



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 15.05.2025
Beginn: 19:07 Uhr
Ende 20:29 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Breunig, Stefan
Elbert, Winfried
Fischer, Klaus
Hartmann, Markus
Klimmer, Paul
Knecht, Richard

Stellvertreter

Bast, Hedwig Vertretung für Joachim Axt
Wölfelschneider, Walter Vertretung für Armin Bohnhoff

Schriftführer/in

Bauer, Chantal

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Axt, Joachim
Bohnhoff, Armin, Dr.

Verwaltung

Brück, Stefan

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----|---|-------------------|
| 1 | Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.04.2025 | |
| 2 | Genehmigungsfreistellungsverfahren, Errichtung eines Satteldaches auf ein bestehendes Flachdach, Marienweg 2, Flurnr. 5544/181, Gemarkung Obernburg
Kenntnisnahme | 083/2025 |
| 3 | Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Freisitzüberdachung; Raiffeisenstraße 39, Flurnr. 320, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung | 084/2025 |
| 4 | Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, Fassadenerneuerungen, Untere Wallstraße 31a, Untere Gasse 14, Flurnr. 304, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 081/2025 |
| 5 | Antrag zum haushaltsneutralen Aufbau und Betrieb von Ladeinfrastruktur durch Dritte; Abschluss von weiteren Sondernutzungsvereinbarungen
Beratung und Beschlussfassung | 186/2024/1 |
| 6 | Vorstellung Fotoprotokoll des VDK zur Barrierefreiheit | 086/2025 |
| 7 | Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen | |
| 8 | Anfragen | |
| 8.1 | Anfrage zum Grundstück an der Ausfahrt Obernburg Mitte | |
| 8.2 | Anfrage zur Beschattung am Spielplatz Mainanlage | |
| 8.3 | Anfrage bezüglich langer Wartezeiten auf die Abrechnung des Wasseranschlusses | |
| 8.4 | Anfrage bezüglich Am Mühlrain 23 | |
| 8.5 | Anfrage zum Sperrgitter auf der Brücke Richtung Elsenfeld | |
| 8.6 | Anfrage zum Main-Thai-Festival | |

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:07 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 10.04.2025

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.04.2025 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen

TOP 2 Genehmigungsfreistellungsverfahren, Errichtung eines Satteldaches auf ein bestehendes Flachdach, Marienweg 2, Flurnr. 5544/181, Gemarkung Obernburg Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Antragstellerin: Irmgard Walleczek

Vorhaben: Errichtung eines Satteldaches auf ein bestehendes Flachdach

Lage: Marienweg 2, Flurnr. 5544/181, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Geplant ist die Errichtung eines Satteldaches mit 20° Neigung und einer Firsthöhe von 3,07 m (OK fertiger Fußboden über der obersten Decke bis First außen) auf das bestehende Flachdach.

Dort soll Platz für einen Speicher entstehen.

Rechtslage:

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

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

Laut Nutzungsschablone sind sowohl Flachdächer, wie der Bestand, als auch Satteldächer, wie nun geplant, zulässig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes 1998 ist eine Firsthöhe von maximal 3,75 m über OK fertiger Fußboden der obersten Decke bis First außen möglich.

Diese Festsetzung wird durch die geplante Firsthöhe von 3,07 m eingehalten.

Für das Grundstück gilt eine Nutzungsschablone, die als Grundflächenzahl (=GRZ) 0,4 und eine Geschossflächenzahl (=GFZ) von 0,5 zulässt.

Laut den Berechnungen liegt die GFZ und die GRZ jeweils bei 0,35 und liegt somit im zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Ansonsten sind keine Widersprüche zum geltenden Bebauungsplan erkennbar.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt die Errichtung eines Satteldaches auf das bestehende Flachdach gemäß den eingereichten Planunterlagen, Flurnr. 5544/181, 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

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Freisitzüberdachung; Raiffeisenstraße 39, Flurnr. 320, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/ Bauherr: Helmut Appel

Vorhaben: Errichtung einer Freisitzüberdachung

Lage: Raiffeisenstraße 39, Flurnr. 320, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Freisitzüberdachung aus einer Holzkonstruktion mit einer Dachneigung von 30° an der Grundstücksgrenze zur Flurnr. 32, Gemarkung Eisenbach. Die Freisitzüberdachung ist mit einer Fläche von 30,83 m² vorgesehen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ortsmitte (Eisenbach)“ und „Unter dem Dorf“:

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_ortsmitte.pdf

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_ortsmitte.pdf

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_unter_dem_dorf_neuaufstellung.pdf

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_unter_dem_dorf_neuaufstellung_enthaelt%20legende%20vom%20unteren%20loeser.pdf

Folgende Festsetzungen müssen vor allem überprüft werden:

Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück liegt in einem festgesetzten Dorfgebiet. Die Zulässigkeit ist nach § 5 BauNVO zu überprüfen. Insbesondere sind „sonstige Wohngebäude“ zugelassen (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und damit ist kein Widerspruch dazu erkennbar.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Unter dem Dorf“ verweist in Bezug darauf auf den § 17 BauNVO, in dem Orientierungswerte für die einzelnen Baugebiete vorzufinden ist. Danach liegt die Obergrenze der Grundflächenzahl in einem Dorfgebiet (MD) bei max. 0,6 und die Geschossflächenzahl bei max. 1,2.

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ weist ebenfalls als festgesetzte Grundflächenzahl einen Wert von 0,6 aus.

Laut den Berechnungen liegt die Grundflächenzahl durch das geplante Vorhaben bei 0,48, ebenso wie die Geschossflächenzahl. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung eingehalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Baugrenze wird nicht überschritten.

Bauweise

Im Bebauungsplan „Unter dem Dorf“ ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese kann jedoch nur durch Hauptgebäude vorgegeben werden, jedoch nicht für Nebengebäude, wie im vorliegenden Fall der Freisitzüberdachung. Somit wird diese Festsetzung ebenfalls nicht verletzt.

Auch sonst können keine Widersprüche zum Bebauungsplan erkannt werden.

Die Einhaltung der Abstandsflächen ist durch das Landratsamt Miltenberg zu prüfen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung einer Freisitzüberdachung auf dem Flurstück 320, Gemarkung Eisenbach, gemäß den eingereichten Unterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Die Einhaltung der Abstandsflächen ist durch das Landratsamt Miltenberg zu prüfen.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 4 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, Fassadenerneuerungen, Untere Wallstraße 31a, Untere Gasse 14, Flurnr. 304, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG

Antragsteller/ Bauherren: Jan Haase und Melanie Swetlik

Vorhaben: Fassadenerneuerung

Lage: Untere Wallstraße 31a und Untere Gasse 14, Flurnr. 304, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Antragsteller planen am Wohnhaus Untere Wallstraße 31a das erstmalige Verputzen mit einem verriebenen, mineralischen Putz. Die Farbgebung wäre analog der derzeitigen Farbfassung der Unteren Gasse 14 zu wählen. Um die Fenster werden dabei keine Faschen angelegt.

Zudem soll am Wohnhaus Untere Gasse 14 neben Putzausbesserungen auch ein neuer Farbanstrich in der gleichen Farbe wie der Bestand erfolgen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Obernburg. Dieses wurde durch die Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg aus dem Jahr 2011 rechtskräftig. Das Vorhaben bedarf daher einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis im Sinne des Art. 7 BayDSchG.

Beschluss:

Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis im Sinne des Art. 7 BayDSchG zur Fassadenerneuerung Untere Wallstraße 31a und Untere Gasse 14, Flurnr. 304, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 5 Antrag zum haushaltsneutralen Aufbau und Betrieb von Ladeinfrastruktur durch Dritte; Abschluss von weiteren Sondernutzungsvereinbarungen Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Bereits Ende 2024 wurde mit der Firma Wirelane GmbH aus München der Ausbau elektrischer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in der Innenstadt vereinbart. Der Ausbau erfolgt haushaltneutral auf wirtschaftliches Risiko des Privatunternehmens.

Derzeit laufen die finalen Abstimmungen zwischen der Firma Wirelane GmbH und der EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain. Der Ausbau soll ab 07/2025 erfolgen.

Die Firma Wirelane GmbH würde zunächst drei Ladepunkte mit jeweils zwei parallelen Lademöglichkeiten auf einer Basis von 22 kWh an folgenden Örtlichkeiten errichten:

- Römergäßchen, Parkplatz Alte Tennisplätze
- Kapellengasse, Parkplatz Sankt Anna Kapelle
- Lindenstraße/Runde Turmstraße, Parkplatz

In einem ersten Schritt würde somit zumindest eine Basis für eine Versorgung der Bevölkerung entstehen. Ein weiterer Ausbau bleibt jederzeit möglich.

Zwischenzeitlich hat die Firma Wirelane GmbH auch mögliche sog. Low-DC-Standorte geprüft.

Also solche Plätze, die die Voraussetzung zur Ladung von Elektrofahrzeugen mit bis zu 40 kWh ermöglichen würden.

Dies wäre möglich im Bereich

- Römerstraße, Ecke Runde Turmstraße
- Stadthalle Obernburg (der Standort müsste aufgrund der Planungen zum Finanzamtsneubau etwas verlegt werden)
- Sport- und Kulturhalle Eisenbach

Die Firma Wirelane GmbH arbeitet auch hier eigenwirtschaftlich. Für die Stadt Obernburg entstehen keine Kosten. Lediglich die entsprechenden Flächen müssten kostenfrei überlassen werden. Für die Nutzung sind sog. Sondernutzungsvereinbarungen über einen Zeitraum von 8 Jahren angestrebt. Der Zugang ist diskriminierungsfrei und ermöglicht das Laden durch jeden Bürger:in ohne Vertragsbindung. Der Anschluss erfolgt über das öffentliche Netz und wird durch den lokalen Netzbetreiber hergestellt. Die Anschlussmöglichkeit wurde im Vorfeld bereits geprüft.

Aus Sicht der Stadtverwaltung, sollte diese Option eingeräumt werden und die Verwaltung mit dem Abschluss entsprechender Sondernutzungsvereinbarungen beauftragt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt dem Antrag der Firma Wirelane GmbH, München, zum haushaltsneutralen Aufbau und Betrieb von Ladeinfrastruktur an folgenden Standorten zu:

- Römergäßchen, Parkplatz Alte Tennisplätze (22 kWh)
- Kapellengasse, Parkplatz Sankt Anna Kapelle (22 kWh)
- Lindenstraße/Runde Turmstraße, Parkplatz (22 kWh)
- Sport- und Kulturhalle Eisenbach (bis zu 40 kWh)

Die angedachten Standorte an der Römerstraße (bis zu 40 kWh) und der Stadthalle Obernburg (bis zu 40 kWh) sollen nicht errichtet werden. Als Alternative kommt folgender Standort in Betracht und müsste dementsprechend auf Machbarkeit überprüft werden:

- Johannes-Obernburger-Schule

Entsprechenden Sondernutzungsvereinbarungen wird zugestimmt.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 6 Vorstellung Fotoprotokoll des VdK zur Barrierefreiheit

Sachverhalt:

Auf Initiative der Stadt Obernburg wurde mit dem Sozialverband VdK, gemeinsam mit dem Bayerischen Blinden- und Sehbehindertenbund, eine Begehung zum Auffinden von Barrieren durchgeführt. Die Begehung fand sowohl im Rathaus, als auch in der Außenstelle des Bauamtes

an der Wehrinsel statt. Bei der Begehung wurden durch die Teilnehmer Eingänge, Flure und Büros betreten und in Bezug auf Barrieren bewertet.

Herr Lieske, Geschäftsführer des VdK, Herr Albert, Berater für bauliche Barrierefreiheit, und Herr Lorenz, VdK-Berater für Barrierefreiheit nahmen an der Sitzung teil, um das Begehungsprotokoll vorzustellen und offiziell zu übergeben.

Bei der Vorstellung durch Herrn Lorenz kristallisierte sich heraus, dass viele Maßnahmen mit nur wenig Aufwand bzw. wenig Geldeinsatz umgesetzt werden können.

zur Kenntnis genommen

TOP 7 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

Herr Bürgermeister Fieger gibt folgendes bekannt:

- 1) Die bauaufsichtliche Zustimmung zum Bau des Finanzamtes Obernburg wurde durch die Regierung von Unterfranken erteilt.
- 2) Ziel von Vandalismus ist zum einen die Toilettenanlage an der Anna-Kapelle, in der versucht wurde Feuer zu machen, sowie die Hochbeete im Rosengarten, die besprüht wurden. Der Sachverhalt bezüglich der Hochbeete wurde durch Frau Specht vom Ordungungsamt aufgenommen und zur Anzeige bei der Polizei gebracht.
- 3) Das Landratsamt Miltenberg hat den Haushalt 2025 der Stadt Obernburg genehmigt.

zur Kenntnis genommen

TOP 8 Anfragen

TOP 8.1 Anfrage zum Grundstück an der Ausfahrt Obernburg Mitte

Stadtrat Knecht macht auf das Grundstück/ die Wiese an der Abfahrt Obernburg Mitte aufmerksam, die zuletzt gemulcht wurde. Durch das Mulchen kam Müll zu Tage. Er bittet darum, den Missstand zu beseitigen.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.2 Anfrage zur Beschattung am Spielplatz Mainanlage

Herr Knecht berichtet vom Spielplatz an den Mainanlagen, der aktuell keine ausreichende Beschattungsmöglichkeit bietet. Er regt an, ein Sonnensegel anzubringen oder Bäume zu pflanzen.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.3 Anfrage bezüglich langer Wartezeiten auf die Abrechnung des Wasseranschlusses

Stadtrat Knecht spricht zudem an, dass er einen Bekannten hat, der bereits 11 Monate auf die Abrechnung seines Wasseranschlusses wartet.

Er bittet darum, den Sachverhalt zu klären und den Bescheid schnellstmöglich dem Bürger zuzusenden.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.4 Anfrage bezüglich Am Mühlrain 23

Herr Stadtrat Knecht stellt Am Mühlrain 23 in den Fokus. Dort besteht derzeit eine Art Bauschuttdeponie. Er bittet darum, das Landratsamt darüber zu informieren und dadurch den Missstand beseitigen zu lassen.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.5 Anfrage zum Sperrgitter auf der Brücke Richtung Elsenfeld

Stadtrat Knecht spricht zuletzt noch die Sperrgitter auf der Brücke Richtung Elsenfeld an. Die Begründung des Staatlichen Bauamtes war im Winter die Räumthematik, jetzt im Frühling/Sommer stellt sich jedoch die Frage, ob dies noch nötig ist. Das Staatliche Bauamt sollte diesbezüglich befragt werden und zum Handeln (Beseitigung der Sperrgitter) aufgefordert werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.6 Anfrage zum Main-Thai-Festival

Stadträtin Bast informiert über die Gegebenheiten des Main-Thai-Festivals am vergangenen Wochenende. Sie hat lediglich zwei Security-Mitarbeiter an den zwei Eingängen gesehen. Auf dem eigentlichen Platz waren keinerlei weitere Sicherheitsmaßnahmen erkennbar. Zudem beobachtete sie, dass Lebensmittel längere Zeit in der Sonne lagen und, dass die Verkaufsstände keine Spuck- bzw. Spritzschutz-Vorkehrungen hatten. Sie regte an, dass in Zukunft bei derartigen Veranstaltungen auch das Landratsamt Miltenberg (insbesondere die Lebensmittelüberwachung) informiert werden sollte, um die geltenden Vorschriften einzuhalten.

Stadtrat Wölfelschneider berichtete zudem, dass das festgesetzte Ende der Veranstaltung samstags nicht eingehalten wurde.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:29 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Chantal Bauer
Schriftführerin