



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 09.06.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:15 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Volland, Nikolaus

Mitglieder

Axt, Joachim	ab TOP 10
Bohnhoff, Armin, Dr.	
Breunig, Stefan	
Kunisch, Günter	
Meyer-Marquart, Dorte	
Parsch, Matthias	
Pollakowski, Jan	
Stahl, Markus	

Stellvertreter

Grundmann, Michael	Vertretung für Herrn Markus Hartmann
Wölfelschneider, Walter	Vertretung für Herrn Paul Klimmer

Schriftführer/in

Zeybek, Irem

Verwaltung

Brück, Stefan

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Hartmann, Markus
Klimmer, Paul

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|-------------------|
| 1 | Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen | |
| 1.1 | Baumaßnahmen an der ev. Kirche im Oberen Neuen Weg | |
| 2 | Einführung in das Baurecht; Ein erster Überblick
Informationen | 120/2026 |
| 3 | Antrag auf Baugenehmigung, Umbau und Dachgeschossausbau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten, Apfelstraße 9, Flurnr. 1640/25, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung | 215/2025/1 |
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Wohngebäudes; Lauterhofstraße 5, Flurnr. 1608, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung | 108/2026 |
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung zur Terrassenüberdachung mit Wintergarten und Außentreppe, Umzäunung und Toranlage, Im Weidig 19, Flurnr. 6941/13, Gemarkung Obernburg a.Main
Beratung und Beschlussfassung | 118/2026 |
| 6 | Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Carports; Erlenweg 41, Flurnr. 5544/447, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 102/2026 |
| 7 | Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer doppelseitigen beleuchteten freistehenden Werbeanlage, Miltenberger Straße 19, Flurnr. 2503, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 049/2026/1 |
| 8 | Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer ehem. Schneiderwerkstatt und Errichten eines Carports; Wiesentalstr. 23, Flurnr. 627/3, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung | 112/2026 |
| 9 | Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Neubau eines Zweifamilienwohnhauses; Raiffeisenstraße 63, Flurnr. 400/35, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung | 113/2026 |
| 10 | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und der Errichtung eines Parkplatzes mit 19 PKW-Stellplätzen; Römerstraße 95, Flurnr. 3565/3, 3567/12, Gemarkung Obernburg a.Main
Beratung und Beschlussfassung | 116/2026 |
| 11 | Antrag auf Vorbescheid zum Umbau einer Scheune in 3 Wohnungen; Lindenstraße 4, Flurnr. 1753/0, Gemarkung Obernburg a.Main
Beratung und Beschlussfassung | 119/2026 |
| 12 | Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Zweifamilienhauses | 121/2026 |

zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten; Abbruch und Neuerichtung Dachgeschoss, Anbau und Umbau Erdgeschoss, Abgrabung und Errichtung von 4 Stellplätzen; Am Tiefental 35, Flurnummer 4077, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung

- | | | |
|-------------|---|-------------------|
| 13 | Antrag auf Baugenehmigung/ Änderungsantrag, Umbau und energetische Sanierung eines bestehenden Anwesens samt Nebengebäude, hier: Holzzaunanlage, Römerstraße 8, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg
Ortseinsicht, sowie Beratung und Beschlussfassung | 184/2025/1 |
| 14 | Vorlage im Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Anbaus; Nibelungenstraße 34, Flurnr. 5455/24, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 122/2026 |
| 15 | Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung von Warmwasserkollektoren; Julius-Echter-Straße 2, 2a, 2b, Flurnr. 6716, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 123/2026 |
| 16 | Anfragen | |
| 16.1 | Bauvorhaben Ferienstraße 8; hier: Einhaltung der Vorgaben aus der Stellplatzsatzung | |
| 16.2 | Bauvorhaben Miltenberger Straße 16; hier unzulässige Erhöhung der vorhanden Stützmauern | |

Erster Bürgermeister Nikolaus Volland 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 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

TOP 1.1 Baumaßnahmen an der ev. Kirche im Oberen Neuen Weg

Bürgermeister Volland informiert über die geplanten Arbeiten an der Rampe zur Friedenskirche im Oberen Neuen Weg. Diese sollen voraussichtlich am 29.06.2026 beginnen. Derzeit ist offen, ob es während der Bauzeit von rund 3 Wochen zu einer Vollsperrung des Bereiches kommen wird. Die Verwaltung klärt dies final ab.

zur Kenntnis genommen

TOP 2 Einführung in das Baurecht; Ein erster Überblick Informationen

Frau Zeybek informiert über die Grundlagen des öffentlichen Baurechts und die Aufgaben des Bau- und Umweltausschusses. Die Präsentation liegt als Anlage bei.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung, Umbau und Dachgeschossausbau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten, Apfelstraße 9, Flurnr. 1640/25, Gemarkung Eisenbach Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragstellerin/ Bauherrin: Pasch, Corina

Vorhaben: Umbau und Dachgeschossausbau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten

Lage: Apfelstraße 9, Flurnr. 1640/25, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Das bestehende Wohnhaus soll umgebaut werden und das Dachgeschoss ausgebaut werden. Nach dem Umbau bzw. Ausbau wären 3 Wohneinheiten vorhanden: Wohnung 1 (= Einliegerwohnung im UG) mit 133,7 m², Wohnung 2 im EG mit 163,68 m² und Wohnung 3 durch den Dachgeschossausbau mit 138,99 m².

Im Erdgeschoss sollen zusätzliche Wände eingezogen werden und eine außenliegende Rampe vor dem Hauseingang errichtet werden. Durch den Einbau eines Kinderzimmers fällt ein Garagenstellplatz weg, der durch einen Stellplatz davor kompensiert werden soll.

Im Dachgeschoss soll eine Wohnung entstehen, ein Balkon errichtet werden und mehrere Fenster eingebaut werden.

Rechtslage:

Die Thematik wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses am 11.12.2025 behandelt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Kurzer Berg-Am Lauterbach“ aus dem Jahr 1984:

[https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_kurzer_berg_am_lauterbach_neuaufstellung.pdf)

[dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_kurzer_berg_am_lauterbach_neuaufstellung.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_kurzer_berg_am_lauterbach_neuaufstellung.pdf)

[https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_kurzer_berg_am_lauterbach_neuaufstellung.pdf)

[dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_kurzer_berg_am_lauterbach_neuaufstellung.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_kurzer_berg_am_lauterbach_neuaufstellung.pdf)

Für das Grundstück ist höchstens ein Vollgeschoss und ein Sockelgeschoss zulässig.

Nach den Berechnungen des Architekten ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss und das Vorhaben hält somit diese Festsetzung ein.

Laut Bebauungsplan ist bei einem zulässigen Vollgeschoss eine Grundflächenzahl (= GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (= GFZ) von 0,5 zulässig.

Die Berechnungen des Architekten ergeben, dass durch den Umbau/ Ausbau eine GRZ von 0,27 und eine GFZ von 0,76 entsteht.

Die GRZ hält die Festsetzung ein, die GFZ überschreitet den festgesetzten Wert um 0,26.

Der vom Architekten angenommene Wert der GFZ von 0,8 gilt nur bei 2 festgesetzten/ möglichen Vollgeschossen.

Es wurden nachträglich keine angepassten Planunterlagen zur Geschossflächenzahl eingereicht, sodass wir uns weiterhin auf die ursprünglichen Planunterlagen vom 03.11.2025 zur Flächenberechnung beziehen.

Ursprünglich waren auf dem Grundstück drei Stellplätze geplant. Zwei Stellplätze sind für den Bestand (Wohnung EG und Einliegerwohnung EG) vorgesehen.

Durch die Tatsache, dass die äußere Gestalt des Gebäudes u.a. durch den Einbau des Balkons verändert wird, sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg für die neu geplante Wohnung im Dachgeschoss 2 Stellplätze (vgl. § 4 Abs. 2 Buchstabe b Ziffer iii Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg) nachzuweisen.

Auf Grundlage der am 20.04.2026 nachgereichten Planunterlagen gehen nun 4 Stellplätze in der Planung hervor. Damit wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg eingehalten. Allerdings kann der Stellplatz Nr. 3 lediglich über den davorliegenden Stellplatz (Nr. 2) angefahren werden. Dabei ist es nicht möglich, die erforderliche Stellplatzlänge von 6,00 m aufgrund örtlicher Gegebenheiten einzuhalten. Der Antragsteller verdeutlicht, dass dieser zur gleichen Wohneinheit angehört unter der Vorstellung der Bauherrin von § 5 Abs. 3 Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg abzuweichen.

Eine Abweichung von der unabhängigen Anfahrbarkeit des Stellplatzes kann jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.

Im Zuge der nachgereichten Unterlagen haben wir keine weiteren Informationen zur Errichtung bzw. Änderung der geplanten Rampe vor der Eingangstür, die aus dem ursprünglichen Antrag vom 11.11.2025 hervorgeht, erhalten. Zur Umsetzung des Vorhabens (Einbau Rampe vor Ein-

gangstür) ist nachfolgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nötig (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB) und es wird ausdrücklich darauf hingewiesen:

Befreiung von der Baulinie

Durch die Errichtung der Rampe wird die festgesetzte Baulinie (= auf dieser Linie muss gebaut werden) um mehr als 2,4 m überschritten.

Einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann nur zugestimmt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, diese als städtebaulich vertretbar einzustufen ist und wenn diese auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 23 Abs. 2 BauNVO ermöglicht, dass das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann.

Es handelt sich jedoch um eine komplette Überschreitung der Baulinie mit mehr als 2,4 m. Dies ist aus Verwaltungssicht nicht mehr als geringfügiges Maß zu betrachten, auch stellt die Baulinie einen Grundzug der Planung dar und ist städtebaulich nicht mehr vertretbar.

Die Nachbarn wurden laut Antragsformular noch nicht beteiligt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Umbau und Dachgeschossausbau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Apfelstraße 9, Flurnr. 1640/25, Gemarkung Eisenbach, gemäß den eingereichten und nachgereichten Unterlagen wird insbesondere aufgrund der Nichteinhaltung der Geschossflächenzahl und der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Wohngebäudes; Lauterhofstraße 5, Flurnr. 1608, Gemarkung Eisenbach Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Giegerich, Johannes

Vorhaben: Umbau eines Wohngebäudes

Lage: Lauterhofstraße 5, Flurnr. 1608, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt das Dachgeschoss seines vorhandenen Wohngebäudes nutzbar zu machen und eine Dachgaube zu errichten. Weiterhin soll ein Balkon angebaut werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kurzer Berg – Am Lauterbach“ aus dem Jahre 1984 (wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg_a.main/rechtsplan_kurzer_berg_am_lauterbach_neuaufstellung.pdf). Allerdings wird das betroffene Gebäude darin als Bestandsgebäude, mit Ausnahme der Art der bau-

lichen Entwicklung, erfasst und nicht näher mit Festsetzungen beschrieben. Insofern ist für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens § 34 BauGB heranzuziehen.

Demnach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Diese Kriterien sind im vorliegenden Fall gewahrt. Die Zielsetzungen im Hinblick auf eine städtebauliche Nachverdichtung vorhandener Wohngebiete wird aufgegriffen und umgesetzt.

Baugrenzen die den historischen Bestand beschreiben, werden durch den Balkonanbau geringfügig überschritten und bedürfen somit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit den geplanten Umbauten am Wohnhaus werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Interessen sind gewahrt. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Es wird empfohlen dem Antrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen. Notwendigen Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kurzer Berg – Am Lauterbach“ wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag zum Umbau eines Wohnhauses, Lauterhofstraße 5, Flurnr. 1608, Gemarkung Eisenbach wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Notwendigen Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kurzer Berg – Am Lauterbach“ wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

einstimmig beschlossen

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zur Terrassenüberdachung mit Wintergarten und Außentreppe, Umzäunung und Toranlage, Im Weidig 19, Flurnr. 6941/13, Gemarkung Obernburg a.Main Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/ Bauherr: Kempf, Manuel

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

Lage: Im Weidig 19, Flurnr. 6941/13, Gemarkung Obernburg a.Main

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.

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.

Der erste Bauantrag weist 3 Wohnungen aus, sodass die Stadt Obernburg mit Beschluss vom 16.04.2026 hierfür das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt mit der Maßgabe, dass der Antragsteller zunächst glaubhaft darzulegen hat, 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.

Nachgereichte Unterlagen (eingegangen am 05.05.2026) weisen nach, dass es sich bei der Angabe von 3 Wohnungen in der Baubeschreibung um eine versehentliche fehlerhafte Angabe handelt und die Anzahl der Wohnung entsprechend der nachträglich eingereichten Baupläne auf eine Wohneinheit reduziert wurde. Zudem wurde erläutert, dass die Betriebswohnung dem Betreiber und Firmeninhaber zur Eigennutzung mit seiner Familie dient und die unmittelbare Nähe zum Betriebsstandort ist aus betrieblichen Gründen erforderlich, da eine ständige Erreichbarkeit sowie kurzfristige Einsatzbereitschaft gewährleistet sein muss. Demnach ist Nutzungsfestsetzung für die Betriebswohnung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Strasse – Neuaufstellung“ aus dem Jahr 1985

(https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_gewerbegebiet_suedlich_der_eisenbacher_strasse_neuaufstellung.pdf) unter Nr. 18 c) erfüllt. Die Gründe für die Nutzung der Betriebswohnung ist somit glaubhaft dargelegt.

Hinsichtlich des Zaunes mit Toranlagen 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. Demnach ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Umzäunung des Grundstücks mit einem Stabmattenzaun in einer Höhe von 1,80 m samt Einbau einer Toranlage, welches eine Überschreitung der zulässigen Zaunhöhe von 0,60 m darstellt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Interessen sind gewahrt. Öffentliche Belange werden nicht berührt.

Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen. Einer Befreiung zur Überschreitung der Zaunhöhe von 1,20 m auf 1,80 m wird nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Wintergarten und Außentreppe sowie der Umzäunung des Grundstücks, samt dem Einbau einer Toranlage, Im Weidig 19, Flurnr. 6941/13, Gemarkung Obernburg a.Main, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Einer Befreiung der Festsetzung des Bebauungsplans zur Überschreitung der Zaunhöhe von 1,20 m auf 1,80 m wird nach § 31 Abs. 2 BauGB unter Voraussetzung zugestimmt, dass das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot (Hinterpflanzung des Zaunes) eingehalten wird.

Ja 6 Nein 4 Anwesend 10

beschlossen

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Carports; Erlenweg 41, Flurnr. 5544/447, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Schanzenbacher, Angelika und Walter

Vorhaben: Errichtung eines Carports

Lage: Erlenweg 41, Flurnr. 5544/447, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen ein Carport in Stahl-/Glasbauweise zu errichten.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rüdhölle“ aus dem Jahr 1980 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_ruedhoelle.pdf). Das Vorhaben entspricht dabei im wesentlichen den Festsetzungen der Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan sieht jedoch grundsätzlich vor Garagen/Carports einen Stauraum von 5,00 m vor. Das beabsichtigte Carport weist nur eine Stauraumtiefe von 4,19 m aus. Es ist daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit der Errichtung des Carports werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Interessen sind gewahrt. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Es wird empfohlen dem Antrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen. Einer Befreiung zur Reduzierung der Stauraumtiefe von 5,00 auf 4,19 m vor dem Carport nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag zur Errichtung eines Carports, Erlenweg 41, Flurnr. 5544/447, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Einer Befreiung der Festsetzung des Bebauungsplans zur Reduzierung der Stauraumtiefe von 5,00 auf 4,19 m vor dem Carport wird nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer doppelseitigen beleuchteten freistehenden Werbeanlage, Miltenberger Straße 19, Flurnr. 2503, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

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, Flurnr. 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.

Auch die am 23.03. im Landratsamt Miltenberg vorgelegte Tektur, die in den nachgereichten Planunterlagen dargestellt ist, widerspricht diesen Vorgaben.

Zusätzlich geht aus der Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde Landratsamt Miltenberg vom 05.05.2026 die Erklärung der Antragsstellerin hervor, die Werbeanlage nur so lange am Standort zu belassen, bis dort künftig eine Bebauung mit Wohngebäude bzw. teilweise gewerblich genutzten Gebäuden erfolgt. Der Rückbau der Werbeanlage ist dabei zur gegebenen

Zeit Voraussetzung. Demnach würde die Werbeanlage bis Ende 2026 mit einer Verlängerungsmöglichkeit um ein halbes Jahr, somit spätestens bis zum 30. Juni 2027, befristet aufgestellt werden. Nach Stellungnahme der Antragstellerin vom 13.04.2026 ist ein Baustart noch nicht absehbar und kann zeitlich nicht definiert werden.

Wie bereits in der Bauausschusssitzung vom 16.04.2026 einstimmig beschlossen und in der Stellungnahme der Gemeinde vom 27.04.2026 dargelegt wurde, ist das Vorhaben wegen des Verstoßes gegen die Bauverbotszone innerhalb von 20 Metern zu Staatsstraßen weiterhin abzulehnen.

Beschluss:

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

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer ehem. Schneiderwerkstatt und Errichten eines Carports; Wiesentalstr. 23, Flurnr. 627/3, Gemarkung Eisenbach Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Schäfer, Steffen und Manja

Vorhaben: Umbau einer ehem. Schneiderwerkstatt zur Wohnung und Errichten eines Carports

Lage: Wiesentalstr. 23, Flurnr. 627/3, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen ihre vorhandene ehemalige Schneiderwerkstatt zur Wohnung umzubauen. Weiterhin soll ein Carport errichtet werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ortsmitte (Eisenbach)“ aus dem Jahr 1998 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_ortsmitte_eisenbach.pdf). Das Vorhaben entspricht dabei im Wesentlichen den Festsetzungen der Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan sieht jedoch grundsätzlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 vor. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist eine GRZ von 0,78 aus. Es ist daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 Satz 2 BauNVO notwendig.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Errichtung von Carports/Garagen sind in allgemeinen Wohngebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig gem. § 12 Abs. 2 BauNVO.

Mit dem geplanten Umbau der Schneiderwerkstatt zur Wohnung und der Errichtung des Carports werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Nachbarliche Interessen sind gewahrt. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,40 bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Demnach ist die Abweichung der GRZ durch Überschreitung um 0,38 auf 0,78 städtebaulich vertretbar.

Das vorgesehene Carport wird für die Nutzung im Zusammenhang mit der Wohnung errichtet. Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen. Notwendigen Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte (Eisenbach)“ wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag zum Umbau einer ehem. Schneiderwerkstatt zur Wohnung und der Errichtung eines Carports im Zusammenhang mit dieser Nutzung, Wiesentalstr. 23, Flurnr. 627/3, Gemarkung Eisenbach wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Notwendigen Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte (Eisenbach)“ wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 Satz 2 BauNVO zugestimmt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Neubau eines Zweifamilienwohnhauses; Raiffeisenstraße 63, Flurnr. 400/35, Gemarkung Eisenbach Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Bernhard, Andrea/ Bettina/ Bruno und Michael

Vorhaben: Abbruch und Neubau eines Zweifamilienwohnhauses

Lage: Raiffeisenstraße 63, Flurnr. 400/35, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen das vorhandene Wohnhaus abzurechen und ein Zweifamilienwohnhaus zu errichten.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Unter dem Dorf (Neuaufstellung)“ aus dem Jahr 1991 (https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_unter_dem_dorf_neuaufstellung.pdf). Das Vorhaben entspricht dabei im Wesentlichen den Festsetzungen der Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan sieht jedoch grundsätzlich einen Fenstereröffnungsmaß (lichte Holzkonstruktion) von höchstens 1,10 m für die Zulässigkeit von Dachgauben vor. Das beabsichtigte Bauvorhaben weist ein Fensteröffnungsmaß der geplanten Gaube von 1,51 m aus. Grund hierfür ist die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung des geplanten Kinderzimmers bzw. Büros. Es ist daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit der Überschreitung des Fensteröffnungsmaßes der geplanten Gaube um 0,41 m werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Interessen sind gewahrt. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen. Einer Befreiung zur Überschreitung des Fensteröffnungsmaßes der geplanten Gaube von höchstens 1,10 m auf 1,51 m wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag zum Abbruch und Neubau eines Zweifamilienwohnhauses, Raiffeisenstraße 63, Flurnr. 400/35, Gemarkung Eisenbach wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Notwendigen Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Unter dem Dorf (Neuaufstellung)“ wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

einstimmig beschlossen

TOP 10	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und der Errichtung eines Parkplatzes mit 19 PKW-Stellplätzen; Römerstraße 95, Flurnr. 3565/3, 3567/12, Gemarkung Obernburg a.Main Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Neuwirth, Maurice

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Errichtung eines Parkplatzes mit 19 PKW-Stellplätzen

Lage: Römerstraße 95, Flurnr. 3565/3, 3567/12, Gemarkung Obernburg a.Main

Beschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt das Flurstück 3565/3 mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend aus 6 Wohneinheiten, zu bebauen. Im Zusammenhang soll auf dem dahinterliegenden Flurstück 3567/12 ein dazugehöriger Parkplatz mit 19 PKW-Stellplätzen errichtet werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das Bauvorhaben soll innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und somit im Innenbereich der Stadt Obernburg a. Main gem. § 34 Abs. 1 BauGB errichtet werden. Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den Anforderungen in § 34 Abs. 1 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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.

Die nähere Umgebung des Bauvorhabens ist vorwiegend durch Wohngebäude geprägt. Im Einzelnen sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorhanden. Demnach entspricht die Eigenart der näheren Umgebung der eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO. Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind Orientierungswerte als Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgelegt. Demnach ist in einem allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von höchstens 0,4 und eine GFZ von höchstens 1,2 zulässig. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m § 17 BauNVO ein, da das Mehrfamilienhaus eine GRZ von 0,24 und eine GFZ von 0,73 ausweist.

Das Bauvorhaben soll sich einer offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden und entspricht somit der Umgebungsbebauung, vorwiegend bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der vorgesehenen Flurstücksgrenze. Hierbei kann von einer faktischen Baulinie bzw. Baugrenze ausgegangen werden. In Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnhausbebauung auf dem Flurstück 3565/3 kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Es wird empfohlen, dem Vorbescheid nach Art. 71 BayBO zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

Beschluss:

Dem Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und der Errichtung eines Parkplatzes mit 19 PKW-Stellplätzen, Römerstraße 95, Flurnr. 3565/3 und 3567/12, Gemarkung Obernburg a.Main wird nach Art. 71 BayBO zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 einstimmig beschlossen

TOP 11 Antrag auf Vorbescheid zum Umbau einer Scheune in 3 Wohnungen; Lindenstraße 4, Flurnr. 1753/0, Gemarkung Obernburg a.Main Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Koch, Christian

Vorhaben: Umbau einer Scheune in 3 Wohnungen

Lage: Lindenstraße 4, Flurnr. 1753/0, Gemarkung Obernburg a.Main

Beschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt eine bestehende Scheune in 3 Wohnungen umzubauen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen, einfachen Bebauungsplans „Obernburg Kernstadt“ aus dem Jahr 2020 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/obernburg_kernstadt_rechtsplan.pdf) sowie im Sanierungsgebiet

„Altstadt“, rechtskräftig seit 1990 (https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_sanierungsgebiet_altstadt.pdf).

Da in dem einfachen Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung mit Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt ist, beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den Anforderungen in § 34 Abs. 1 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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.

Die nähere Umgebung des Wohngebäudes ist vorwiegend durch Wohngebäude und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geprägt. Im Einzelnen sind Geschäftsbauwerke, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften vorhanden. Demzufolge entspricht die Eigenart der näheren Umgebung dem eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO. Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind in Mischgebieten Stellplätze und Garagen zulässig.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind Orientierungswerte als Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgelegt. Demnach ist in einem Mischgebiet eine GRZ von höchstens 0,60 und eine GFZ von höchstens 1,20 zulässig. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m § 17 BauNVO ein, da die geplante Umnutzung eine GRZ von 0,18 und eine GFZ von 0,53 ausweist. Die Nutzungsänderung soll in der bisherigen geschlossenen Bauweise ohne seitlichem Grenzabstand gem. § 22 Abs. 3 BauNVO errichtet werden und entspricht bis auf die Gebäudehöhe der Umgebungsbebauung. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der vorgesehenen Flurstücksgrenze. Hierbei kann von einer faktischen Baulinie bzw. Baugrenze ausgegangen werden. In Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen fügt sich die Nutzungsänderung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Aufgrund der bereits vorhandenen Scheune auf dem Flurstück 1753/0 und der Zufahrt von der Lindenstraße kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

In dem ursprünglichen Bauantrag vom 27.03.2026 wird das Umnutzungsvorhaben der Scheune in 3 Wohnungen dargelegt und dies in der Gebäudeklasse 2 zugeordnet. Hierbei wird die geplante Gebäudehöhe mit 5,80 m angegeben. Der Antrag auf Vorbescheid vom 15.12.2025 (Eingangsdatum) klassifiziert nun die geplante Umnutzung als Gebäudeklasse 4 gem. Art. 2 Abs. 3 Nr. 4 BayBO. Nachgereichte Unterlagen vom 07.04.2026 gehen weiterhin von 3 Wohngeschossen aus und beantragen eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg a.Main hinsichtlich der abweichenden Größe und Positionierung der Dachgauben gem. § 7 Dächer und Dachaufbauten. Der Antrag auf Vorbescheid und der Antrag auf Abweichung von örtlichen Bauvorschriften entspricht nicht der Stellungnahme des Städtebauarchitekten Herrn Tropp vom 27.02.2025. Demnach wurde die Stellungnahme zur geplanten Umnutzung nicht berücksichtigt, obwohl dies in dieser Form mit Herrn Koch im Bauamt besprochen wurde.

Gemäß der Stellungnahme von Herrn Tropp kann einer Aufstockung der Scheune um ein Geschoss aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt werden. Die vorherrschende Bauhöhe der unmittelbaren Umgebung als Teil des Altstadtgebiets umfasst bis auf geringe Ausnahmen zwei Vollgeschosse mit Satteldach nach § 4 Baukörper der Baugestaltungssatzung. Paragraph 4 der Baugestaltungssatzung sieht folgendes vor:

- 1) Werden Gebäude geändert oder erneuert, ist die bisherige Firstrichtung und Dachneigung, sofern das Straßenbild keine Änderung erfordert beizubehalten. Die historische Bauflucht ist beizubehalten.
- 2) Die Gebäude dürfen höchstens zwei Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweisen. Soweit städtebaulich vertretbar und Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen, sind drei Geschosse in Ausnahmefällen zulässig.

3) Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer sind unzulässig. Ausnahmen können in begründeten

Fällen gewährt werden (z.B. Zwischenbauteile).

In Bezug auf die Gebäudehöhe ist, wie in der Stellungnahme des Architekten geschildert, insbesondere zu berücksichtigen, dass der mittelalterliche Täschenturm, ein Wahrzeichen der Obernburger Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben ist. Die Aufstockung würde nahezu die Bauhöhe des Turms erreichen und somit die notwendige Solitärstellung des Täschenturms begrenzen.

Nach § 7 Dächer und Dachaufbauten der Baugestaltungssatzung sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 47° bis 56° zulässig. Bei Nebengebäuden sind Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig. In begründeten Einzelfällen können auch andere Dachneigungen genehmigt werden. Demnach könnte die gewünschte Gaubenform durch Befreiung von den Festsetzungen der Baugestaltungssatzung erwirkt werden. Die Dacheindeckung hat in ziegelrotem Material zu erfolgen gem. § 7 Nr. 2 der Baugestaltungssatzung.

Dem Vorschlag zur Änderung des geplanten Bauvorhabens und des Antrags auf Vorbescheid aus der Stellungnahme des Architekten Herrn Tropp wurde nicht Folge geleistet. Der Änderungsvorschlag umfasst die Nutzung des Erdgeschosses der Scheune als Wohnfläche, um auf eine Aufstockung zu verzichten. Die Tennenebene im 1. Obergeschoss wäre hierfür abzusenken und das bestehende Dachgeschoss beizubehalten. Für eine bessere Ausnutzung des Daches, wird bei Einbau eines neuen Dachstuhls eine Dachneigung von 50° vorgeschlagen.

Es wird empfohlen, dem Antrag auf Vorbescheid nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird vorerst nicht erteilt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid zum Umbau einer Scheune in 3 Wohnungen wird nicht zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen im Sinne des § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird vorerst nicht erteilt.

Der Antragsteller hat glaubhaft darzulegen, dass er von der geplanten Aufstockung absieht, um die vorherrschende Bauhöhe im Altstadtgebiet, insbesondere die des mittelälterlichen Täschenturms zu wahren. Des Weiteren sollte nachgewiesen werden, dass die zulässige Dachneigung von 47° bis 56° unter Einhaltung eines Satteldachs gewährleistet wird.

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 einstimmig beschlossen

TOP 12	Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Zweifamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten; Abbruch und Neuerrichtung Dachgeschoss, Anbau und Umbau Erdgeschoss, Abgrabung und Errichtung von 4 Stellplätzen; Am Tiefental 35, Flurnummer 4077, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

Antragstellerin/Bauherrin: Bonfig, Andrea

Vorhaben: Umbau eines Zweifamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten durch Abbruch und Neuerrichtung des Dachgeschosses. In diesem Zuge soll ein Anbau an das Erdgeschoss erfolgen und Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss stattfinden. Zusätzlich sind die Abgrabung und Errichtung von 4 Stellplätzen geplant.

Lage: Am Tiefental 35, Flurnr. 4077, Gemarkung Obernburg a.Main

Beschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Umbau eines Zweifamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten durch Abbruch und Neuerrichtung des Dachgeschosses. Das Erdgeschoss soll umgebaut und durch einen Anbau erweitert werden. Weiterhin sind Abgrabung und Errichtung von 4 Stellplätzen geplant.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Obernburg Nord“ aus dem Jahr 1963 (https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_obernburg_nord.pdf). Das Vorhaben entspricht dabei im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO und das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO den Festsetzungen der Bauleitplanung.

Für den geplanten Umbau des Zweifamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, dem Abbruch und der Neuerrichtung des Dachgeschosses, der Errichtung eines Anbaus und den geplanten Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss sowie der Abgrabung und Errichtung von 4 Stellplätzen sind entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Bauantrag sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt:

1. Geschossigkeit, Mindestgrenzabstand und Mindestgebäudeabstand
 - Durch die Neuerrichtung des Dachgeschosses als Vollgeschoss wird das bestehende Gebäude zu einem 3-geschossigen Wohnhaus; festgesetzt sind 2 Vollgeschosse
 - Die für 3-geschossige Gebäude festgesetzten Abstandsmaße werden dabei unterschritten. Der geplante Mindestgrenzabstand beträgt 4,29 m und der Mindestgebäudeabstand beträgt 8,15 m bzw. 8,54 m; festgesetzt sind 7,00 m als Mindestgrenzabstand und 14,00 m als Mindestgebäudeabstand für 3-geschossige Wohngebäude
2. Wandhöhe
 - Die festgesetzte Wandhöhe wird durch das Hauptdach straßenseitig um 0,37 m überschritten. Die geplanten Zwerchhäuser, die vorgesehene Gaube und der vorgelegte Balkon überschreiten die festgesetzte Wandhöhe straßenseitig um 0,81 m bis 4,48 m und bergseitig um 2,31 m; zulässig ist eine Wandhöhe von maximal 6,50 m
3. Dachneigung und Dachform
 - Das geplante Hauptdach weist eine Dachneigung von 45° auf. Es ist ein Flachdach für die Zwerchhäuser, die Dachgaube und für den Anbau vorgesehen; festgesetzt ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 30°
4. Baugrenze
 - Der geplante Anbau im Erdgeschoss überschreitet die rückwärtige Baugrenze um 2,71 m.

Durch die Neuerrichtung des Dachgeschosses als Vollgeschoss wird die Zielsetzung im Hinblick auf eine städtebauliche Nachverdichtung vorhandener Wohngebiete aufgegriffen und umgesetzt. Ein vergleichbares Wohnhaus (Flurnr. 3992/1, Am Tiefental 20) im Geltungsbereich

desselben Bebauungsplanes und innerhalb des Straßenzuges wurde mit der Neuerrichtung des Dachgeschosses und somit drei Vollgeschossen samt Zwerchhaus und Dachgauben bereits genehmigt. Das Vorhaben fügt sich somit in die bisherige Bebauung im Bereich „Am Tiefental“ ein, da insbesondere im Bereich des Bebauungsplanes schon Dachgauben vorhanden sind. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und das Allgemeinwohl nicht eingeschränkt. Die Abweichung ist somit städtebaulich vertretbar.

Die geplanten Zwerchhäuser, die Dachgaube und der Anbau im Erdgeschoss sind mit Flachdächern vorgesehen. Hierbei bleibt die Dachform des Hauptgebäudes als Satteldach erhalten. Die konstruktionsbedingte Überschreitung der Wandhöhe ist durch die Errichtung der Zwerchhäuser, der Dachgaube und dem geplanten vorgelagerten Balkon bedingt. Der Anbau ist im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen und soll als Dachterrasse und Zugang zur Freifläche der Wohnung im 1. Obergeschoss dienen. Demnach erscheinen die geplanten Vorhaben einzeln betrachtet dem Hauptgebäude untergeordnet und können somit als städtebaulich vertretbar betrachtet werden. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Die Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO werden unter Betracht des Schutzes der Nachbarn eingehalten. Nachbarliche Interessen sind in diesem Hinblick gewahrt.

Ein Teil der umliegenden Wohnhäuser weisen vergleichbare Überschreitungen der Baugrenze vor. Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt.

Es besteht keine Verpflichtung zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze gem. Art 81 Abs. 1 Nr. 4 b) BayBO. Durch den geplanten Umbau und Anbau ist ein Stellplatzbedarf zu erwarten, sodass insgesamt 4 neue Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen sind.

Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen. Notwendigen Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obernburg Nord“ wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag zum Umbau eines Zweifamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten durch Abbruch und Neuerrichtung des Dachgeschosses, Anbau und Umbau im Erdgeschoss sowie der Abgrabung und Errichtung von 4 Stellplätzen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt unter der Voraussetzung der Prüfung und Bestätigung der nachbarschaftlichen Beteiligung. Gleiches gilt für notwendigen Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obernburg Nord“ gem. § 31 Abs. 2 BauGB.

Ja 10 Nein 1 Anwesend 11 beschlossen

TOP 13 Antrag auf Baugenehmigung/ Änderungsantrag, Umbau und energetische Sanierung eines bestehenden Anwesens samt Nebengebäude, hier: Holzzaunanlage, Römerstraße 8, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg Ortseinsicht, sowie Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/-in/Bauherr/-in: Hofmann, Volker und Monika

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:

Die Thematik wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses am 10.04.2025 und 18.09.2025 behandelt.

Nach einem Ortstermin am 25.07.2025, an dem die Verwaltung, der Bauherr und Herr Tropp teilnahmen, und anschließender Gestaltungsempfehlung durch Herrn Tropp, wurde diese in der Sitzung am 18.09.2025 behandelt.

In beiden Sitzungen konnten die vorgebrachten Vorschläge keine Mehrheit finden und man entschied sich dafür, einen Ortstermin mit dem Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschuss und den Bauherren einzuberufen.

Dieser findet am 23.10.2025 im Vorfeld der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses statt.

Folgende Punkte wurden beim Vor-Ort-Termin besprochen:

- 1) Begrünung: Kletterpflanzen innenseitig an dem 2,00 m hohen Zaunteil mit dem Ziel ein Überwachsen des oberen Zaunabschlusses zu erreichen
- 2) Anbringen von zwei städtischen Informationstafeln zur römischen Stadtgeschichte am Holzschuppen

Hierzu ist der Bauherr aufgefordert worden, einen Änderungsantrag entsprechend den genannten Gestaltungsempfehlungen des Ausschusses nochmals zu überarbeiten und anschließend über das Landratsamt Miltenberg einzureichen.

Der Bauherr ist dieser Aufgabenstellung nachgekommen und hat am 02.04.2026 einen Antrag auf Baugenehmigung samt der im Ortstermin besprochenen Themen einen Gestaltungsvorschlag ausgearbeitet und mit Änderungsantrag nachgereicht.

Der Gestaltungsvorschlag sieht folgendes vor:

- 1) Die innenseitige Begrünung des ca. 2,00 m hohen Zaunteils durch geeignete Kletterpflanzen mit dem Ziel der optischen Überdeckung des oberen Zaunabschlusses. Die Begrünung soll im Frühjahr 2026 bepflanzt werden.
- 2) Das Anbringen von zwei städtischen Informationstafeln zur römischen Stadtgeschichte am Holzschuppen.

Als gestalterische Linie ist hierbei die Höhe der Sandsteinwand und die Höhe des linken Zaunes durch den Bauherrn vorgesehen, um eine ideale Lesehöhe der Schilder zu ermöglichen und diese graphisch gut auf die vorhandene Situation abzustimmen.

Der Bauherr legt dar, dass die Schilder gut von der Römerstraße und der Burenstraße erkennbar sind und Stadtführungen direkt ab diesem Standort beginnen können.

Beschluss:

Dem Antrag auf Sanierung eines bestehenden Anwesens samt Nebengebäude, hier: Holzzaunanlage, Römerstraße 8, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg wird unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

In diesem Zusammenhang wird erneut auf die Beachtung und Umsetzung folgender Punkte hingewiesen:

1. Begrünung: Kletterrosen sind innenseitig an der niedrigen Holzwand mit Rankhilfe anzubringen, um ein Überwachsen des oberen Zaunabschlusses zu erreichen. Des Weiteren sind Substratkästen mit überwachsenden, blühenden Pflanzen an der höheren Holzwand beidseitig der Türe zum Mülltonnenplatz zu platzieren.
2. Vier städtische Informationstafeln bestehend aus drei Hinweistafeln auf römische Funde (Benefiziarstation) sind westlich an der Holzzaunanlage und eine große Tafel zur römischen und mittelalterlichen Stadtgeschichte rechts vom Zugang zur Mülltonneneinhauung, statt zwei, gemäß der Empfehlung von Herrn Tropp und analog der Darstellungen im Plan vom Augst 2025 anzubringen. Bei dem mittelalterlichen Stadtgrundriss sind auf die Besonderheiten (Adaption römischer Straßenverläufe, ehem. Stadtmauer mit Türmen, Kirche, Rathaus, Römermuseum etc.) einzugehen. Das Material und die Rahmung sollte dabei an die Hinweistafeln der Benefiziarstation angepasst werden.
3. Mittelgraue Lasur des Zaunes (vgl. RAL 7042) entlang der Straßenseite und die Rahmung der Infotafeln in einem Rotton (vgl. RAL 3009) ist umzusetzen.

Es wird hervorgehoben, dass die genaue Anzahl der Informationstafeln, das Design und der Inhalt der Beschilderung für eine ansprechende Darstellung sowie die Pflege der Bepflanzung zwischen dem Bauherrn, Herrn Tropp und den Vertretern der Stadt final abzustimmen sind.

Die Umsetzung und Aufrechterhaltung sind zwischen dem Eigentümer und der Stadt dinglich zu sichern (Begrünung, Informationstafeln, Lasur des Zauns und Pflege).

Ja 8 Nein 3 Anwesend 11

beschlossen

TOP 14 Vorlage im Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Anbaus; Nibelungenstraße 34, Flurnr. 5455/24, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Antragsteller/Bauherr: Benzinger, Martin und Heike

Vorhaben: Anbau an das bestehende Einfamilienhaus im Erdgeschoss

Lage: Nibelungenstraße 34, Flurnr. 5455/24, Gemarkung Obernburg a.Main

Beschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Anbaus im Erdgeschoss des bestehenden Einfamilienhauses.

Der Anbau soll in einer Holzleichtbauweise errichtet werden.

Die neu geschaffene Grundfläche würde 69,05 m² und die Geschossfläche 33,25 m² betragen.

Hierdurch entsteht eine neue Wohnfläche mit 42,71 m² gem. Wohnflächenverordnung. Dies entspricht einem umbauten Raum von 115 m³ gem. Brutto-Rauminhalt nach DIN 277. Die Brutto-Grundfläche der Nutzungseinheit nach DIN 277 wird somit um 33,25 m² erweitert.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Strasse II“ aus dem Jahr 1963 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_noerdlich_der_eisenbacher_strasse_ii.pdf) im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Strasse II“ aus dem Jahr 1991 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_noerdlich_der_eisenbacher_strasse_ii_2_aenderung.pdf).

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die kein Sonderbau ist, ist genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt,

2. sie den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 nicht widerspricht,

3. die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs gesichert ist,

4. sie nicht die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betrifft,

a) durch die dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m² Bruttogrundfläche geschaffen werden oder

b) die öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen

und die Vorhaben den angemessenen Sicherheitsabstand im Sinn des Art. 13 Abs. 2 Buchst. a der Richtlinie 2012/18/EU zu einem Betriebsbereich nicht einhalten und

5. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 2 Satz 5 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

Unter anderem folgende, relevante Festsetzungen finden sich für das Flurstück mit der Flurnr. 5455/24 in dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Änderungen zum Bebauungsplan aus 1963:

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,5
- U + E, ein Untergeschoss und ein Vollgeschoss mit Sattel- oder Walmdach zulässig; 1. Änderung zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1984 sieht ein Flach- oder Satteldach vor
- Maximale Firsthöhe: 3,75 m
- Maximale Dachüberstände auf First- und Traufseite: 0,60 m
- Traufhöhe bergseits bis 3,00 m und talseits bis 6,00 m
- Höheneinstellungen der noch zu errichtenden Gebäude:
 - a) Talseits der Straße liegenden Gebäuden: maximale Sockelhöhe über Gehsteig, in Gebäudemitte gemessen: 0,20 m
 - b) Bergseits der Straße liegenden Gebäude: maximale Sockelhöhe über Gehsteig, in Gebäudemitte gemessen: 0,30 m
- Eingezeichnete Baugrenze

Durch den Anbau an das bestehende Einfamilienhaus erhöht sich die Grundflächenzahl von 0,19 auf 0,26 (gerundet: 0,3) und die Geschossfläche inkl. Anbau beträgt 0,4. Beide Werte liegen somit in dem zulässigen Bereich gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

Die Festsetzung hinsichtlich der Geschossigkeit (U + E) wird mit dem geplanten Vorhaben nicht berührt nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO.

Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden eingehalten gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO.

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

Zudem sind auch sonst keine Widersprüche zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO.

Die Erschließung zum Hauptgebäude ist gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 3 BayBO gesichert.

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 den Anbau am Einfamilienhaus im Erdgeschoss gemäß den eingereichten Planunterlagen, Nibelungenstraße 34, Flurnr. 5455/24, Gemarkung Obernburg a.Main, zur Kenntnis und erklärt, dass kein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 Satz 6 BayBO durchgeführt werden muss.

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 zur Kenntnis genommen

TOP 15	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung von Warmwasserkollektoren; Julius-Echter-Straße 2, 2a, 2b, Flurnr. 6716, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/-in/Bauherr/-in: Landthaler, Bernd, Maria und Kathrin

Vorhaben: Errichtung von Warmwasserkollektoren

Lage: Julius-Echter-Straße 2; 2a; 2b, Flurnr. 6716, Gemarkung Obernburg a.Main

Beschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung von Warmwasserkollektoren südlich des Grundstücks unter Ausnutzung der natürlichen Stützwand-Hangneigung des bestehenden Geländes. Die kurzen Leitungsanbindungen zur Heizzentrale sind dabei von Bedeutung.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nördlich der Eisenbacher Straße II, 2. Änderung“ aus dem Jahr 1991

(https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-datei-

[en/obernburg%20a.main/rechtsplan_noerdlich_der_eisenbacher_strasse_ii_2_aenderung.pdf](https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-datei-en/obernburg%20a.main/rechtsplan_noerdlich_der_eisenbacher_strasse_ii_2_aenderung.pdf)).

Der Bebauungsplan weist eine Baugrenze auf. Die geplante Errichtung von Warmwasserkollektoren führt zu einer Überschreitung der festgelegten Baugrenze auf einer Teillänge von ca. 6,20 m und einer Breite von ca. 3,00 m auf der Ostseite und ca. 2,40 m auf der Westseite des Grundstücks. Dies ergibt sich aus der funktionalen Ausrichtung der Warmwasserkollektoren südlich des Grundstücks unter Ausnutzung der natürlichen Stützwand-Hangneigung des bestehenden Geländes. Die kurzen Leitungsanbindungen zur Heizzentrale sollen dabei förderlich eingesetzt werden.

Es ist daher eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO notwendig.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch die geplante Errichtung der Warmwasserkollektoren werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Überschreitung ist ge-

ringfügig, sodass die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Nachbarliche Interessen sind gewahrt. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen. Einer notwendigen isolierten Befreiung zu der Festsetzung des Bebauungsplans „Nördlich der Eisenbacher Straße II, 2. Änderung“ wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag auf eine isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans im Zusammenhang mit der Baugrenze, Julius-Echter-Straße 2; 2a; 2b, Flurnr. 6716, Gemarkung Obernburg a.Main wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Der notwendigen isolierten Befreiung zu der Festsetzung des Bebauungsplans „Nördlich der Eisenbacher Straße II, 2. Änderung“ wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugestimmt.

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 einstimmig beschlossen

TOP 16 Anfragen

Bürgermeister Volland erfragt das Gremium, ob es Anfragen zur öffentlichen Sitzung gibt und bittet um entsprechende Stellungnahme.

Stadtrat Herr Wölfelschneider äußert zwei Anfragen mit der Bitte um Überprüfung und Stellungnahme:

1. Beim Bauvorhaben in der Ferienstraße 8 ist zu klären, ob der Parkplatz unter Einhaltung der Vorgaben aus der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg errichtet wurde.
2. Beim Bauvorhaben in der Miltenberger Straße 16 ist zu prüfen, ob die Einfriedigung durch Stützmauern in der Form und Höhe genehmigt wurde.

zur Kenntnis genommen

TOP 16.1 Bauvorhaben Ferienstraße 8; hier: Einhaltung der Vorgaben aus der Stellplatzsatzung

Stadtrat Wölfelschneider legt dar, dass der Parkplatz nicht gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg errichtet worden sei. Hierbei besteht der Verdacht auf nicht versickerungsfähige Pflasterung der Stellplätze. Eine Beachtung und Rücksprache werden erbeten.

zur Kenntnis genommen

TOP 16.2 Bauvorhaben Miltenberger Straße 16; hier unzulässige Erhöhung der vorhandenen Stützmauern

Stadtrat Wölfelschneider spricht die unzulässige Erhöhung der vorhandenen Stützmauer als Bauvorhaben in der Miltenberger Straße 16 in Obernburg an. Eine Beachtung und entsprechende Rücksprache mit dem Bauordnungsamt zur Einleitung erforderlicher Maßnahmen wird erbeten.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Nikolaus Volland um 21:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Nikolaus Volland
Erster Bürgermeister

Irem Zeybek
Schriftführer/in