

### **TOP 2      Genehmigungsverfahren, Verglasung der Freifläche im Untergeschoss, Mömlingtalring 8, Flurnr. 5544/121, Gemarkung Obernburg Kenntnisnahme**

Stadtrat Fischer kommt um 19:02 Uhr zur Sitzung hinzu.

#### **Sachverhalt:**

Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Antragsteller: Roland Vongries

Vorhaben: Verglasung der Freifläche im Untergeschoss

Lage: Mömlingtalring 8, Flurnr. 5544/121, Gemarkung Obernburg

#### **Beschreibung:**

Geplant ist die Verglasung der Freifläche im Untergeschoss.

Der Wintergarten soll aus beweglichen Elementen, die sich in Führungsschienen bewegen, entstehen.

Die neu geschaffene Fläche würde 13,77 m<sup>2</sup> betragen und einen umbauten Raum von 39,45 m<sup>3</sup> haben.

#### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle“:

[https://wms1.riwagis.de/miltenberg\\_lk\\_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan\\_ruedhoelle.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_ruedhoelle.pdf)

[https://wms1.riwagis.de/miltenberg\\_lk\\_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen\\_ruedhoelle.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_ruedhoelle.pdf)

Unter anderem folgende, relevante Festsetzungen finden sich für das Flurstück mit der Flurnr. 5544/121 im Bebauungsplan:

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8
- I + U; ein Untergeschoss und ein Vollgeschoss zulässig
- eingezeichnete Baugrenzen

Durch den Anbau des Wintergartens erhöht sich die Grundflächenzahl von zuvor 0,167 auf 0,2 und die Geschossflächenzahl von 0,327 auf 0,355. Beide Werte liegen damit im zulässigen Bereich.

Die Festsetzung hinsichtlich der Geschossigkeit (I + U) wird mit dem geplanten Vorhaben nicht berührt.

Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden eingehalten.

Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg entsteht nicht.

Zudem sind auch sonst keine Widersprüche zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes erkennbar.

Die Zustimmung der Nachbarn ist nicht erfolgt, jedoch müssen diese gem. Art. 58 Abs. 2 Satz 2 BayBO lediglich benachrichtigt werden.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt die Verglasung der Freifläche im Untergeschoss gemäß den eingereichten Planunterlagen, Flurnr. 5544/121, Gemarkung Obernburg, zur Kenntnis und erklärt, dass kein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 Satz 6 BayBO durchgeführt werden muss.

**Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen**

<b>TOP 3</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung eines Carports, Maximilianstraße 25 b, Flurnr. 5544/97, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

### **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: Igor Müller

Vorhaben: Errichtung eines Carports

Lage: Maximilianstraße 25 b, Flurnr. 5544/97, Gemarkung Obernburg

### **Beschreibung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Carports mit den Maßen 4 m x 5 m direkt vor seiner vorhandenen Garage an der Grundstücksgrenze zu 5544/605.

## **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle“:

[https://wms1.riwagis.de/miltenberg\\_lk\\_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan\\_ruedhoelle.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_ruedhoelle.pdf)  
[https://wms1.riwagis.de/miltenberg\\_lk\\_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen\\_ruedhoelle.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_ruedhoelle.pdf)

Mit der Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> kann das Carport nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO verfahrensfrei errichtet werden, jedoch ist nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB nachfolgende Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Durchführung des Vorhabens erforderlich:

### Errichtung außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze

Die Errichtung eines Carports ist nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen möglich. Durch die Errichtung des Carports an der Grundstücksgrenze zu 5544/605 wird die vordere Baugrenze um ca. 0,7 m überschritten.

Nr. 6.0 der planungsrechtlichen Vorschriften (Planteil A) des Bebauungsplanes sagt zudem aus, dass 5 m Stauraum vor Garagen einzuhalten ist. Ein Carport ist ebenso als Garage zu zählen (vgl. § 1 Abs. 1 Satz 3 GaStellV). Allerdings kann bei einem Carport (= offene Garage) direkt eingefahren werden, wodurch keine Behinderung des entlangfahrenden Verkehrs zu erwarten ist.

Somit ist die Überschreitung der Baugrenze und die Unterschreitung des Stauraumes als städtebaulich vertretbar anzusehen.

Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Nachbarn haben bislang nicht zugestimmt.

Die erforderliche Abweichung von den Abstandsflächen (Überschreitung der möglichen 9m Grenzbebauung, vgl. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO) wurde bereits beantragt und der Bescheid soll durch das Landratsamt erfolgen.

## **Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rüdhölle“ zur Errichtung eines Carports auf dem Flurstück 5544/97, Gemarkung Obernburg, nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß Antrag vom 09.12.2024 (Eingang bei der Stadt Obernburg 06.02.2025), zu.

**Ja 8 Nein 1 beschlossen**

<b>TOP 4</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung; Balkonverbreiterung und Anbau Außentreppe; Mömlingtalring 8, Flurnr. 5544/120, Gemarkung Obernburg, hier: Befreiung von der Baugrenze Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

#### **Sachverhalt:**

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/ Bauherr: Roland Vongries

Vorhaben: Balkonverbreiterung, Verbreiterung Gaube an Traufe und Anbau einer Außentreppe

Lage: Mömlingtalring 8, Flurnr. 5544/121, Gemarkung Obernburg

#### **Beschreibung:**

Der Antragsteller plant den Anbau einer Außentreppe zur Straße hin, über dieser soll ein Glasdach entstehen, um den Eingangsbereich vor Witterung zu schützen. Zudem soll der Balkon auf 2,20 m verbreitert werden.

Die Thematik wurde bereits in der Sitzung am 12.12.2024 behandelt.

Darin wurde dem Antrag zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Zusätzlich wurde einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenzüberschreitung durch die Errichtung des Balkons) zugestimmt.

Strittig war aus Verwaltungssicht, ob die Außentreppe mit geplantem Glasdach ebenfalls die Baugrenze überschreitet.

Mit Schreiben vom 27.01.2025 durch das Landratsamt Miltenberg wurde dem Bauherren bzw. seinem Architekten mitgeteilt, dass für die Außentreppe ebenfalls eine Befreiung aufgrund der Überschreitung der Baugrenze einzureichen ist. Dieser Antrag ist nötig, damit das Landratsamt Miltenberg abschließend über den Bauantrag entscheiden kann und einen entsprechenden Bescheid erlassen kann.

Dieser Aufforderung ist der Bauherr mit Schreiben vom 27.01.2025, Eingang bei der Stadt Obernburg am 30.01.2025, nachgekommen. Über diesen Antrag ist nun zu entscheiden.

#### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle“:

[https://wms1.riwagis.de/miltenberg\\_lk\\_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan\\_ruedhoelle.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_ruedhoelle.pdf)

Für die Errichtung der Außentreppe mit Glasdach ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Überschreitung der Baugrenze nötig:

Die Errichtung der Außentreppe mit Glasdach ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Durch die Errichtung der Außentreppe wird die Baugrenze – nach Angabe des Architekten – um ca. 2,10 m in der Tiefe ab Gebäudekante überschritten.

Durch die Errichtung der Treppe aus Stahl bzw. des Daches aus Glas wird die Befreiung von der Baugrenze als städtebaulich vertretbar eingestuft. Durch die Einhaltung der Abstandsflä-

chen zum Nachbargrundstück, ist das Vorhaben auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (vgl. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

### **Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt der beantragten Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze zuzustimmen (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB) und das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Antrag zu erteilen.

**Ja 8 Nein 1 beschlossen**

## **TOP 5 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen**

Bürgermeister Fieger teilt mit, dass die Stadtratssitzung am 26.02.2025 mit der Verbandssitzung der AMME zusammen fällt. Dadurch können die Mitglieder des Stadtrates nicht daran teilnehmen. Als Tagesordnungspunkt der Verbandssitzung ist insbesondere der Wirtschaftsplan angesetzt. Gegebenenfalls findet zu einem späteren Zeitpunkt zusätzlich eine außerordentliche Verbandssitzung statt.

**zur Kenntnis genommen**

## **TOP 6 Anfragen**

### **TOP 6.1 Anfrage bezüglich der Aufwertung des Fußballplatzes der TuSpo Obernburg**

Stadtrat Wölfelschneider legt dar, dass eine örtliche Zeitung die Aufwertung des Fußballplatzes der Fußballabteilung der TuSpo Obernburg als erforderlich hält. In der Berichterstattung wurde ebenso erläutert, dass bereits mit der Stadt gesprochen wurde. Herr Bürgermeister Fieger verneint dies. Stadtrat Wölfelschneider bittet darum, ggf. nötige Mittel zur Verfügung zu stellen.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 6.2 Anfrage bezüglich der Pflasterung und Barrierefreiheit an der Toilettenanlage Anna-Kapelle**

Stadtrat Wölfelschneider zeigt auf, dass die Pflasterung an der Toilettenanlage der Anna-Kapelle farblich unterschiedlich ist. Auf der linken Seite befinden sich graue Pflastersteine und auf der rechten Seite wurden neue, rote Pflastersteine verwendet. Dies macht optisch keinen guten Eindruck. Er bittet um Austausch der roten Pflastersteine, um ein einheitliches Außenbild zu erzielen.

Zusätzlich weist er darauf hin, dass ein Absatz zwischen Pflaster und Toilettenanlage vorhanden ist, der eine Benutzung durch Rollstuhlfahrer unmöglich macht. Er regt eine Prüfung an, ob dort eine Rampe errichtet werden kann, um die Barrierefreiheit zu gewährleisten.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 6.3 Anfrage bezüglich der Einbruchssicherheit des Bürgerhauses Obernburg (= B-OBB)**

Stadtrat Elbert regt ein anderes System für den Briefkasten des Bürgerhauses Obernburg (= B-OBB) an. Grund dafür ist, dass der Schlüssel zum B-OBB nach Veranstaltungen lediglich in den Briefkasten geworfen wird. Die Leerung findet jedoch -nach seiner Wahrnehmung- nicht täglich statt, wodurch bei Aufbruch des Briefkastens keine Einbruchssicherung des Gebäudes mehr besteht.

Zusätzlich ist bei geschlossener Tür ein Spalt zu erkennen, der neben den energetischen Aspekten ebenfalls ein Einbruchssisiko darstellt.

Er bittet um Tätigwerden der zuständigen Stelle.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 6.4 Anfrage zum Sachstand der Stromversorgung des Oberen Tores**

Stadtrat Axt fragt nach dem Sachstand der Stromversorgung des Oberen Tores. Er bittet um zeitnahe Mitteilung dieses und einer Information zum weiteren Vorgehen.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 6.5 Anfrage zur kommunalen Wärmeplanung**

Stadtrat Elbert stellt die Möglichkeit eines Vortrages zur kommunalen Wärmeplanung in den Raum und fragt in die Runde, ob Interesse daran besteht.

Herr Bürgermeister Fieger weist darauf hin, dass Anträge durch Stadträte jederzeit willkommen sind und stellt eine Vorstellung des Themas in einer Stadtratssitzung oder Bauausschusssitzung in den Raum.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 6.6 Anfrage zur Toilettensituation in der Altstadt Obernburgs sonntags**

Stadtrat Bohnhoff fragt nach, welche Toilettenanlagen sonntags in der Altstadt zur Verfügung stehen. Er selbst stellte an einem Sonntag fest, dass alle städtischen Toilettenanlagen geschlossen waren.

Herr Bürgermeister Fieger verweist auf die Aktion „Die nette Toilette“, bei der teilnehmende Gastronomen ihre Toiletten kostenlos zur Benutzung zur Verfügung stellen.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Chantal Horn  
Schriftführerin