



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 17.09.2026
Beginn:	17:00 Uhr (Beginn Sitzung im Rathaus: 19:00 Uhr)
Ende	20:55 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Volland, Nikolaus

Mitglieder

Bohnhoff, Armin, Dr.
Hartmann, Markus
Kunisch, Günter
Meyer-Marquart, Dorte
Parsch, Matthias
Pollakowski, Jan

Stellvertreter

Grundmann, Michael
Karches, Christian
Wölfelschneider, Walter

Schriftführer/in

Zeybek, Irem

Verwaltung

Brück, Stefan

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Axt, Joachim
Breunig, Stefan
Klimmer, Paul
Stahl, Markus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----------|---|-----------------|
| 1 | Ortsbegehung im Wasserwerk Stadt Obernburg; Einblicke in die Wasserversorgung und Werksführung durch den Wasserwart Timo Bernard | 197/2026 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.07.2026 | |
| 3 | Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen | |
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch WiGa; Errichtung Teilüberdachung Balkon + Sanierung Terrasse; Wiesentalstraße 24, Flurnr. 632/29, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung | 216/2026 |
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau eines Fenstertürelements mit Fluchttür zur Herstellung des zweiten Rettungswegs; Ottostraße 1, Flurnr. 6778/1, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 217/2026 |
| 6 | Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau einer Garage und der Abstellräumen zu Ein- und Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss des bestehenden Wohnhauses; Wiesentalstraße 14, Flurnr. 632/31, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung | 214/2026 |
| 7 | Antrag auf Baugenehmigung für Um- Anbau und Sanierungsmaßnahme eines Einfamilienhauses; Erlenweg 19, Flurnr. 5544/329, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 209/2026 |
| 8 | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 WE; Hardtring 45, Flurnr. 1000/2, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung | 218/2026 |
| 9 | Antrag auf Vorbescheid für Wohnhausneubau mit Carport; Lauterhof Straße 11, Flurnr. 1619/0, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung | 212/2026 |
| 10 | Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und zum Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses; Römerstraße 12, Untere Wallstraße 1a u. 1b, Flurnr. 366/0, 368/1, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 210/2026 |
| 11 | Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Wohnung zu Katzenpension; Studentenstraße 27, Flurnr. 3853/0, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 220/2026 |
| 12 | Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Carports; Odenwaldstraße 59, Flurnr. 2900/79, Gemarkung Obernburg | 206/2026 |

Beratung und Beschlussfassung

- | | | |
|-------------|--|-----------------|
| 13 | Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren zur Erweiterung eines Zweifamilienhauses zu einem Dreifamilienhaus durch den Ausbau des Untergeschosses; Hessenstraße 9, Flurnr. 6680/21, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 226/2026 |
| 14 | Antrag von Stadtrat Michael Grundmann zur Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs in Teilbereichen der Wiesentalstraße
Beratung und Beschlussfassung | 166/2026 |
| 15 | Anfragen | |
| 15.1 | Verkehrsschild für Radverkehr entgegen der Einbahnstraße; hier: Schillerstraße | |
| 15.2 | Bürgerhaus Obernburg; hier: Beleuchtung zu Nachtstunden | |
| 15.3 | Aktualisierung der Baugestaltungssatzung | |
| 15.4 | Sachstandsmitteilung abgesenkter Gehweg im Bereich Bayernstraße | |

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Ortsbegehung im Wasserwerk Stadt Obernburg; Einblicke in die Wasserversorgung und Werksführung durch den Wasserwart Timo Bernard

Sachverhalt:

Vor der Bauausschusssitzung am 17.09.2026 findet eine Ortsbegehung im Wasserversorgungswerk der Stadt Obernburg a.Main statt, um einen Einblick in die Wasserversorgung zu erhalten. Dies erfolgt im Zuge einer Werksführung durch den Wasserwart, Herr Timo Bernard.

Erster Bürgermeister Nikolaus Volland eröffnet die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses fest.

Bürgermeister Volland gibt den Hinweis, dass der TOP 6 der nicht öffentlichen Sitzung, Antrag von Stadtrat Michael Grundmann zur Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs in Teilbereichen der Wiesentalstraße, in die öffentliche Sitzung als TOP 14 vorgezogen wird. Bürgermeister Volland teilt zudem mit, dass der TOP 4 der nicht öffentlichen Sitzung, Stadtwald: Brennholzpreise in der Verkaufssaison 2026_27, in der Stadtratsitzung am 24.09.2026 behandelt wird. Die Mitglieder des Gremiums stimmen der Änderung der Agenda einstimmig zu.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.07.2026

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.07.2026 wird genehmigt. Es gibt eine Enthaltung zur Abstimmung aufgrund von Abwesenheit.

einstimmig beschlossen

TOP 3 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

Erster Bürgermeister Nikolaus Volland spricht ein Dank an den Wasserwart Timo Bernard für die Führung im Wasserwerk der Stadt Obernburg aus.

Bürgermeister Volland teilt den Sachstand zu folgenden Themen mit:

- Finale Inbetriebnahme der Calesthethicanlage im Wiesentalpark. Die Maßnahme ist abgeschlossen und die Anlage kann genutzt werden.
- Start des Projekts „Altstadtsanierung“ am 01.09.2026.

Bürgermeister Volland bittet Herrn Brück, eine allgemeine Information zu dem Informationsschreiben des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.06.2026 zur neuen Rechtslage im Hinblick auf Stellplatzanforderungen zu informieren.

Herr Brück legt die Kernaussage des Informationsschreibens und die Bedeutung des Schreibens zur Stellplatzpflicht bei Vorhaben im Sinne von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b zweiter Halbsatz BayBO, insbesondere bei Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken, dar. Herr Brück

verweist auf die Bedeutung und entsprechende Berücksichtigung des Informationsschreibens für zukünftige Bauanträge.

zur Kenntnis genommen

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch WiGa; Errichtung Teilüberdachung Balkon + Sanierung Terrasse; Wiesentalstraße 24, Flurnr. 632/29, Gemarkung Eisenbach Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Krug, Matthias

Vorhaben: Abbruch WiGa; Errichtung Teilüberdachung Balkon + Sanierung Terrasse

Lage: Wiesentalstraße 24, Flurnr. 632/29, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Der vorhandene Wintergarten soll abgebrochen und durch eine Teilüberdachung des Balkons auf einer Länge von 4,50 m ersetzt werden. Dabei ist für die restliche Balkonfläche von 2,92 m keine Überdachung vorgesehen. Das Vorhaben beinhaltet zudem die Sanierung des Terrassenbelags.

Rechtslage:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ortsmitte (Eisenbach)“ aus dem Jahr 1998 (https://wms1.rivagis.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 für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 vor. Durch das Vorhaben ergibt sich eine GRZ II von 0,55. Es ist daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 Satz 2 BauNVO erforderlich.

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.

Durch den Abbruch des Wintergartens und der Errichtung einer Teilüberdachung für den Balkon werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Nachbarn wurden beteiligt, haben aber dem Bauvorhaben nicht zugestimmt. Durch die Maßnahme ist allerdings eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht in Aussicht zu stellen. Unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 Satz 2 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,40 bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,80 zulässig. Demzufolge ist die Abweichung der GRZ durch die Überschreitung um 0,15 auf 0,55 (GRZ II) städtebaulich vertretbar.

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

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch eines Wintergartens und der Errichtung einer Balkonüberdachung einhergehend mit der Sanierung des Terrassenbelages, Wiesentalstraße 24, Flurnr. 632/29, Gemarkung Eisenbach wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortsmitte (Eisenbach)“ wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

**TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau eines Fenstertürelements mit Fluchttür zur Herstellung des zweiten Rettungswegs; Ottostraße 1, Flurnr. 6778/1, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Siebenlist, Marion

Vorhaben: Einbau eines Fenstertürelements mit Fluchttür zur Herstellung des zweiten Rettungswegs

Lage: Ottostraße 1, Flurnr. 6778/1, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Im Erdgeschoss des bestehenden Gewerbeobjektes mit einer Nutzfläche von 259,88 m² soll ein Fenstertürelement mit Fluchttür zur Herstellung eines zweiten Rettungsweges eingebaut werden, sodass dies mit einer Änderung an baulichen Anlagen gleichzusetzen ist. Am nördlichen Ende der Fassade ist der Abbruch des Geländes auf einer Länge von 2,50 m angedacht. An dieser Stelle ist der Einbau des Rettungsweges vorgesehen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“ aus dem Jahr 1986

(https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-datei-en/obernburg%20a.main/rechtsplan_gewerbegebiet_suedlich_der_eisenbacher_strasse_neuau_fstellung.pdf) in Verbindung mit der 3. Änderung, rechtskräftig seit 2001 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-datei-en/obernburg%20a.main/rechtsplan_gewerbegebiet_suedlich_der_eisenbacher_strasse_3_aenderung.pdf).

Für das Vorhaben gelten die Festsetzungen des Gewerbegebiet II in abgestufter Form. Hierfür sind die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1986 maßgebend. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Für gewerbliche Objekte ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, die sowohl durch die GRZ I (0,28) und GRZ II (0,62) eingehalten wird.

Die Festsetzung hinsichtlich Geschossigkeit (höchstens 2) wird mit dem geplanten Vorhaben nicht berührt.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Türelementen. Lediglich besteht die Festsetzung zu Einfriedungen bei Grundstücken an der B 426. Diese besagt, dass sämtliche Grundstücke an der B 426 mit Einfriedungen ohne Tor- und Türöffnungen (ausgenommen Fl. Nr. 6616) zu versehen sind. Außerhalb der Einmündungen entlang der Bundesstraße sind direkte Zufahrten nicht zulässig (ausgenommen Fl. Nr. 6616). Dies ist für das Vorhaben nicht der Fall und kann ausgeschlossen werden, da es sich beim Rettungsweg um keine Einfriedung handelt und dieser Zugang nur in Gefahrenfällen benutzt wird. Der brandschutzrechtliche Nachweis wird durch den Prüfsachverständigen im Zuge des Antrages bestätigt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden eingehalten. Zudem sind sonst keine Widersprüche zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.
Die Erschließung zum Hauptgebäude ist gesichert.

Durch das Vorhaben entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg. Für gewerbliche Anlagen ist 1 Stellplatz pro 25 m² Nutzfläche gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Stellplatzsatzung erforderlich. Somit sind 10,4 (gerundet: 10) Stellplätze nachzuweisen. Im Bestand sind insgesamt 11 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorhanden und durch den Lageplan und dem Grundriss nachgewiesen.

Eine Nachbarteilnahme ist nicht erfolgt.

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

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau eines Fenstertürelements mit Fluchttür zur Herstellung des zweiten Rettungswegs, Ottostraße 1, Flurnr. 6778/1, Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau einer Garage und der Abstellräumen zu Ein- und Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss des bestehenden Wohnhauses; Wiesentalstraße 14, Flurnr. 632/31, Gemarkung Eisenbach Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Git, Albert

Vorhaben: Ausbau einer Garage und der Abstellräume zu Eins- und Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss des bestehenden Wohnhauses

Lage: Wiesentalstraße 14, Flurnr. 632/31, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Im Erdgeschoss des bestehenden Wohnhauses sollen die Garage und die Abstellräume zu Wohnflächen umgebaut werden. Durch die Nutzungsänderung werden Eins- und Zweizimmerwohnungen mit jeweils 23,31 m² und 66,94 m² hergerichtet, sodass insgesamt eine zusätzliche Wohnfläche von 91,25 m² entsteht.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ortsmitte (Eisenbach)“ aus dem Jahr 1998 (https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_ortsmittle_eisenbach.pdf).

Das Vorhaben entspricht dabei den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Grundflächenzahl ist unverändert. Die Geschossflächenzahl steigt von 0,22 auf 0,30 durch die Umnutzung der Garage und Abstellräume in Wohnfläche und entspricht weiterhin der Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan von 0,60.

Gemäß Bebauungsplan sind für das Grundstück 2 Vollgeschosse und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss zulässig. Diese Festsetzung wird durch die Nutzungsänderung eingehalten.

Die Erschließung ist durch das bestehende Wohnhaus gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg sieht grundsätzlich für die Umnutzung im Erdgeschoss jeweils für die Einzimmerwohnung 1 Stellplatz und für die Zweizimmerwohnung 2 Stellplätze vor. Auf Grundlage eines Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr besteht nach der neuen Rechtslage bei Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken oder Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b zweiter Halbsatz BayBO keine Nachweispflicht von Stellplätzen. Dies gilt auch, wenn eine fortgeltende Satzung eine entsprechende Regelung enthält. Eine solche Pflicht kann auch nicht nachträglich geschaffen werden.

Durch den Umbau der Garage zu Wohnfläche, sind im Bestand nur noch 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorhanden, anstelle der erforderlichen 5 Stellplätze. Gem. Art. 48 Abs. 2 Satz 5 bzw. Abs. 4 Satz 1 BayBO wird die Ablösung des zusätzlichen Stellplatzes entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg beantragt.

Nach § 6 Abs. 1 der Stellplatzsatzung in der Fassung vom 01.01.2022 in Zusammenhang mit der 1. Änderungssatzung, rechtskräftig seit 01.09.2025, kann der Stellplatznachweis durch Abschluss eines Ablösevertrages erfüllt werden. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Stadt Obernburg a.Main. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung für die Anlage mit Abgabe der erforderlichen und vollständigen Bauantragsunterlagen für die Anlage bei der Stadt Obernburg a.Main abzuschließen.

Da das Vorhaben außerhalb des gem. Anlage 3 definierten Dorfkernbereiches von Eisenbach liegt, beträgt der Ablösungsbetrag 7.500 EUR pro Stellplatz gem. § 6 Abs. 3 Nr. 2 der Stellplatzsatzung. Der Ablösevertrag wird erst mit vollständiger Zahlung des Ablösebetrags wirksam.

Die Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Vorhaben zugestimmt, sodass nachbarliche Interessen gewahrt sind.

Es wird empfohlen, dem Antrag auf Baugenehmigung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau einer Garage und der Abstellräume zu Ein- und Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss des bestehenden Wohnhauses, Wiesentalstraße 14, Flurnr. 632/31, Gemarkung Eisenbach wird nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

Der Bauherr wird aufgefordert, einen abgeänderten Antrag über das Landratsamt Miltenberg einzureichen, wobei der erforderliche Nachweis über die Bereitstellung eines Stellplatzes, soweit nicht auf eigenem Grund möglich, in der näheren Umgebung zu erbringen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.06.2026 bezüglich der Stellplatzanforderungen auf den vorliegenden Sachverhalt keine Anwendung findet. Da die Garage einen integralen Bestandteil des Bestands darstellt, ist nicht von einer Auflösung der Stellplatzherstellungspflicht auszugehen, vielmehr ist im Rahmen des Umbaus lediglich eine Ablösung des daraus resultierenden Stellplatzbedarfs möglich.

Ein Antrag auf Ablösung des Stellplatzes setzt voraus, dass der Nachweis des Stellplatzes in der näheren Umgebung nicht erbracht werden kann. Die Ablösesumme beläuft sich gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg auf 7.500 EUR.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 abgelehnt

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung für Um- Anbau und Sanierungsmaßnahme eines Einfamilienhauses; Erlenweg 19, Flurnr. 5544/329, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Dogut, Murat

Vorhaben: Um-, Anbau- und Sanierungsmaßnahmen an einem Einfamilienhaus

Lage: Erlenweg 19, Flurnr. 5544/329, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Das bestehende Einfamilienhaus soll an der östlichen und südlichen Traufseite des Gebäudes um einen eingeschossigen Anbau erweitert werden. Durch die Erweiterung entsteht eine zusätzlich nutzbare Wohnfläche von 155,54 m² im Erdgeschoss. Nach Erweiterung des Bestandsgebäudes entsteht eine Gesamtwohnfläche von 312,53 m². Das bestehende Dachgeschoss soll vollständig abgerissen werden, sodass das Bestandgebäude analog zu den Anbauten mit einem begrünten Flachdach versehen wird. Ferner sind Umbaumaßnahmen im bestehenden Wohnhaus angedacht. An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung eines Carports mit 3 Stellplätzen (55,17 m²) geplant.

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) in Verbindung mit der 1. Änderung aus dem Jahr 1991 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_ruedhoelle_1_aenderung_2.pdf) und der 5. Änderung aus dem Jahr 1998 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_ruedhoelle_5_aenderung.pdf).

Carport:

Der Bebauungsplan sieht grundsätzlich vor, dass Garagen/ Carports lediglich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig sind. Der Stauraum vor Garagen/ Carports muss mindestens 5,0 m betragen. Sind keine Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt, so sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und Stellplätze auf dem Grundstück zulässig; sie wollen möglichst in die Wohngebäude integriert werden. Ausnahmen, wie Garagen in Grenzbau mit einer talseitigen Traufhöhe von max. 4,9 m, kann die untere Bauaufsichtsbehörde zulassen.

Der Carport mit 3 Stellplätzen soll an der westlichen vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden. Hierdurch überschreitet der Carport überwiegend die Baugrenze. Wandhöhe des Carports beträgt rd. 3,25 m und befindet sich innerhalb der vorgesehenen Traufhöhe. Die vorgeschriebene Abstandsfläche wird straßenseitig nachgewiesen.

Es ist daher eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Mit Errichtung des Carports an der westlichen Grundstücksgrenze und der einhergehenden Überschreitung der Baugrenze, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da insbesondere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vergleichbare Grenzbebauungen (vgl. Flurnr. 5544/340, 5544/328, 5544/341 und 5544/339) vorliegen. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg sind bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen 2 Stellplätze je Wohnung ab 40 m² Wohnfläche gem. § 4 Abs. 2 a. ii. vorgesehen. Auf dem Grundstück werden 3 Stellplätze nachgewiesen.

Erweiterung des bestehenden Wohnhauses:

Der Anbau überschreitet im nordöstlichen Teil des Grundstücks teilweise den Grenzbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Demnach liegt das Vorhaben zum Teil im Außenbereich und ist auch nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Obernburg aus dem Jahr 2015, ist dieser Teil des Flurstücks als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen mit dem Vermerk einer Baustopplinie, sodass keine weitere Bebauung in diese Richtung vorgesehen ist. Nichtsdestotrotz wurde 1982 einem Freisitz auf dem Grundstück in diesem Bereich zugestimmt und der Bereich des Naturparks Bayerischer Odenwald, welcher durch das Flurstück führt, bereits überbaut.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan für die Höhenlage der baulichen Anlagen vor, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude im Mittel höchstens 0,5 m über der mittleren Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen darf.

Für die Durchführung des Vorhabens ist daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB beantragt.

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 überbaubare Fläche des Grundstücks wird durch eine Baugrenze gem. § 23 BauNVO vorgegeben. Das Grundstück des Bauherrn liegt im nordöstlichen Teil innerhalb des ausgewiese-

nen Naturparks Bayerischer Odenwald. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei das Grundstück nur in Teilen. Dieser Grundstücksbereich befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Ein Bauvorhaben im Außenbereich ist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB zulässig, wenn es sich um die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes handelt, höchstens zwei Wohneinheiten entstehen und das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Durch das Vorhaben entsteht keine zweite Wohnung, sondern das bereits bestehende Einfamilienhaus wird um seine Fläche erweitert, sodass das Vorhaben im Außenbereich unzulässig ist. Es herrscht auch kein privilegierter Landwirtschaftsbetrieb mit Wohn- und Nebengebäuden am Standort vor. Der Anbau mit 155,54 m² ist nahezu gleich groß wie das Bestandsgebäude mit 156,99 m² und somit dem Hauptgebäude nicht untergeordnet.

Folglich werden mit dem Anbau an das bestehende Einfamilienhaus die Grundzüge der Planung berührt und öffentliche Belange beeinträchtigt. Nichtsdestotrotz wurde das Bestandsgebäude und der Freisitz, welches sich ebenfalls teilweise im Außenbereich befindet, im Zuge einer Befreiung von den Festsetzungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen genehmigt. Folglich kann dann ebenfalls die vorliegende Überschreitung der Baugrenze und Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche im geringen Maße als städtebaulich vertretbar angesehen werden.

Die Unterschriften der betroffenen Nachbarn liegen zum Zeitpunkt der Antragstellung aufgrund von Abwesenheiten nicht vor. Infolgedessen ist die nachbarliche Beteiligung nicht erfolgt. Die Zustimmungen der Nachbarn zum ursprünglichen Bauantrag mit größeren baulichen Dimensionen sind nicht auf das aktuelle Vorhaben übertragbar. Zur Wahrung nachbarlicher Interessen im Hinblick auf das neue Bauvorhaben sind die Zustimmungen der Nachbarn durch Unterschriften schriftlich nachzureichen.

Es wird empfohlen, dem Antrag mangels der nachbarlichen Beteiligung und insbesondere im Hinblick auf die Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht zu erteilen.

Sitzungsverlauf:

Der Ausschuss sieht die durch den Anbau entstehende Überschreitung der Baugrenze, des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und die geringfügige Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche als städtebaulich vertretbar an. Das Bestandsgebäude sowie der Freisitz, der sich teilweise im Außenbereich befindet, wurden ursprünglich ebenfalls im Zuge einer Befreiung von den Festsetzungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze genehmigt. Insbesondere auf dieser Grundlage sieht der Stadtrat keinen Grund den Anbau abzulehnen. Dies kann allerdings so nicht eingefordert werden.

Aus dem Ausschuss wird angeregt, dass ausschließlich unter Abbruch des Unterstandes dem Antrag auf Baugenehmigung und den notwendigen Befreiungen und Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zu Um-, Anbau- und Sanierungsmaßnahmen eines Einfamilienhauses und dem Abbruch des Unterstandes, Erlenweg 19, Flurnr. 5544/329, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Notwendigen Befreiungen und Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rüdhölle“ wird gem. § 31 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

**TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 WE; Hardtring 45, Flurnr. 1000/2, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Ulbrecht, Waldemar

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten

Lage: Hardtring 45, Flurnr. 1000/2, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Es ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten mit einer Grundfläche von 605,02 m² auf einer Grundstücksfläche von 1.339 m² geplant. Dabei sollen 10 Stellplätze und ein Kinderspielplatz mit einer Größe von 60 m² auf dem Baugrundstück entstehen. Das Vorhaben verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 506,47 m². Dabei sollen 2 der 5 Einheiten als barrierefreie Wohnungen hergerichtet werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ober der Straße“ aus dem Jahr 1980 (https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_ober_der_strasse.pdf).

Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan sieht u.a. folgende Festsetzungen vor:

- Für Eingeschossige Wohngebäude-Handtypen sind 1 Voll- und 1 Sockelgeschoss vorgesehen. Die Wandhöhe beträgt max. 3,00 bergseitig und 6,00 m talseitig.
- Zulässig ist ein Flach-, Sattel- oder ein Walmdach mit einer Dachneigung von 25°-30°. Dachgauben sind nicht vorgesehen.
- Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ I und II) sowie eine Geschossflächenzahl von 0,5 (GFZ I) bzw. 0,8 (GFZ II) vor.

Es ist daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

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 Bauherr beantragt im Rahmen des Vorhabens folgende Befreiungen von den Festsetzungen:

1. Überschreitung der festgelegten Wandhöhe um max. 2,46 m bergseitig, 2,58 m talseitig und max. 5,02 m beim talseitig zurückgesetzten Zwerchgiebel aufgrund des atypischen Geländeverlaufs.

- Aus städtebaulicher Sicht ist eine Beeinträchtigung nicht in Aussicht zu stellen, da die tatsächlich einzusehende Wandhöhe straßenseitig nur geringfügig (max. 0,56 m) überschritten wird. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Da insbesondere alle Abstandsflächen eingehalten werden, werden unter Würdigung nachbarlicher Interessen durch Belüftung und Belichtung öffentliche Belange auch nicht beeinträchtigt.
2. Überschreitung der Baugrenze um 2,50 m durch die geplante Balkonanlage zur Garten-seite.
 - Die festgesetzte GRZ wird mit 0,45 nicht eingehalten. Die geringfügige Abweichung um 0,05 ist als städtebaulich vertretbar zu werten, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der unmittelbaren Nachbarschaft vergleichbare Überschreitungen der Baugrenze vorliegen (vgl. Flurnr. 1000/3, 1000/2, 1000/63, 1000/52).
 3. Überschreitung der straßenseitigen Wandhöhe um 0,27 m aufgrund der topographi-schen Lage des Grundstücks.
 - Dies entspricht einer geringfügigen Abweichung und ist somit städtebaulich vertret-bar. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen, werden öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, da die Abstandsflächen eingehalten werden und kein Einfluss durch Belüftung oder Belichtung besteht.
 4. Pultdach mit einer Dachneigung von 3°, das mit 3 Gauben ausgestattet wird.
 - Die unmittelbare Nachbarschaft weist Gebäude mit vergleichbaren Gauben auf. So-mit ist nicht von einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange auszugehen, sodass die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Die Beteiligung der Nachbarn ist erfolgt. Die Zustimmung zum Vorhaben liegt vor, sodass nach-barliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß § 4 Abs. 2 b) iii. der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg sind bei Gebäuden mit min-destens 3 Wohnungen 2 Stellplätze je Wohnung ab 60 m² Wohnfläche herzurichten, sodass insgesamt 10 Stellplätze nachzuweisen sind. Es werden insgesamt 10 Stellplätze auf dem Bau-grundstück nachgewiesen.

Zudem ist auf dem Baugrundstück die Errichtung eines Kinderspielplatzes mit einer Größe von 60 m² nachgewiesen. Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO ist ein Kinderspielplatz erst bei Ge-bäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten in angemessener Größe und Ausstattung zu errichten.

Es wird empfohlen, dem Antrag auf Baugenehmigung zuzustimmen und das gemeindliche Ein-vernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu erteilen. Notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnehei-ten, Hardtring 45, Flurnr. 1000/2, Gemarkung Eisenbach wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Notwendigen Befreiungen von den Fest-setzungen des Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

**TOP 9 Antrag auf Vorbescheid für Wohnhausneubau mit Carport; Lauterhof Straße 11, Flurnr. 1619/0, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Berninger, Helmut

Vorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Carport

Lage: Lauterhof Straße 11, Flurnr. 1619/0, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Im hinteren Grundstücksbereich eines bereits bebauten Grundstücks soll ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einer Wohnraumfläche von 77,61 m² samt Carport mit 2 Stellplätze und einem Abstellraum mit 15,00 m² errichtet werden. Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche von rd. 500 m² ist seit längerer Zeit ungenutzt und wird nicht mehr bewirtschaftet. Dieser Bereich soll für die Errichtung eines Wohnhauses genutzt werden. Die Erschließung des rückwertigen Grundstücksbereichs ist nicht gesichert.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kurzer Berg – Am Lauterbach (Neuaufstellung)“ aus dem Jahr 1984

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

Das Vorhaben entspricht dabei größtenteils den Festsetzungen der Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan sieht jedoch grundsätzlich eine Baugrenze für das Grundstück zur Begrenzung des räumlichen Bereichs einer Bebauung vor und darf nicht überschritten werden.

Vor diesem Hintergrund beantragt der Bauherr eine 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.

Das geplante Einfamilienhaus ist im rückwertigen Grundstücksbereich angedacht. Es soll vollständig außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden. Der rückwertige Bereich des Grundstücks weist einen sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ dar, der einem räumlich abgegrenzten Grünflächenbereich ohne eine gesicherte Erschließung entspricht. Die Grundzüge der Planung sind berührt, wenn vollständig außerhalb der Baugrenzen ein Wohnhaus errichtet werden soll. Daher wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zugestimmt, da dies im Widerspruch der Gewährleistung einer städtebaulichen Qualität, der Nachhaltigkeit und der sozialen Verträglichkeit eines Bauvorhabens steht. Die Abweichung ist somit städtebaulich nicht vertretbar und beeinträchtigt öffentliche Belange.

Die Nachbarn wurden beteiligt, jedoch stimmt einer der Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zu und verweigerte ausdrücklich die Unterschrift, sodass die nachbarlichen Interessen nicht vollständig gewahrt sind.

Da das Vorhaben nicht unter die Tatbestände einer Privilegierung im Außenbereich, insbesondere einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb, fällt ist die Beurteilung des Vorhabens nach § 35 BauGB ausgeschlossen.

In diesem Zusammenhang wird auch der beantragten Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Errichtung eines Flachdaches, anstelle des vorgegebenen Satteldaches, nicht zugestimmt.

Es wird empfohlen, der Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Carport nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht zu erteilen.

Sitzungsverlauf:

Stadtrat Hartmann erklärt sich für Befangen und nimmt an der Abstimmung nicht teil.

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit einem Städteplaner die Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne einzuleiten, um den Anforderungen einer gezielten Nachverdichtung in den Wohngebieten Rechnung zu tragen.

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit einem Carport, Lauterhofstraße 11, Flurnr. 1619, Gemarkung Eisenbach wird nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

Stadtrat Hartmann erklärt sich für Befangen und enthält sich bei der Abstimmung.

Ja 9 Nein 0 Anwesend 10

beschlossen

TOP 10	Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und zum Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses; Römerstraße 12, Untere Wallstraße 1a u. 1b, Flurnr. 366/0, 368/1, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/ Bauherr: Wolfstetter, Markus

Vorhaben: Nutzungsänderung zum Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses

Lage: Römerstraße 12; Untere Wallstraße 1a u. 1b, Flurnr. 366/0, 368/1, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Verkaufsfläche des ehemaligen Schuhgeschäfts „Wolfstetter“ soll im Zuge einer Nutzungsänderung als Ladengeschäft mit einer kleinen Gastronomie auf einer gewerblich genutzten Fläche von 219,62 m² eingerichtet werden. Dabei werden die bereits vorhandenen Räumlichkeiten als „Salzlounge“ genutzt. Für den Loungebereich ist eine Gastfläche von 36,89 m² und eine Freischankfläche von 20,00 m² angedacht.

Die „Salzlounge“ ist ein Dienstleistungsbetrieb und wird als Gesundheits-, Präventions- und Entspannungszentrum unter der kontrollierten Anwendung eines Salz-Aerosols in einem Salzraum mit einem dazugehörigen Loungebereich ohne Vollküche genutzt. Der Betrieb erfolgt nach Terminbuchungen, sodass maximal 12 Gäste gleichzeitig und 2 Beschäftigte vorgesehen sind. Die Besucher- und Benutzerbereiche ermöglichen einen barrierefreien Zugang. Die Betriebszeit

an Werktagen ist von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr vorgesehen, an Sonn- und Feiertagen von 08:00 Uhr bis 21:00 Uhr. Das Ladengeschäft wird nicht durch den Antragsteller selbst genutzt, sondern vermietet.

Die Kubatur des Gebäudes bleibt unverändert. Es erfolgt eine Änderung der äußeren Gestaltung der Fassade, die die Umnutzung des Erdgeschosses an der Schaufensterfront erfordert. Zur Schaffung eines abgedunkelten Ruheraums ist vorgesehen, dass 3 der 6 Schaufensterelemente massiv geschlossen werden. Im Gastronomiebereich sollen die Schaufenster zur natürlichen Belichtung beibehalten werden.

Für die Erstellung einer gestalterischen Darstellung zur Erneuerung der Fassade hat am 10.06.2026 ein Ortstermin mit dem Sanierungsberater der Stadt Obernburg Herr Tropp, dem Eigentümer Herr Wolfstetter, der Mieterin Frau Rumpf und Frau Zeybek vom Bauamt der Stadt Obernburg stattgefunden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Altstadt“, rechtskräftig seit 1990 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_sanierungsgebiet_altstadt.pdf) und des rechtsverbindlichen, einfachen Bebauungsplanes „Römerstraße“ aus dem Jahr 1998 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_roemerstrasse.pdf).

Da in dem einfachen Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt ist, beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den Anforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB und der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg. 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.

Das Objekt ist als Bodendenkmal unter dem Aktenzeichen D-6-6120-0068 und D-6-6120-0138 nachqualifiziert und befindet sich im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles unter dem Aktenzeichen E-6-76-145-1.

Der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Umgestaltung der bestehenden Straßenfassade an der Römerstraße und Errichtung eines Zwerchhauses im Dachbereich wurde im Rahmen des Bauantrags bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Miltenberg eingereicht. Die Ausführung erfolgt entsprechend der abgestimmten Fassaden- und Dachgestaltung im denkmalgeschützten Ensemble.

Barrierefreie Erreichbarkeit:

Für das Vorhaben ist eine barrierefreie Erreichbarkeit des Ladengeschäftes und der Gastronomiefläche über den Haupteingang sicherzustellen. Es besteht ein Höhenunterschied von rd. 0,26 m zwischen dem öffentlichen Gehweg und dem Fußbodenniveau des Eingangsbereichs. Im Bestand steht hierfür lediglich 1,30 m zur Verfügung, während diese Maßnahme eine Länge von rd. 4,34 m zzgl. der erforderlichen Bewegungsflächen erfordert. Diese Fläche ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der öffentlichen Verkehrsfläche nicht vorhanden.

Es ist daher eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich. Gem. Art. 48 Abs. 2 Satz 5 bzw. Abs. 4 Satz 1 BayBO wird die Ausnahme einer barrierefreien Erreichbarkeit des bestehenden Haupteingangs beantragt.

Eine Anpassung wäre nur mit erheblichen Eingriffen in die vorhandene Gebäudesubstanz und dem öffentlichen Gehweg denkbar. Die vorhandene Zugangssituation wird durch die Nutzungs-

änderung nicht gemindert. Die Eingangssituation bestand bereits bei der bisherigen Nutzung des Erdgeschosses als Schuhgeschäft.

Barrierefreie Stellplätze:

Des Weiteren sind barrierefreie Besucherstellplätze aufgrund der öffentlich zugänglichen Nutzung nachzuweisen. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg sind für Räume mit erheblichem Besucherverkehr 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche und für die Gaststätte 1 Stellplatz je 10 m² Gastfläche nachzuweisen. Demnach sind für die geplante Nutzung insgesamt 7 Stellplätze nachzuweisen. Aus der bisherigen Nutzung können im Bestand 6 Stellplätze angerechnet werden, sodass sich ein zusätzlicher Bedarf von 1 Stellplatz ergibt.

Der Stellplatzbedarf kann aufgrund der innerstädtischen Grundstücks- und Bebauungssituation in der Altstadt nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Die Herstellung eines barrierefreien Stellplatzes auf dem Baugrundstück wäre nur mit nicht zumutbaren Eingriffen in die bestehende Bebauung oder an angrenzende Verkehrsflächen möglich. Die umliegenden Grundstücksflächen sind durch die Bestandsbebauung sowie die bestehenden Nutzungen von Geschäften weitgehend gebunden. Öffentliche Stellplätze stehen in der Altstadt nur begrenzt zur Verfügung.

Es ist daher eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB notwendig. Gem. Art. 48 Abs. 2 Satz 5 bzw. Abs. 4 Satz 1 BayBO wird die Ablösung des zusätzlichen Stellplatzes entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg beantragt.

Nach § 6 Abs. 1 der Stellplatzsatzung in der Fassung vom 01.01.2022 in Zusammenhang mit der 1. Änderungssatzung, rechtskräftig seit 01.09.2025, kann der Stellplatznachweis durch Abschluss eines Ablösevertrages erfüllt werden. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Stadt Obernburg a.Main. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung für die Anlage mit Abgabe der erforderlichen und vollständigen Bauantragsunterlagen für die Anlage bei der Stadt Obernburg a.Main abzuschließen.

Da das Vorhaben in dem gem. Anlage 2 definierten Bereich der Altstadt von Obernburg liegt, beträgt der Ablösungsbetrag 2.500 EUR pro Stellplatz gem. § 6 Abs. 3 Nr. 1 der Stellplatzsatzung. Der Ablösevertrag wird erst mit vollständiger Zahlung des Ablösebetrags wirksam.

Die Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Die geplante Nutzungsänderung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Es ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Durch die Umnutzung zur Salzlounge und der dazugehörigen Gaststätte werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Durch die Umgestaltung der Fassade und dem Einbau eines Zwerchhauses im Dachgeschoss wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist durch die bereits vorhandene Nutzung gesichert.

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Objekts an der Obertoranlage im südlichen Zugangsbereich der historischen Stadtanlage kommt der geplanten Umnutzung sowie den damit verbundenen Maßnahmen eine besondere Bedeutung zu. Diese sind maßgeblich für die Neubelebung der Altstadt und die Vermeidung eines dauerhaften Leerstands.

Es wird empfohlen, dem Antrag auf Nutzungsänderung zum Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses, dem Antrag auf Abschluss einer Stellplatzablösevereinbarung sowie dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen. Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 DSchG wird zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung zum Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses, Römerstraße 12, Untere Wallstraße 1a u. 1b, Flurnr. 366/0, 368/1, Gemarkung Obernburg, dem Antrag auf Abschluss einer Stellplatzablösevereinbarung für 2.500 EUR pro Stellplatz sowie dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 DSchG wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 11	Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Wohnung zu Katzenpension; Sudetenstraße 27, Flurnr. 3853/0, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/-in/Bauherr/-in: Koßmann und Dhana Martine Kempf, Tommy

Vorhaben: Nutzungsänderung von Wohnung zu Katzenpension

Lage: Sudetenstraße 27, Flurnr. 3853/0, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Wohnung im 1. Obergeschoss des Zweifamilienhauses soll als Katzenpension zur zeitlich befristeten Unterbringung und Verpflegung von Katzen genutzt werden. Die Räume bleiben unverändert und erstrecken sich über eine Wohn- und Nutzfläche von 93,67 m². Lediglich soll die Einrichtung der Räume zur Nutzung für maximal 15 Katzen angepasst werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Obernburg Nord“ aus dem Jahr 1963 (https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_obernburg_nord.pdf).

Die Art der baulichen Nutzung ist dabei als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO klassifiziert. Demnach dienen allgemeinen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Daher beantragt der Bauherr eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB.

Demnach können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Die Nutzung des 1. Obergeschosses als Katzenpension stellt einen nicht störenden Gewerbebetrieb dar. Eine Lärmemission ist aufgrund der geringen Anzahl an Katzenplätzen und der Innenhaltung nicht zu erwarten. Die Katzenpension wird als Gewerbe angemeldet und die Anforderungen des Tierschutzes eingehalten.

Die Nachbarn wurden bei dem Vorhaben beteiligt und stimmen der Nutzungsänderung zu. Nachbarliche Interessen werden eingehalten.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg sieht gem. § 4 Abs. 2 a. ii. bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohnungen je Wohnung ab 40 m² Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Insgesamt sind im Bestand bereits 2 für das Wohngebäude vorhanden. Somit sind für die Katzenpension weitere 2 Stellplätze herzustellen. Die beiden Stellplätze sind auf dem Baugrundstück vor dem Gebäude geplant und werden durch entsprechende Planzeichnung nachgewiesen.

Es wird empfohlen, dem Antrag auf Nutzungsänderung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu erteilen. Der notwendigen Ausnahme von der Festsetzung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung wird zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnung zu Katzenpension Sudetenstraße 27, Flurnr. 3853/0, Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Der notwendigen Ausnahme von der Festsetzung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung wird zugestimmt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 12 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Carports; Odenwaldstraße 59, Flurnr. 2900/79, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Babilon, Steffen

Vorhaben: Errichten eines Carports

Lage: Odenwaldstraße 59, Flurnr. 2900/79, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt ein Carport zu errichten.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen und Bangert“ aus dem Jahr 1995 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_zwischen_den_wegen_und_bangert.pdf).

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen hinsichtlich Garagen/ Carports vor:

- Grenzbebauung von Garagen: Die Errichtung der Garagen hat innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Stellen zu erfolgen. Für Garagen, die demnach an der Grenze zu errichten sind, wird die Grenzbebauung festgesetzt.
- Talseitige Grenzgaragen: Im Hanggelände ist eine max. Wandhöhe von 3,75 m zulässig.
- Anpflanzung der Garagenrückseite.
- Grenzgaragen sind gestalterisch und höhenmäßig anzupassen. Festgesetzt ist ein Flachdach mit einer Neigung von 0-5° oder ein Satteldach mit einer Neigung von 30-35°.
- Stauraum: Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zur Mitte Garagentor, einzuhalten. Einfahrten von Garagen gelten nicht als Stellplätze.

Folgende isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beantragt:

1. Der Carport soll an der südwestlichen Grenze, statt an der festgesetzten nordöstlichen Grenze, und somit im Anschluss an die Garage des Nachbarn errichtet werden.

2. Teilüberschreitung der vorderen Baugrenze. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Carport an der vorderen und unteren Hauskante angebaut wird, sodass ein Geräteraum für Mülltonnen und Fahrräder entstehen kann.
3. Das beabsichtige Carport weist nur eine Stauraumtiefe von 3,16 m aus.
4. Geplant ist die Errichtung des Carports mit einem flach geneigten Pultdach. Hierbei schließt der Carport mit dem obersten Punkt des Pultdaches in der Höhe mit der Mauer der Grenzgarage des Nachbarn ab. Die Nachbarbebauung weist eine Garage mit Walmdach auf.

Es ist daher eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Errichtung des Carports an der südwestlichen Grenzbebauung, statt innerhalb der vorgesehenen nordöstlichen Stelle des Grundstücks, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da insbesondere im Geltungsbereich des Bebauungsplans vergleichbare Grenzbebauung an die Nachbarschaftsgarage (vgl. Flurnr. 2900 und 2900/84) vorliegen.

Festgesetzt ist ein Flach- oder Satteldach für Garagen/ Carports. Die Nachbarbebauung weist hierbei eine Garage mit Walmdach auf. Die geplante Errichtung des Carports mit einem flach geneigten Pultdach ist städtebaulich vertretbar, da insbesondere in der Umgebung gleichartige Dachformen bei Garagen/ Carports aufzufinden sind.

Die Unterschreitung der Stauraumtiefe um 1,84 m ist städtebaulich vertretbar und steht keinen öffentlichen Belangen entgegen.

Nachbarliche Interessen sind gewahrt, da die Nachbarn beteiligt wurden und dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

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

Beschluss:

Dem Antrag auf eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Carports, Odenwaldstraße 59, Flurnr. 2900/79, Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 13	Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren zur Erweiterung eines Zweifamilienhauses zu einem Dreifamilienhaus durch den Ausbau des Untergeschosses; Hessenstraße 9, Flurnr. 6680/21, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Antragstellerin/Bauherrin: Nikolaczek, Ines

Vorhaben: Erweiterung eines Zweifamilienhauses zu einem Dreifamilienhaus durch den Ausbau des Untergeschosses

Lage: Hessenstraße 9, Flurnr. 6680/21, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Durch den Ausbau des Untergeschosses soll das bestehende Zweifamilienhaus in ein Dreifamilienhaus erweitert werden. Hierdurch wird eine zusätzliche Wohnfläche von 79,36 m² in einer Zwei-Zimmer-Wohnung geschaffen. Die neue Wohneinheit stellt eine in sich abgeschlossene Nutzungseinheit dar. Für das Vorhaben werden zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen und hergestellt. Im Bereich der Küche/ des Esszimmers wird eines der drei bestehenden Fenster durch ein bodentiefes Fenster ersetzt, um einen zweiten Rettungsweg für die neue Wohneinheit zu schaffen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain I+II“ aus dem Jahr 1982 (https://wms1.rivagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_am_muehlrein_i_und_ii.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.

Folgende relevante Festsetzungen finden sich für Flurnr. 6680/21 im Bebauungsplan:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Baugrenze
- Zwingend Untergeschoss mit Erdgeschoss mit Sattel- oder Walmdach, 30°-36° Dachneigung, Traufhöhe bergseitig bis 3,50 m, talseitig bis 6,50 m. Unterhalb der Straßen: Garagen und Wohngebäude ein Baukörper mit gleicher Dachneigung.
- Flächen für Garagen vorgesehen; Grenzgaragen müssen sich in den Dimensionen und in der Gestaltung weitgehend einander angleichen.

Durch den Ausbau des Untergeschosses erhöht sich die Geschossfläche um 188,02 m² auf 569,54 m², sodass die GFZ 0,798 beträgt. Die GFZ liegt somit im zulässigen Bereich gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

Die Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit (U+I) wird mit dem Vorhaben eingehalten gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO.

Auch die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze wird eingehalten gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO.

Aus den eingereichten Planunterlagen geht hervor, dass für das Zweifamilienhaus, entsprechend den damaligen Vorgaben im Bebauungsplan, für jede Wohneinheit jeweils ein Garagenstellplatz hergestellt wurde. Die damaligen Vorgaben wurden mit den insgesamt zwei Garagenstellplätzen eingehalten. Eine nachträgliche Anpassung der Stellplatzanzahl für den genehmigten Bestand erfolgt.

Durch den Ausbau des Untergeschosses in eine Wohnung entsteht nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Gem. § 4 Abs. 2 Nr. b. iii. der Stellplatzsatzung sind 2 Stellplätze je Wohnung ab einer Wohnfläche von 60 m² nachzuweisen. Für die neu entstehende dritte Wohnung werden auf dem Grundstück 2 Stellplätze hergestellt und auf entsprechender Planzeichnung nachgewiesen. Zudem werden 3 Fahrradstellplätze hergestellt. Für die bestehenden Wohneinheiten im EG und DG werden jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück und in einer Doppelgarage nachgewiesen, sodass im Bestand bereits 4 Stellplätze vorhanden sind.

Auf Grundlage der neuen Rechtslage nach Änderung der BayBO, besteht gem. Art. 81 abs. 1 Nr. 4. b) BayBO keine Nachweispflicht von Stellplätzen bei Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen, die durch den Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude entstehen. Im EG und DG befinden sich bereits Wohnungen, weshalb es sich um ein bestehendes Wohngebäude handelt. Demzufolge entfällt für die neu hergerichtete Wohneinheit die Stellplatzpflicht.

Es bestehend sonst keine Widersprüche zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. Art. 58 abs. 1 Nr. 2 BayBO.

Die Erschließung der neuen Wohneinheit erfolgt, wie bei den restlichen Wohneinheiten, über den bestehenden Zugang im Untergeschoss.

Die Zustimmung des Nachbarn des Flurstücks Flurnr. 6680/20 liegt vor. Die Zustimmung der restlichen Nachbarn liegt nicht vor, jedoch müssen diese gem. Art. 58 Abs. 2 Satz 2 BayBO lediglich benachrichtigt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt die Erweiterung des Zweifamilienhauses zu einem Dreifamilienhaus durch Ausbau des Untergeschosses gemäß den eingereichten Planunterlagen, Hessenstraße 9, Flurnr. 6680/21, Gemarkung Obernburg zur Kenntnis und erklärt, dass kein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 Satz 6 BayBO durchgeführt werden muss.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 14	Antrag von Stadtrat Michael Grundmann zur Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs in Teilbereichen der Wiesentalstraße Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 07.07.2026 beantragt Stadtrat Michael Grundmann die Prüfung der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs im Bereich des Wiesentalparks, des Kindergartens Abenteuerhaus, des Sportplatzes Eisenbach sowie der Sport- und Kulturhalle.

Bereits mit Schreiben vom 09.11.2020 hatten Stadtrat Wolf und Stadtrat Michael Grundmann auf die Verkehrssituation in diesem Bereich hingewiesen und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung angeregt.

Nach Angaben des Antragstellers wurden die vorhandenen Bodenschwellen zwischenzeitlich in ihrer Höhe reduziert. Seitdem sei eine Zunahme der gefahrenen Geschwindigkeiten festzustellen. Aufgrund der hohen Frequentierung des Bereichs durch Kinder, Familien, Besucher des Wiesentalparks sowie Nutzer des Kindergartens, der Sportanlagen und der Sport- und Kulturhalle wird eine Verbesserung der Verkehrssicherheit angestrebt.

Der Bereich besitzt aufgrund seiner öffentlichen Einrichtungen eine besondere Bedeutung für Freizeit, Sport, Betreuung und Erholung. Neben Anwohnern wird er täglich von zahlreichen Kindern, Jugendlichen und Familien genutzt. Gleichzeitig dient die Straße der Erschließung der angrenzenden Einrichtungen.

Rechtliche Würdigung

Die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs erfolgt gemäß § 45 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) in Verbindung mit den Verkehrszeichen 325.1 und 325.2 der Straßenverkehrs-Ordnung. Die Entscheidung hierüber trifft die zuständige Straßenverkehrsbehörde.

Nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) kommen verkehrsberuhigte Bereiche insbesondere dort in Betracht, wo der Aufenthalt von Fußgängern gegenüber der Verkehrsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr lediglich untergeordnete Bedeutung besitzt.

Der Straßenraum muss aufgrund seiner Gestaltung erkennen lassen, dass die gemeinsame Nutzung durch Fußgänger und Fahrzeuge im Vordergrund steht und Kraftfahrzeuge ausschließlich mit Schrittgeschwindigkeit verkehren dürfen.

Ein niveaugleicher Ausbau ist hierfür nicht zwingend erforderlich. Entscheidend ist vielmehr, dass die Gestaltung des Straßenraums den Aufenthaltscharakter eindeutig erkennen lässt und durch geeignete straßenräumliche oder bauliche Maßnahmen die Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit unterstützt wird.

Mit der Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs sind insbesondere folgende Rechtsfolgen verbunden:

- Fahrzeuge dürfen ausschließlich mit Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Fußgänger dürfen die gesamte Verkehrsfläche benutzen.
- Kinderspiele sind im gesamten Bereich zulässig.
- Fahrzeugführer dürfen Fußgänger weder gefährden noch behindern.
- Das Parken ist ausschließlich auf gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Beim Verlassen des verkehrsberuhigten Bereichs gilt Wartepflicht gegenüber dem übrigen Verkehr.

Ob diese Voraussetzungen im beantragten Bereich erfüllt sind, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen.

Stellungnahme der Polizei

Der Stadt Obernburg liegt die Stellungnahme des Polizeioberkommissars Herr Klaus Diehm der Polizeiinspektion Obernburg vom 09.07.2026 vor. Nach polizeilicher Einschätzung ist die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit einem grundsätzlichen Parkverbot verbunden, sofern keine entsprechenden Parkflächen explizit ausgewiesen werden.

Um einer daraus resultierenden Parkplatzknappheit entgegenzuwirken, empfiehlt die Polizeiinspektion die Anordnung von Verkehrsschildern zur Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 10 km/h (Z.274-10) im Bereich der Wiesentalstraße, begrenzt vom Spielplatz bis zur Wasserhausstraße.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist das Anliegen aufgrund der örtlichen Situation nachvollziehbar.

Der beantragte Bereich umfasst mit dem Kindergarten Abenteuerhaus, dem Wiesentalpark, den Sportanlagen Eisenbach sowie der Sport- und Kulturhalle mehrere Einrichtungen mit einer hohen Besucherfrequenz und einer intensiven Nutzung durch Kinder, Jugendliche und Familien. Insbesondere während der Bring- und Abholzeiten des Kindergartens sowie bei Sportveranstaltungen und Freizeitnutzungen kommt es zu einem erhöhten Fußgänger- und Radverkehr.

Eine Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie der Aufenthaltsqualität erscheint grundsätzlich sinnvoll.

Um die Herausforderungen der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches und die damit verbundenen Einschränkungen des Parkens bzw. der notwendigen Ausweisung von Parkplätzen zu umgehen, folgt die Stadtverwaltung der Empfehlung der Polizei und plädiert für eine Verkehrsbeschilderung zur Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 10 km/h im Teilbereich der Wiesentalstraße vom Spielplatz bis zur Wasserhausstraße plädieren. Die Einhaltung der Höchstgeschwindigkeitsbegrenzung sollte regelmäßig durch die zuständige Kommunale Verkehrsüberwachung kontrolliert werden.

Sitzungsverlauf:

Der Ausschuss beantragt die Prüfung der maximal zulässigen Höhe von Bodenschwellen unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen. Auf Grundlage der Prüfungsergebnisse ist eine entsprechende Anpassung der Bodenschwellen einzuleiten. Messgeräte zur Geschwindigkeitssignalisierung sollen angebracht werden.

Beschluss:

Dem Antrag des Stadtrats Michael Grundmann zur Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs in Teilbereichen der Wiesentalstraße wird unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Polizeioberkommissars der Polizeiinspektion Obernburg in abgeänderter Form im Sinne einer Verkehrsbeschilderung zur Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 10 km/h im Teilbereich der Wiesentalstraße vom Spielplatz bis zur Wasserhausstraße zugestimmt. Es gilt, die Höhe der Bodenschwellen an die zulässige Höchstgeschwindigkeit anzupassen und Messgeräte zur Geschwindigkeitsüberwachung einzurichten.

Die Verwaltung wird mit der Ausführung der notwendigen Schritte und Arbeiten beauftragt. Die KVÜ ist über die Änderung zu informieren, verbunden mit der Bitte in diesem Bereich verstärkt den fahrenden Verkehr zu kontrollieren.

Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

beschlossen

TOP 15.1 Verkehrsschild für Radverkehr entgegen der Einbahnstraße; hier: Schillerstraße

Die Stadträte Dr. Bohnhoff und Wölfelschneider weisen auf eine zunehmende Problematik im Radverkehr innerhalb der Römerstraße hin. Es ist festzustellen, dass vermehrt Radfahrer entgegen der vorgegebenen Einbahnstraßenrichtung verkehren. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird auf die Notwendigkeit ergänzender Verkehrszeichen hingewiesen.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine verkehrsrechtliche Beschilderung in der Römerstraße hinsichtlich des Radverkehrs zu prüfen und gegebenenfalls die Installation geeigneter Verkehrszeichen zur Verkehrssicherung einzuleiten.

zur Kenntnis genommen

TOP 15.2 Bürgerhaus Obernburg; hier: Beleuchtung zu Nachtstunden

Stadtrat Wölfelschneider weist auf die nächtliche Beleuchtung im Bürgerhaus Obernburg hin und bittet um die Überprüfung einer bedarfsgerechten Steuerung der Beleuchtung.

zur Kenntnis genommen

TOP 15.3 Aktualisierung der Baugestaltungssatzung

Stadtrat Wölfelschneider bringt im eigenen Namen sowie im Namen der Familie Brand die Überarbeitung und Aktualisierung der geltenden Baugestaltungssatzung an. Die Anpassung der Satzung soll eine zeitgemäße Regelung aktueller Thematiken ermöglichen, insbesondere im Hinblick auf die Installation von Photovoltaikanlagen sowie die Einhaltung aktueller brand-schutztechnischer Anforderungen.

zur Kenntnis genommen

TOP 15.4 Sachstandsmitteilung abgesenkter Gehweg im Bereich Bayernstraße

Stadtrat Grundmann bittet um die Sachstandsmitteilung hinsichtlich des abgesenkten Gehwegs in der Bayernstraße.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Nikolaus Volland um 20:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Nikolaus Volland
Erster Bürgermeister

Irem Zeybek
Schriftführer/in