



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 10.04.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:45 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

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

Ab TOP 4

### Stellvertreter

Kunisch, Günter

### Verwaltung/ Schriftführer

Brück, Stefan

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

### Mitglieder

Breunig, Stefan  
Elbert, Winfried

### Schriftführerin

Horn, Chantal

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.02.2025
- 2 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung eines Pavillons, Mömlingtalring 37, Flurnr. 5544/66, Gemarkung Obernburg  
Beratung und Beschlussfassung **068/2025**
- 3 Antrag auf Baugenehmigung, Umbau und Sanierung Wohnhaus mit Garage zu 2 Wohneinheiten mit PV-Anlage und Carport, Rosenstraße 7, Flurnr. 6700, Gemarkung Obernburg, hier: Befreiung von der Traufhöhe  
Beratung und Beschlussfassung **069/2025**
- 4 Antrag auf Baugenehmigung/ Änderungsantrag, Umbau und energetische Sanierung eines bestehenden Anwesens samt Nebengebäude, hier: Holzzaunanlage, Römerstraße 8, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg  
Beratung und Beschlussfassung **070/2025**
- 5 Antrag auf Baugenehmigung, Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnung 3, Balkonanbau im EG, OG und DG und Neubau von 4 Stellplätzen, Untere Wallstraße 18, Flurnr. 1514, Gemarkung Obernburg  
Beratung und Beschlussfassung **071/2025**
- 6 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung der Halle 10 (Fa. Reis) in einen Indoorspielplatz mit Gastronomie, Im Weidig 8, Flurnr. 6875, Gemarkung Obernburg  
Beratung und Beschlussfassung **075/2025**
- 7 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 8 Anfragen
- 8.1 Anfrage bezüglich des Minigolfplatzes in der Wiesentalstraße
- 8.2 Anfrage zum Grundstück Wiesentalstraße 2

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 20.02.2025**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.02.2025 wird genehmigt.

**einstimmig beschlossen**

### **TOP 2      Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung eines Pavillons, Mömlingtalring 37, Flurnr. 5544/66, Gemarkung Obernburg 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/ Bauherren: Manuela und Roland Fromm

Vorhaben: Errichtung eines Pavillons

Lage: Mömlingtalring 37, Flurnr. 5544/66, Gemarkung Obernburg

#### **Beschreibung:**

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Pavillons mit den Maßen 3 m x 4 m an der Rückseite des Wohnhauses.

#### **Rechtslage:**

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

[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 12 m² kann das Pavillon nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g 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 des Pavillons abweichend zur festgesetzten Dachform und des festgesetzten Materials

Das Pavillon stellt eine bauliche Anlage dar (vgl. Art. 2 Abs. 1 BayBO) und muss somit die Festsetzung des Bebauungsplanes im Planteil A „Bauordnungsrechtliche Vorschriften“, Nr. 1.0 „Dachform“ einhalten.

Danach sind lediglich bekieste/ bewachsene Flachdächer oder Satteldächer mit max. 2,5 m Firsthöhe in dunkler Eindeckung möglich.

Die Bauherren wollen den Pavillon entgegen dieser Festsetzung als flachgeneigtes Glasdach ausführen.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Auch wird die Befreiung als städtebaulich vertretbar eingestuft.

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

Die Nachbarn haben dem Vorhaben größtenteils zugestimmt.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rüdhölle“ zur Errichtung eines Pavillons auf dem Flurstück 5544/66, Gemarkung Obernburg, nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß Antrag vom 17.03.2025, zu.

**Ja 7 Nein 0 einstimmig beschlossen**

<b>TOP 3</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung, Umbau und Sanierung Wohnhaus mit Garage zu 2 Wohneinheiten mit PV-Anlage und Carport, Rosenstraße 7, Flurnr. 6700, Gemarkung Obernburg, hier: Befreiung von der Traufhöhe Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

### **Sachverhalt:**

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

Antragstellerin/ Bauherrin: Claudia Völker

Vorhaben: Umbau und Sanierung Wohnhaus mit Garage zu 2 Wohneinheiten mit PV-Anlage und Carport, hier: Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe

Lage: Rosenstraße 7, Flurnr. 6700, Gemarkung Obernburg

### **Beschreibung/ Rechtslage:**

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 19.09.2024 und 12.12.2024 behandelt.

### Zur Erinnerung:

Geplant sind der Umbau und die Sanierung des Wohnhauses mit Garage. Zudem ist die Änderung zu 2 Wohneinheiten geplant, Wohnung Nr. 1 soll dabei 207,53 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss und Obergeschoss) und Wohnung Nr. 2 85,8 m<sup>2</sup> (Untergeschoss) haben.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen sollen zusätzlich eine PV-Anlage und ein Carport errichtet werden. Dazu gehören zudem die Errichtung einer Pergola, der Bau eines Balkons und einer Terrasse. Diese Vorhaben sind mit Abgrabungen und Aufschüttungen verbunden.

Alle nötigen Befreiungen, um das Bauvorhaben realisieren zu können, wurden in den zwei vergangenen Sitzungen erteilt, bis auf die Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe. Diese wurde am 12.12.2024 versagt.

Der zuständige Architekt bat daraufhin um ein Gespräch mit der Stadt Obernburg und dem Landratsamt Miltenberg. Dieses fand am 19.03.2025 im Landratsamt Miltenberg mit Vertretern des Landratsamtes (Herr Krah, Herr Probst, Frau Clini), der Stadt Obernburg (Herr Bürgermeister Fieger und Frau Horn) sowie dem Architekten von Frau Völker (Herr Schäffner) statt.

Darin zeigte und erklärte Herr Schäffner das o.g. Bauvorhaben, insbesondere in Hinblick auf die geplante Traufhöhe, die die festgesetzte Traufhöhe des Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße I“ um 2,41 m überschreitet:

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

[dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan\\_noerdlich\\_der\\_eisenbacher\\_strasse\\_i.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_noerdlich_der_eisenbacher_strasse_i.pdf)

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

[dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen\\_noerdlich\\_der\\_eisenbacher\\_strasse\\_i.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_noerdlich_der_eisenbacher_strasse_i.pdf)

Im Verlauf des Gespräches wurde deutlich, dass sich die Traufhöhe von 8,41 m zum einen durch die geplante Abgrabung von 0,58 m und zum anderen durch den bereits abweichend zum Bebauungsplan bzw. den damals eingereichten Bauplänen realisierten Bestand (Kellergeschoss kein Sockelgeschoss wie damals genehmigt, sondern ein beigefülltes Kellergeschoss) ergibt. Die bestehende Traufhöhe erhöht sich sozusagen nicht „nach oben“, sondern durch die leichte Abgrabung „nach unten“. An der von außen ersichtlichen und aktuell bereits schon vorhandenen Höhe des Gebäudes verändert sich nichts, sondern wirkt durch den Rückbau des Satteldaches zu einem Flachdach eher niedriger.

Auch in der Gesamtansicht zu den direkten Nachbarbebauungen (Rosenstraße 5, Rosenstraße 9 und Rosenstraße 11) wird deutlich, dass die Rosenstraße 7 damit keinen Ausreißer nach oben darstellt, sondern in etwa in einer Linie mit der vorhandenen Nachbarbebauung bleibt, die ebenfalls in Richtung der Bundesstraße dreigeschossig erscheint.

Damit ist aus den oben genannten Ausführungen festzustellen, dass die erforderliche Befreiung von der max. zulässigen Traufhöhe als städtebaulich vertretbar einzustufen ist und auch die Grundzüge der Planung des aus dem Jahre 1965 stammenden Bebauungsplanes nicht berührt werden. Auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen ist das Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Der Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschuss hat durch die neuen Entwicklungen erneut über die Erteilung der Befreiung bezüglich der Überschreitung der Traufhöhe zu entscheiden.

### **Beschluss:**

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

Der Beschluss vom 12.12.2024 wird hiermit aufgehoben.

## **Ja 6 Nein 1 beschlossen**

<b>TOP 4     Antrag auf Baugenehmigung/ Änderungsantrag, Umbau und energetische Sanierung eines bestehenden Anwesens samt Nebengebäude, hier: Holzzaunanlage, Römerstraße 8, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung</b>
---

Herr Stadtrat Dr. Bohnhoff kommt um 19:16 Uhr zur Sitzung hinzu.

### **Sachverhalt:**

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

Antragsteller/ Bauherren: Volker und Monika Hofmann

Vorhaben: Änderungsantrag zu 51-602-B-405-2020-2, Umbau und energetische Sanierung eines bestehenden Anwesens samt Nebengebäude, hier: Holzzaunanlage

Lage: Römerstraße 8, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg

### **Beschreibung:**

Der Bauherr erhielt am 04.09.2024 nach Hinweis durch die Stadt Obernburg ein Schreiben des Landratsamtes Miltenberg, in dem festgestellt wurde, dass der Holzzaun abweichend zur erhaltenen Baugenehmigung ausgeführt wurde. Es wurde ihm bis zum 31.10.2024 Gelegenheit gegeben, den Zaun auf das genehmigte Maß zu kürzen und die Sandsteinmauer wie genehmigt mit einer Öffnung zu versehen. Dies ist nicht erfolgt, sondern zunächst in Absprache mit dem Landratsamt Miltenberg und der Stadt Obernburg ein Änderungsantrag zur ursprünglichen Baugenehmigung eingegangen, um den Ist-Zustand zu legalisieren.

### **Rechtslage:**

Das Grundstück liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplanes „Obernburg Kernstadt“

[https://wms1.riwagis.de/miltenberg\\_lk\\_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/obernburg\\_kernstadt\\_rechtsplan.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/obernburg_kernstadt_rechtsplan.pdf)  
[https://wms1.riwagis.de/miltenberg\\_lk\\_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/obernburg\\_kernstadt\\_festsetzungen.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/obernburg_kernstadt_festsetzungen.pdf)

Desweiteren wird das Vorhaben nach § 34 BauGB und der geltenden Baugestaltungssatzung beurteilt.

Nach § 10 Abs. 4 der Baugestaltungssatzung sind Zäune als Holzlattenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen. In der Baugenehmigung von 2020 wurde bereits eine Höhe im vorderen Teil (Richtung Oberes Tor) von 1,80 m genehmigt. Abweichend davon wurde die Zaunanlage mit einer Höhe von 2,02 m bzw. 1,99 m errichtet und nun beantragt. Dies überschreitet das genehmigte Maß um ca. 20 cm.

Auch im hinteren Teil, im Bereich des Fahrradunterstandes, wurde dies entgegen der Baugenehmigung (2,62 m inkl. 0,32 m hohen Dach) mit einer Höhe von 2,61 m bzw. 2,55 m ohne das

genehmigte Dach ausgeführt. Beantragt wird nun eine Höhe von 2,65 m bzw. 2,60 m (ohne Dach).

Auch war in der Westansicht und im Grundrissplan des damaligen Bauantrages eine zusätzliche Öffnung in der Mauer vorgesehen. Diese wurde nicht hergestellt und soll auch nach dem neuen Antrag nicht hergestellt werden.

Die neue Gestaltung des Fahrradunterstandes von 2,65 m bzw. 2,60 m nun ohne Aufbringung eines Daches ist 3 cm über dem damals genehmigten Maß. Dies wird als unkritisch angesehen, ebenso wie die nicht hergestellte Maueröffnung.

Die 2020 genehmigte Höhe von 1,80 m stellt bereits eine erhebliche Abweichung zur Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg dar. Die meisten im Antrag auf Abweichung vorgebrachten Gründe können baurechtlich nicht berücksichtigt werden (Innenhöhe des Zaunes, Schallschutz, Beschilderung Deutsche-Limes-Straße).

Im Fall des Grundes „Orientierung am historischen Vorbild“ ist auf den § 10 Abs. 3 der Baugestaltungssatzung verwiesen. Darin wird erläutert, dass neue Hoforanlagen der ursprünglichen Gestalt nachzuempfinden sind. Die Gestalt soll dabei nur das Material und das äußere Erscheinungsbild widerspiegeln. Die Höhe ist davon ausgenommen.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt dem Änderungsantrag in Bezug auf die nicht mehr vorgesehene Maueröffnung und der Änderung bezüglich der Höhe und des Daches des Fahrradunterstandes zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Antrag.

Der vordere Teil des Zaunes (links in Richtung Oberes Tor) soll auf die 2020 genehmigte Höhe (1,80 m) zurück gebaut bzw. gekürzt werden.

**Ja 0 Nein 8 abgelehnt**

<b>TOP 5</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung, Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnung 3, Balkonanbau im EG, OG und DG und Neubau von 4 Stellplätzen, Untere Wallstraße 18, Flurnr. 1514, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

#### **Sachverhalt:**

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

Antragsteller/ Bauherr: Sergej Weber

Vorhaben: Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnung 3, Balkonanbau im EG, OG und DG und Neubau von vier Stellplätzen

Lage: Untere Wallstraße 18, Flurnr. 1514, Gemarkung Obernburg

#### **Beschreibung:**

Geplant ist ein Ausbau des Dachgeschosses zu einer dritten Wohneinheit. Im Zuge dessen sollen die zwei bereits bestehenden Dachgauben an der Ostseite des Gebäudes von 1,30 m auf 2,0 m vergrößert werden. Zudem sollen Balkone an das OG und das DG in Stahlkonstruktion

angebaut werden. Der bestehende Balkon im EG wird abgebrochen und ebenfalls in Stahlkonstruktion ausgeführt. Es sollen vier neue Stellplätze auf Stahlkonstruktion mit Gitterrostbelag errichtet werden. Der bestehende Schuppen wird zurück gebaut.

### **Rechtslage:**

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

[https://wms1.riwagis.de/miltenberg\\_lk\\_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/obernburg\\_kernstadt\\_rechtsplan.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/obernburg_kernstadt_rechtsplan.pdf)  
[https://wms1.riwagis.de/miltenberg\\_lk\\_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/obernburg\\_kernstadt\\_festsetzungen.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/obernburg_kernstadt_festsetzungen.pdf)

Darüber hinaus ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.  
Zudem ist die Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg zu beachten.

Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen (vgl. § 34 BauGB).

In der näheren Umgebung findet man ein faktisches Mischgebiet (Art der baulichen Nutzung), in der auch die Nutzung zum Wohnen vorzufinden ist.

Die Trauf- und Firsthöhe bleiben durch das Vorhaben unverändert, die Geschoss- und Grundflächenzahl fügen sich nach Einschätzung der Verwaltung in die nähere Umgebung ein (Maß der baulichen Nutzung).

Die eigentliche Bauweise bleibt ebenfalls unverändert, wodurch ein Einfügen unterstellt werden kann.

Die faktische Baugrenze (=Tiefe der vorliegenden Bebauung in der Umgebung) wird durch die Errichtung der Balkone eingehalten (überbaute Grundstücksfläche).

Jedoch bestehen Bedenken aus baugestalterischen Gründen (Stahlkonstruktion der Stellplätze und der Balkone). Herr Tropp, Sanierungsberater der Stadt Obernburg, wurde beauftragt eine entsprechende Stellungnahme dazu abzugeben.

In seiner Stellungnahme vom 09.04.2025 führt er aus, dass hinsichtlich der Balkone stadtgestalterisch keine Bedenken bestehen, da diese vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Hinsichtlich der Stellplätze führt er aus, dass der gewählte Metall-Gitterrostboden möglichst engmaschig und anthrazit beschichtet (DB 703) ausgeführt werden sollte (Maschenweite 30 x 10 mm).

Die Brüstungselemente sollten mit senkrechten, ebenfalls DB 703 beschichteter Flachstahlfüllung (Stababstand 10 cm) errichtet werden.

Die Mülltonnen sollten zudem in einer grau beschichteten Einhausung platziert werden.

Es sollen vier Stellplätze errichtet werden, diese reichen nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg, da die Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> (EG und OG => je 1,5 Stellplätze) bzw. unter 40 m<sup>2</sup> (DG => 1 Stellplatz) groß sind.

Um das Vorhaben realisieren zu können, wurden folgende Abweichungen/ Befreiungen beantragt:

- Abweichung von den Vorschriften der BayBO:

Gesamtlänge der Dachgauben darf nach der Bayerischen Bauordnung nicht mehr wie 1/3 der Außenwandlänge betragen.



Zuständig hierfür ist die Bauaufsichtsbehörde.

- Befreiung von örtlichen Bauvorschriften (Baugestaltungssatzung):

Die Gauben dürfen nach § 7 Abs. 5 der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg maximal jeweils 1,50 m breit sein und ein Abstand zwischen den Gauben von 1,50 m bestehen.

Im vorliegenden Fall sind die Gauben mit jeweils 2,0 m geplant und haben laut Plan in etwa einen Abstand von 1,0 m. Damit überschreiten die einzelnen Gauben die zulässige Breite um 0,5 m und unterschreiten den Abstand um 0,5 m.

Durch die Erweiterung der Dachgauben kann eine dritte Wohneinheit und damit zusätzlicher Wohnraum in der Altstadt Obernburg geschaffen werden. Die Gauben finden sich an der Ostseite des Gebäudes und damit an der abgewandten Seite der öffentlichen Verkehrsfläche.

Damit kann aus Verwaltungssicht die Befreiung als städtebaulich vertretbar angesehen werden.

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Antrag zu erteilen und der beantragten Befreiung von der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg zuzustimmen.

Die Stellungnahme vom 09.04.2025 von Herrn Tropp, Sanierungsberater der Stadt Obernburg, und die darin verankerten Gestaltungen sind zu beachten.

**Ja 8 Nein 0 einstimmig beschlossen**

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung der Halle 10 (Fa. Reis) in einen Indoorspielplatz mit Gastronomie, Im Weidig 8, Flurnr. 6875, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

Antragsteller/ Bauherr: Jumplnn GmbH, Geschäftsführer Rahim und Ismail Turhan

Vorhaben: Nutzungsänderung der Halle 10 (Fa. Reis) in einen Indoorspielplatz mit Gastronomie

Lage: Im Weidig 8, Flurnr. 6875, Gemarkung Obernburg

**Beschreibung:**

Geplant ist die Nutzungsänderung der bisher durch die Firma Reis genutzten Halle 10 in einen Indoorspielplatz mit Gastronomie. Die Gesamtfläche beträgt 2126 m², wobei 1309 m² als reine Spielfläche genutzt werden sollen.

Der Gastronomiebereich soll eine Fläche von 473 m² umfassen und die Spielfläche wie folgt aufgeteilt werden:

- 413 m² Trampolin-Bereich
- 103 m² Kleinkinderbereich (0-3 Jahre)
- 450 m² Kinderbereich (4-12 Jahre)
- Tischspiele
- Geburtstagsräume (4 Räume je 22 m²)

Die Öffnungszeiten sollen sich von Mo-Fr von 13 Uhr bis 19 Uhr, Sa+ So+ bayerische Feiertage und Schulferien von 10 Uhr bis 19 Uhr erstrecken. Sonderöffnungszeiten für Veranstaltungen sind nach Absprache ebenfalls geplant.

Momentan geht der Betreiber von einer maximalen Besucherzahl von 140 Personen aus.

### **Rechtslage:**

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

#### Neuaufstellung

[https://wms1.riwagis.de/miltenberg\\_lk\\_bp/bp-datei-](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-datei-)

[en/obernburg%20a.main/rechtsplan\\_gewerbegebiet\\_suedlich\\_der\\_eisenbacher\\_strasse\\_neuaufstellung.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-datei-en/obernburg%20a.main/rechtsplan_gewerbegebiet_suedlich_der_eisenbacher_strasse_neuaufstellung.pdf)

[https://wms1.riwagis.de/miltenberg\\_lk\\_bp/bp-datei-](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-datei-)

[en/obernburg%20a.main/festsetzungen\\_gewerbegebiet\\_suedlich\\_der\\_eisenbacher\\_strasse\\_neuaufstellung.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-datei-en/obernburg%20a.main/festsetzungen_gewerbegebiet_suedlich_der_eisenbacher_strasse_neuaufstellung.pdf)

Das Vorhaben stellt einen Sonderbau i.S.d. Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO dar, damit kommt nur das Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO in Betracht.

Für das hier betroffene Grundstück ist als Art der baulichen Nutzung ein „GE II“ festgesetzt, dies bedeutet, dass zum Schutz der Wohnbebauung nur immissionsarme Betriebe zugelassen sind. Aus diesem Grund hat der Bauherr ein Geräuschgutachten gemäß TA Lärm in Auftrag gegeben. Dieses ist dem Antrag beigelegt. Darin wird durch den Gutachter bestätigt, dass tagsüber die Höchstgrenze um 6 db unterschritten wird.

Nach § 8 BauNVO ist ein Indoorspielplatz grundsätzlich ebenfalls in einem Gewerbegebiet möglich.

Ansonsten sind keine Widersprüche zu dem geltenden Bebauungsplan erkennbar.

75 PKW-Stellplätze (3 davon barrierefrei) sind auf dem Grundstück vorhanden. In der Anlage der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg trifft keine Festsetzung komplett zu. Aus diesem Grund wurde die Verkehrsquelle Nr. 5.3 „Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze“ herangezogen. Danach entfällt auf den Indoorspielplatz eine Stellplatzanzahl von aufgerundet 43 Stellplätzen.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Nutzungsänderung einer Halle in einen Indoorspielplatz mit Gastronomie Im Weidig 8, Flurnr. 6875, Gemarkung Obernburg.

**Ja 8 Nein 0 einstimmig beschlossen**

## **TOP 7 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen**

Herr Bürgermeister Fieger kündigt an, dass die nächste Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses am 15.05.2025 mit einem Ortstermin im Bauhof der Stadt Obernburg beginnen soll.

Zudem erklärt er, weshalb die Uhr im Sitzungssaal momentan nicht vorhanden ist.

Ebenso teilt er den Sachstand zum Klima 10-Projekt mit.

Herr Stadtrat Hartmann hat in einer vergangenen Sitzung angeregt, prüfen zu lassen, ob der Bereich zwischen dem Hardtweg und der Mirabellenstraße durch eine Einbeziehungssatzung dem Innenbereich zugeordnet werden kann. Die Stellungnahme von Frau Horn, dass dies leider nicht möglich ist, verliest Herr Fieger.

**zur Kenntnis genommen**

## **TOP 8 Anfragen**

### **TOP 8.1 Anfrage bezüglich des Minigolfplatzes in der Wiesentalstraße**

Herr Stadtrat Arnold fragt an, wie sich der Sachstand zur geplanten Einzäunung bzw. zum Hochwasserschutz am Minigolfplatz in der Wiesentalstraße darstellt.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 8.2 Anfrage zum Grundstück Wiesentalstraße 2**

Herr Stadtrat Arnold fragt an, ob das Anwesen in der Wiesentalstraße 2 derzeit zum Verkauf steht. Dies wäre dem aktuellen Immobilienmarkt zu entnehmen.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Stefan Brück  
Schriftführer