



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 16.04.2026  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:57 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

Breunig, Stefan  
Elbert, Winfried  
Fischer, Klaus  
Klimmer, Paul  
Knecht, Richard  
Kunisch, Günter

### Stellvertreter

Beez, Jochen	Vertretung für Herrn Markus Hartmann
Grundmann, Michael	Vertretung für Joachim Axt
Wölfelschneider, Walter	Vertretung für Herrn Dr. Armin Bohnhoff

### Verwaltung

Brück, Stefan

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

### Mitglieder

Axt, Joachim  
Bohnhoff, Armin, Dr.  
Hartmann, Markus

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.02.2026
- 2 Parkplatzsituation in Obernburg Nord, Prüfung eines Anwohnerparkmodells **039/2026**  
Beratung und Beschlussfassung
- 3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Wintergarten und Außentreppe , Umzäunung und Toranlage, Im Weidig 19, Flurnr. 6941/13, Gemarkung Obernburg **048/2026**  
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer doppelseitigen beleuchteten freistehenden Werbeanlage, Miltenberger Straße 19, Flurnr. 2503, Gemarkung Obernburg **049/2026**  
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Praxisräumen zu Wohnungen, Römerstraße 72, Flurnr. 80, 83, Gemarkung Obernburg **055/2026**  
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Antrag auf Baugenehmigung, Ausbau und Aufstockung von Büroräumen für das Holz- und Sägewerk, Neubau Büro, Teilabbruch und Sanierung der bestehenden Halle, einschl. PV-Anlage, Pilgerspfad 3, Flurnr. 7634, Gemarkung Obernburg **056/2026**  
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 8 Anfragen
  - 8.1 Anfrage Beschattung Spielplätze
  - 8.2 Anfrage fehlender Verkehrsspiegel
  - 8.3 Anfrage Parkverbot
  - 8.4 Anfrage Fußgängersteg nach Elsenfeld
  - 8.5 Anfrage Leerung Glascontainer
  - 8.6 Anfrage Situation Bereich Am Wendelinusplatz

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 11.02.2026**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.02.2026 werden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt damit als genehmigt.

**Ja 10    Nein 0    Anwesend 10                    einstimmig beschlossen**

### **TOP 2    Parkplatzsituation in Obernburg Nord, Prüfung eines Anwohnerparkmodells Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

In Obernburg Nord hat sich die Parkplatzsituation in den vergangenen Jahren verschärft. Nun sind durch den Neubau des Finanzamtes noch einmal Parkflächen im Bereich der Stadthalle entfallen.

Zusätzlich nutzen zahlreiche Schülerinnen und Schüler der Berufsschule, Fachoberschule und Berufsoberschule die umliegenden Wohnstraßen als kostenfreie Parkmöglichkeiten.

Besonders betroffen sind unter anderem folgende Straßen:

- Am Tiefen Tal
- Dekaneistraße
- Schlesierstraße
- Sudetenstraße
- Johannes-Obernburger-Straße
- Bergstraße
- Hubert-Nees-Straße

Anwohnerinnen und Anwohner berichten von:

- dauerhaft belegten Parkflächen vor den eigenen Grundstücken während der Schulzeiten
- eingeschränkter Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsdienste und Müllabfuhr
- erhöhter Verkehrsbelastung
- fehlenden Parkmöglichkeiten für Besucher und Pflegedienste

Von Bürgern wird daher die Einführung eines Anwohnerparkens oder vergleichbarer Maßnahmen gefordert.

### **Rechtliche Grundlage:**

Gemäß § 45 Straßenverkehrsordnung (StVO) können Bewohnerparkzonen eingerichtet werden, wenn ein erheblicher Parkraumangel besteht und Anwohner regelmäßig keine ausreichenden Parkmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung finden.

### **Zielsetzung:**

- Entlastung der betroffenen Wohnstraßen
- Sicherstellung von Parkraum für Anwohner
- Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Geordnete Parkraumstruktur im Stadtgebiet Nord

### **Mögliche Maßnahmen zur Prüfung:**

- Einführung einer Bewohnerparkzone (mit Parkausweisregelung)
- Zeitlich begrenztes Parken (z. B. mit Parkscheibe während der Schulzeiten)
- Kombination aus Bewohnerparken und Kurzzeitparkplätzen
- Schaffung zusätzlicher Parkflächen in Schulnähe
- Gespräche mit den Schulen zur Förderung alternativer Mobilitätskonzepte (ÖPNV, Fahrradnutzung)

### **Finanzielle Auswirkungen:**

- Kosten für Beschilderung und Markierung
- Verwaltungsaufwand für Ausstellung von Parkausweisen
- Eventuelle Einnahmen durch Parkausweise

Eine genaue Kostenschätzung erfolgt nach Grundsatzbeschluss.

### **Sitzungsverlauf:**

Es wird angeregt auch den Pflaumheimer Weg, die Jahnstraße und die Berufschulstraße in das Untersuchungsgebiet aufzunehmen. Weiterhin wird vorgeschlagen, grundsätzlich ein Parkraumkonzept zu erarbeiten, in dem die Anwohnerparkregelung eine der möglichen Optionen darstellt. Weitere Optionen könnten zeitliche Begrenzungen oder Ähnliches sein. Auch die Ausweisung weiterer Stellflächen wird zur Prüfung empfohlen.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss Bau-, Umwelt- und Sanierung beauftragt die Verwaltung

1. eine Verkehrserhebung zur tatsächlichen Auslastung der Straßen am Tiefen Tal, Dekaneistraße, Schlesierstraße, Sudetenstraße, Johannes-Obernburger Straße, Bergstraße, Hubert-Nees Straße, Pflaumheimer Weg, Jahnstraße, Berufschulstraße, des ruhenden Verkehrs durchzuführen.
2. ein Parkraumkonzept mit der Option einer Anwohnerparkregelung und ggf. ergänzenden Maßnahmen zu erstellen und zu bewerten und
3. dem Ausschuss einen konkreten Umsetzungsvorschlag mit Kostenkalkulation vorzulegen.

**Ja 10 Nein 0 Anwesend 10**

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 3</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Wintergarten und Außentreppe , Umzäunung und Toranlage, Im Weidig 19, Flurnr. 6941/13, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

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

Antragsteller: Kempf, Manuel

Vorhaben: Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Wintergarten und Außentreppe, Umzäunung und Toranlage

Lage: Im Weidig 19, Fl.Nr. 6941/3, Gemarkung Obernburg

**Beschreibung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wintergartens auf einem vorhandenen Baukörper des Wohnhauses im OG, samt Terrasse sowie Einzäunung des Geländes mit einem Stabmattenzaun in einer Höhe von 1,80 m, samt Toranlage.

**Rechtslage:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“ und weist für das betroffene Grundstück die Festsetzung „Gewerbegebiet“ aus.

Für den Voreigentümer des Anwesens wurde eine Betriebsleiterwohnung im Sinne einer Ausnahmeregelung zugelassen. Die nun geplante Erweiterung durch Wintergarten und Terrasse wäre in gleicher Analogie zu bewerten. Allerdings weist der nun vorliegende Antrag 3 Wohnungen aus, ohne diese näher zu beschreiben oder zeichnerisch darzustellen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter können nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nur in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Hinsichtlich des Zaunes mit Toranlage ergeben sich Festsetzungen aus dem Bebauungsplan von 1985, dass diese aus höchstens 1,20 m hohen Maschendrahtzäunen auszubilden und zu hinterpflanzen sind. Allerdings wurden diesbezüglich bereits mehrfache Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Hier wäre eine Befreiung grundsätzlich denkbar.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Wintergarten und Außentreppe sowie der Umzäunung des Grundstücks, samt dem Einbau einer Toranlage, wird nicht zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen im Sinne des § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

Der Antragsteller hat zunächst glaubhaft darzulegen, aus welchen Gründen drei Betriebswohnungen für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung notwendig werden, da Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur in Ausnahmefällen zugelassen werden können.

**Ja 8 Nein 2 Anwesend 10**

**beschlossen**

<b>TOP 4</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer doppelseitigen beleuchteten freistehenden Werbeanlage, Miltenberger Straße 19, Flurnr. 2503, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

Antragstellerin/Bauherrin: Westfa-Werbung, Modersohn

Vorhaben Errichtung einer doppelseitigen beleuchteten freistehenden Werbeanlage

Lage: Miltenberger Straße 19, Fl.Nr. 2503, Gemarkung Obernburg

**Beschreibung:**

Die Antragstellerin plant die Errichtung einer großflächigen Plakatanschlagtafel mit den Maßen 3,76 x 2,76 m. Die Anlage soll doppelseitig genutzt und beleuchtet werden.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt in einem Bereich ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist das Vorhaben grundsätzlich 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.

Der Flächennutzungsplan weist für das Gelände ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO aus. Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße 2308.

Nachbarn wurden durch den Antragsteller direkt beteiligt. Keiner der beteiligten Nachbarn hat die Bauantragsunterlagen unterschrieben. Ein Nachbar machte im Vorfeld Bedenken, auch im Namen weiterer Nachbarn, im Bauamt geltend.

Die Werbeanlage wäre bauplanungsrechtlich grundsätzlich auf dem Grundstück nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Zu Staatsstraßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden. Die Werbeanlage am beabsichtigten Standort würde nach dem vorgelegten Plan innerhalb der 20-Meter-Bauverbotszone zu Staatsstraßen errichtet werden.

Das Vorhaben wäre daher abzulehnen.

Auch die am 23.03. im Landratsamt Miltenberg vorgelegte Tektur widerspricht diesen Vorgaben.

**Beschluss:**

Dem Antrag zur Errichtung einer doppelseitigen beleuchteten freistehenden Werbeanlage in der Miltenberger Straße 19, Fl.Nr. 2503, Gemarkung Obernburg, wird gemäß den eingereichten Planunterlagen nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

**Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Praxisräumen zu Wohnungen, Römerstraße 72, Flurnr. 80, 83, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

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

Antragssteller/Bauherr: Schott, Elke

Vorhaben: Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Praxisräumen zu Wohnungen

Lage: Römerstraße 72, Flurnr. 80, 83, Gemarkung Obernburg

**Beschreibung:**

Im Bestand der Immobilie ist eine Arztpraxis vorhanden und seit Jahren ungenutzt. Diese soll nun zu Wohnraum umgebaut werden.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Stiftshof“. Das Vorhaben entspricht dabei vollinhaltlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1992. Es erfüllt grundsätzlich die Voraussetzungen den Art. 64 BayBO.

Erforderliche Stellplätze sind über die Vornutzung nachgewiesen.

Stadtrat Elbert regt an, der Nutzungsänderung insofern nicht zuzustimmen, da auch Praxisräume für die ärztliche Versorgung innerhalb der Altstadt dringend gebraucht werden.

**Beschluss:**

Der Antrag auf Nutzungsänderung von Praxisräumen zu Wohnungen, Römerstraße 72, Flurnr. 80, 83, Gemarkung Obernburg, wird in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren übergeleitet. Dem Antrag wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**Ja 9 Nein 1 Anwesend 10 beschlossen**

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung, Ausbau und Aufstockung von Büroräumen für das Holz- und Sägewerk, Neubau Büro, Teilabbruch und Sanierung der bestehenden Halle, einschl. PV-Anlage, Pilgerspfad 3, Flurnr. 7634, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

Antragsteller/Bauherr: Werner Reichert, Pilgerpfad 3, 63785 Obernburg

Vorhaben: Ausbau und Aufstockung von Büroräumen für das Holz- und Sägewerk. Im Bereich Neubau Büro – Teilabbruch und Sanierung der bestehenden Halle, einschl. einer PV-Anlage

Lage: Pilgerspfad 3, Flurnr. 7634, Gemarkung Obernburg

**Beschreibung:**

Im Rahmen einer Modernisierung und zur Sicherung der langfristigen Nutzung des Bestandes sowie der Möglichkeit einer nachhaltigen Entwicklung der Werkstätte, plant die Firma Reichert GmbH den Ausbau und die Aufstockung von Büroräumen für das Holz- und Sägewerk. Im Bereich Neubau Büro den Teilabbruch und die Sanierung der bestehenden Halle, einschl. der Errichtung einer PV-Anlage.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist damit nach den Kriterien des § 35 BauGB zu beurteilen. Das Gelände weist einen baurechtlich bis ins Jahr 1957 zurückreichenden genehmigten Sägewerksbetrieb, samt Bürogebäude und Wohnhaus, welcher in seinem Bestand nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist, aus. Das Gelände innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet (TWSG), Zone II.

Nach gleichen Maßstäben ist nun auch die geplante Betriebserweiterung zu beurteilen. Demnach können Vorhaben im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. In der Subsumtion der Tatbestände des § 35 Abs. 2 mit den Abs. 3 und 4 BauGB wird die geplante Betriebserweiterung daher für bauplanungsrechtlich zulässig erachtet.

Stellplätze werden im Antrag nicht dargestellt. Nach der Stellplatzsatzung sind für die Betriebserweiterung 3 weitere Stellplätze nachzuweisen.

Es wird empfohlen dem Vorhaben zuzustimmen.

**Beschluss:**

Dem Antrag zum Ausbau und zur Aufstockung von Büroräumen für das Holz- und Sägewerk, im Bereich Neubau Büro mit Teilabbruch und Sanierung der bestehenden Halle, einschl. einer PV-Anlage, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Es sind drei zusätzliche Stellplätze für die Betriebserweiterung nachzuweisen.

**Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen**

## **TOP 7 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen**

Es liegen keine Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen vor.

## **TOP 8 Anfragen**

### **TOP 8.1 Anfrage Beschattung Spielplätze**

Stadtrat Knecht erneuert seine Anregung auf Beschattung von Spielplätzen. Bürgermeister Fieger verweist auf den aktuell gültigen Haushalt des Jahres 2026, indem die Maßnahmen nicht vorgesehen sind.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 8.2 Anfrage fehlender Verkehrsspiegel**

Stadtrat Elbert moniert einen fehlenden Verkehrsspiegel am Pflaumheimer Weg, Ecke Höllentutz, der bereits beschlossen sei. Bürgermeister Fieger sicher eine Erinnerung im Ordnungsamt zu.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 8.3 Anfrage Parkverbot**

Stadtrat Wölfelschneider erinnert im Auftrag von Stadtrat Dr. Bohnhoff, dass im Bereich der evangelischen Kirche eine Halteverbotszone eingerichtet sei, hier waren Ausnahmeregeln für Sonntage zugesagt. Er bittet um zeitnahe Umsetzung. Herr Bürgermeister Fieger sichert auch hierzu eine Nachfrage im Ordnungsamt bei Herrn Roos zu.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 8.4 Anfrage Fußgängersteg nach Eisenfeld**

Stadtrat Wölfelschneider regt ferner an, die Bügel im Auffahrbereich des Fußgängersteges nach Eisenfeld durch anderweitig auszuführen, da diese eine Durchfahrt von Fahrrädern mit Anhänger verhindern.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 8.5 Anfrage Leerung Glascontainer**

Stadtrat Walter Wölfelschneider und Stadtrat Jochen Beetz bitten, die mit der Leerung der Glascontainer beauftragte Firma darauf hinzuweisen, dass diese in den letzten Tagen an nahezu allen Standorten überfüllt seien. Teilweise stündigen Flaschen und Gläser neben den Containern.

Bürgermeister Fieger sichert eine Überprüfung und Beanstandung durch die Verwaltung zu.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 8.6 Anfrage Situation Bereich Am Wendelinusplatz**

Stadtrat Knecht lobt die Verwaltung ausdrücklich dafür, dass die Situation im Bereich Wendelinusplatz, Oberer Neuer Weg durch die Anordnung durch Halteverbote deutlich verbessert wurde.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:57 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Stefan Brück  
Schriftführer/in