



Stadt Obernburg

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Mittwoch, 15.02.2017
Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 21:00 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Breunig, Stefan
Fischer, Klaus
Knecht, Richard
Lazarus, Alexander
Schmock, Manfred

Stellvertreter

Braun, Jochen
Giegerich, Simon
Kunisch, Günter

Vertretung für Herrn Ansgar Stich
Vertretung für Herrn Hubert Klimmer
Vertretung für Herrn Peter Klemm

Schriftführer/in

Lapresa, Birgit

Verwaltung

Baumann, Rolf
Mann, Antonia

Gäste

Richter, Christine

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Jany, Christopher

Klemm, Peter

Klimmer, Hubert

Stich, Ansgar

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 18.01.2017
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Vergaben
- 2.2 Brücke Eisenbach und Ampelschaltung
- 3 Streichung eines Textabsatzes zum Thema Wohnnutzung im Gewerbegebiet im Bebauungsplan "Untere Löser" (Antrag des Stadtrats Richard Knecht) **022/2017**
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Vollzug des BauGB, 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eisenbach Ortsmitte" - Abwägungsbeschluss nach Stellungnahmen der TÖB und der Öffentlichkeit (2. Auslage) gemäß § 1 Abs. 7 BauGB **237/2016/1**
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Vollzug des BauGB: 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Obernburg nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB **291/2016**
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Vollzug des BauGB: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eisenbach Ortsmitte" - Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB **021/2017**
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Baugenehmigung - Lindenstraße 17, Fl.Nr. 1778 **027/2017**
Abbruch und Neubau Wohnhaus
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Baugenehmigungen - Römerstraße 6, Fl. Nr. 642 **042/2017**
- 8.1 Anbringung einer Werbeanlage Boardinghouse **040/2017**
Beratung und Beschlussfassung
- 8.2 Anbringung einer Werbeanlage Telekom **041/2017**
Beratung und Beschlussfassung
- 9 Baugenehmigung - Nibelungenstraße 29, Fl. Nr. 5456/62 **030/2017**
Erhöhung eines Carport-Daches
Beratung und Beschlussfassung
- 10 Baugenehmigung - Odenwaldstraße 42, Fl. Nr. 2900/63 **029/2017**
Neubau Einfamilienhaus mit Garage
Beratung und Beschlussfassung
- 11 Baugenehmigung - Daimlerstraße 3, Fl. Nr. 69413/31 **035/2017**
Erneuerung Streustofflagerhalle und Soleanlage
Beratung und Beschlussfassung

- 12** Genehmigungsfreisteller - Hermann-Löns-Straße 4, Fl. Nr. 2900/30 **028/2017**
Anbau eines Balkons
Information
- 13** Anfragen
- 13.1** Auflagen Mehrfamilienhaus Herr Özgüc
- 13.2** Bordsteinhöhe Kreuzung Mömlingtalring - Eisenbacher Straße

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 20:00 Uhr die Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 18.01.2017

Es gibt keine Einwände gegen die Niederschrift der Sitzung vom 18.01.2017. Diese gilt somit als genehmigt.

TOP 2 Bekanntgaben

TOP 2.1 Vergaben

Frau Mann gibt die Vergabe von Ingenieurleistungen an das Büro ISB, Laudenbach, für 2.950,00 € brutto bekannt. Es geht um den wasserrechtlichen Antrag zur Niederschlagswasserreinigung. Außerdem ist die Firma MKM Brandschutz, Würzburg, beauftragt.

TOP 2.2 Brücke Eisenbach und Ampelschaltung

Herr Baumann teilt mit, dass die Baustelle der Brücke über die Mömling in Eisenbach seit letzter Woche im Gange sei. Es habe zwei Begehungen im Hinblick auf die Außengestaltung gegeben. Städteplaner Tropp werde einen Vorschlag unterbreiten, der dem Ausschuss vorgestellt wird.

Aufgrund eines Vandalismus-Schadens musste eine neue Ampelanlage an der Brückenbaustelle errichtet werden. Diese hat sehr lange Schaltzeiten. Die Verwaltung kümmert sich um Verkürzung der Schaltzeiten.

TOP 3 Streichung eines Textabsatzes zum Thema Wohnnutzung im Gewerbegebiet im Bebauungsplan "Untere Löser" (Antrag des Stadtrats Richard Knecht) Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Am 05.12.2016 hat der Stadtrat Richard Knecht den Antrag bei der Stadtverwaltung eingereicht (Anlage 1), im aktuellen Bebauungsplan „Untere Löser“ die Nr. 15 der textlichen Festsetzungen streichen zu lassen. Diese lautet wie folgt:

„Im GE-Bereich ist für jeden Gewerbebetrieb bzw. für jede gewerbliche Grundstückseinheit nur 1 Wohnung oder Wohnhaus für den Eigentümer oder für Betriebspersonal zulässig. Die GFZ der Gewerbe-Flächen muss die GFZ der Wohnflächen deutlich unterschreiten.“

Die Gründe für den Änderungswunsch sind:

„1. Es wäre im Sinne der Gleichbehandlung aller im Industriegebiet Obernburg und Eisenbach.“

„2. Der Antrag der Anlieger auf Umwidmung von Gewerbe in ein Mischgebiet ist damit nicht erforderlich.“

„3. Vorhandene und evtl. neu hinzukommende Bebauung kann – ohne auf Gewerbe verzichten zu müssen – hierdurch flexibler genutzt und geplant werden.“

„4. Die Stadt sichert sich weiterhin den Status Gewerbegebiet.“

Gestützt wird die Argumentation durch ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Münster (28.06.2007; 7 D 59/06.NE), das in einer Einzelfallentscheidung eine derartige Klausel, in Bezug auf die Begrenzung der Anzahl von Wohnungen, für unzulässig erklärt hat.

Zusammenfassende Bewertung der Verwaltung

- Bebauungspläne weisen naturgemäß Unterschiede auf, die auf vielfältige Art und Weise zustande kommen (Planungsziel, Gesetzesänderungen, Planerpräferenzen, politischer Wille, Zeitgeist etc.).
- Eine Homogenisierung ist nur bei dringendem Bedarf oder besonderen Härtefällen notwendig, was in diesem Fall, aus Sicht der Verwaltung, nicht gegeben ist.
- Den Wünschen der IG Bachstraße wird durch die Änderung nur in Teilen entsprochen, bzw. lediglich den Wünschen einzelner Personen der Gemeinschaft.
- Alle Wohnnutzungen sind problematisch in einem Gewerbegebiet hinsichtlich der Lärmentwicklung, selbst Betriebsleiter- oder Betriebsinhaberwohnungen (siehe z. B. Lärmgutachten Lidl Erweiterung).
- Auch wenn es sich um zulässige Wohnungen handelt, werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Nachbarbetriebe dadurch eingeschränkt.
- Die Signalwirkung, dass die Stadt mehr Wohnnutzungen im Gewerbegebiet ermöglicht, kann negative Folgen für das gesamte Gewerbegebiet haben und ist demnach zu vermeiden.
- Kosten- und Zeitaufwand für die Durchführung des Verfahrens stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen.

Bewertung des Gerichtsurteils durch das Landratsamt

Nach Rückfrage beim Landratsamt Miltenberg – Bauleitplanung kann auf Basis dieser Einzelfallentscheidung nicht davon ausgegangen werden, dass der Sachverhalt so auch in Obernburg bestand hätte. Dies müsste fachjuristisch überprüft bzw. gerichtlich entschieden werden.

Fazit

Es besteht keine dringende Notwendigkeit eine Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, auf die Änderung des Bebauungsplans zu verzichten und den Antrag des Stadtrats Knecht abzulehnen.

Beschluss:

Der Antrag des Stadtrats Richard Knecht vom 05.12.2016 auf Streichung des Punktes 15 (Details zur Wohnnutzung im GE Gebiet) der textlichen Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans „Untere Löser“, Gemarkung Eisenbach, wird abgelehnt.

Ja 3 Nein 6 abgelehnt

TOP 4	Vollzug des BauGB, 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eisenbach Ortsmitte" - Abwägungsbeschluss nach Stellungnahmen der TÖB und der Öffentlichkeit (2. Auslage) gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 22.06.2016 hat der Bauausschuss den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 2 BauGB und die allgemeine Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die TÖB wurden vom Bauatelier Schöffner/ Richter schriftlich informiert, die Öffentlichkeit durch eine Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Almosenturm vom 08.07.2016. Die Auslage der Unterlagen im Rathaus erfolgte vom 18.07.2016 – 18.08.2016.

In der Bauausschusssitzung am 19.10.2016 wurden die vorgebrachten Einwände durch das Gremium abgewogen. Die Verwaltung wurde wegen einer Reihe von Planänderungen beauftragt, eine erneute öffentliche Auslegung für die verkürzte Dauer von zwei Wochen vorzunehmen. Die Stellungnahmen konnten sich nur noch auf die geänderten oder ergänzten Teile beziehen. Die Einholung der Stellungnahmen wurde auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die 2. Auslage der Planungsunterlagen wurde im Almosenturm am 11.11.2016 angekündigt und erfolgte vom 21.11.2016 – 05.12.2016 im Rathaus.

Beurteilung der Stellungnahmen

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Landratsamt Miltenberg, Raumordnung und Bauleitplanung

1. *Bauplanungs- und Bauordnungsrecht*
2. *Natur- und Landschaftsschutz*
3. *Immissionsschutz*
4. *Wasser- und Bodenschutz*
5. *Denkmalschutz*
6. *Kreisbrandrat*
7. *Gesundheitsamtliche Belange*
8. *Abfallwirtschaft*

9. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
10. Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1, Landratsamt Aschaffenburg
11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q, München Bodendenkmalpflege und Bau- und Kunstdenkmalpflege

Landratsamt Miltenberg, Raumordnung und Bauleitplanung

30.11.16

1. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Abstandsflächenregelung

Es soll die Experimentierklausel nach Art. 6 Abs. 7 BayBO angewandt werden.

Dies ist grundsätzlich möglich und wurde von uns so angeregt. Allerdings ist in den Festsetzungen die komplette Vorschrift zu zitieren und nicht lediglich Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO. Voraussetzung für die Anwendung des Art. 6 Abs. 7 BayBO ist, dass Ziff. 1 und Ziff. 2 berücksichtigt werden.

Beurteilung:

Die Ziff. 1 des Art. 6 Abs. 7 BayBO wird in der Festsetzung zur Abstandsflächenregelung ergänzt. Nach Ziffer 1 wird nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70° zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet.

Beschlussvorschlag zu Nr. 1

Die Planung wird gemäß Beurteilung durchgeführt

2. Natur- und Landschaftsschutz

Es besteht Einverständnis mit der Planung.
Die geforderten artenschutzrechtlichen Ergänzungen wurden eingearbeitet.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2

Zur Kenntnis genommen.

3. Immissionsschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung.

Beschlussvorschlag zu Nr. 3

Zur Kenntnis genommen.

4. Wasser- und Bodenschutz

Mit Schreiben vom 08.08.2016 wurde zum Bebauungsplanentwurf vom 02.06.2016 Stellung genommen.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden, soweit erforderlich, in der nun vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Wasserrechtliche Belange über die Stellungnahme vom 08.08.2016 hinaus sind aus der vorgelegten Planung mit Stand 19.10.2016 nicht ersichtlich.

In fachlicher Sicht ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg zu berücksichtigen.

Beurteilung: Kenntnisnahme.

die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird berücksichtigt (siehe Verteiler Nr. 11).

Beschlussvorschlag zu Nr. 4

Zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

5. Denkmalschutz

Es besteht Einverständnis.

Beschlussvorschlag zu Nr. 5

Zur Kenntnis genommen.

6. Brandschutz

Es liegt keine Stellungnahme des Kreisbrandrates vor.

Beschlussvorschlag zu Nr. 6 entfällt.

7. Gesundheitsamtliche Belange

Es besteht Einverständnis.

Beschlussvorschlag zu Nr. 7

Zur Kenntnis genommen.

8. Abfallwirtschaft

01.12.16

Die Verkehrsführung und die Verkehrswege im Planungsbereich werden durch die Änderung nicht berührt. Daher bestehen keine Einwände und Bedenken.

Beschlussvorschlag zu Nr. 8

Zur Kenntnis genommen.

9. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg,

15.11.16

Es wird auf die Stellungnahme vom 29.07.2016 (Schreiben Nr. 24-8314.1306-2-3-2) im Rahmen der Behördenbeteiligung verwiesen.

Die vorgenommenen Änderungen haben keine Auswirkungen auf diese Stellungnahme.

Beurteilung:

Es bestanden Bedenken bezüglich des Überschwemmungsgebietes und des Trinkwasserschutzes, die zurückgestellt werden können, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden dem Vorhaben zustimmen bzw. keine Einwände erheben.

Siehe hierzu Schreiben Nr. 4 (Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz) und Nr. 11 (Wasserwirtschaftsamt), in denen keine Einwände vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag zu Nr. 9

Zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der Behörden werden berücksichtigt.

10. Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1,

23.11.16

Es wird auf die Stellungnahme vom 08.08.2016 verwiesen. Die vorgenommenen Änderungen haben keine Auswirkungen auf diese Stellungnahme.

Beurteilung:

Es bestanden Bedenken bezüglich des Überschwemmungsgebietes und des Trinkwasserschutzes, die zurückgestellt werden können, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden dem Vorhaben zustimmen bzw. keine Einwände erheben.

Siehe hierzu Schreiben Nr. 4 (Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz) und Nr. 11 (Wasserwirtschaftsamt), in denen keine Einwände vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag zu Nr. 10

Zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen der Behörden werden berücksichtigt.

11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,

18.11.16

Die mit Schreiben vom 04.08.2016 vorgebrachten Anregungen wurden in der Sitzung des Umweltausschusses der Stadt Obernburg a. Main am 19.10.2016 behandelt und soweit erforderlich in die jetzt vorliegende Planfassung eingearbeitet.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis.

Beurteilung: Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag zu Nr. 11

Zur Kenntnis genommen.

12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q, München

Es liegt keine erneute Stellungnahme vor.

Beurteilung:

Die Anregung, die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 7 DSchG in die Bebauungsplanänderung zu übernehmen, wurde berücksichtigt.

Beschlussvorschlag zu Nr. 12 entfällt.

Öffentliche Auslegung

Es wurden keine Einwendungen oder Anregungen vorgebracht.

Beschlussvorschlag zur Öffentlichen Auslegung entfällt.

einstimmig beschlossen

TOP 5 Vollzug des BauGB: 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Obernburg nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der am 26.11.2015 vom Stadtrat beschlossene und am 27.05.2016 wirksam gewordene Flächennutzungsplan (FNP) soll nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in dem Bereich der Flurnummern 1, 2, 3, 4, 5, 9, 141, 142, 145, 146, 154, 198, 199, 202, 204, 205, 210, 214, 219, 225, 590 der Gemarkung Eisenbach gemäß dem vorliegenden Planstand vom 15.02.2017 berichtigt werden. Die Berichtigung betrifft die Art der baulichen Nutzung nach BauNVO. Diese soll von derzeit „Dorfgebiet“ (MD) auf zukünftig „Mischgebiet“ (MI) geändert werden. Für die Flurnummer 586 der Gemarkung Eisenbach soll eine Änderung von der Festsetzung „Grünfläche“ auf „Mischgebiet“ (MI) erfolgen. Ausgangsbasis für diese Berichtigung ist die derzeitige Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Ortsmitte Eisenbach im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Mit der genannten Berichtigung des Flächennutzungsplans werden folgende Ziele und Zwecke angestrebt:

Bei der Aufnahme der Nutzungen im o. g. Gebiet hat sich gezeigt, dass dort durch die Umsiedlung eines Pferdehofs keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr vorhanden sind. Daher ist die Ausweisung „Dorfgebiet“ (MD) als Art der baulichen Nutzung nicht mehr zeitgemäß. Hier wäre die Maßgabe, dass die Belange der Forst- und Landwirtschaft Vorrang genießen. Stattdessen entspricht die heutige Nutzung eher der Art „Mischgebiet“ (MI). Dieses umfasst im Wesentlichen Wohnnutzungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe. Aus heutiger Sicht ist nicht zu erwarten, dass sich der Zustand in den kommenden Jahren so ändern wird, dass neue forst- oder landwirtschaftliche Betriebe im Gebiet entstehen. Um eine weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeit zu erhalten, soll das Flurstück 586 künftig ebenfalls als MI Gebiet genutzt werden können.

Die Umweltbelange der FNP-Änderung werden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens „1. Änderung Bebauungsplan Ortsmitte Eisenbach“ betrachtet. Da es sich beim Änderungsverfahren des Bebauungsplans Ortsmitte Eisenbach um das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann eine einfache Berichtigung erfolgen, ohne dass diese die bei einer FNP-Änderung üblichen Verfahrensschritte durchlaufen muss. Daher kann der Beschluss des BAS vom 21.09.2016, auf eine Änderung im Parallelverfahren, zurückgenommen werden, weil diese nicht notwendig und eine einfache Berichtigung ausreichend ist.

Die Berichtigung soll zur Information der Bürgerinnen und Bürger im Almosenturm bekannt gemacht und im Rathaus zur Einsichtnahme ausgelegt werden.

Beschluss:

Der am 26.11.2015 vom Stadtrat beschlossene und am 27.05.2016 wirksam gewordene Flächennutzungsplan (FNP) wird im Bereich der Flurnummern 1, 2, 3, 4, 5, 9, 141, 142, 145, 146, 154, 198, 199, 202, 204, 205, 210, 214, 219, 225, 590 der Gemarkung Eisenbach von der baulichen Nutzung MD (Dorfgebiet) auf MI (Mischgebiet) gemäß BauNVO berichtigt. Für die Flurnummer 586 der Gemarkung Eisenbach wird die Darstellung von „Grünfläche“ in „Mischgebiet“ (MI) berichtigt. Dies ist die 1. Berichtigung des FNP vom 27.05.2016 und erfolgt auf Basis des vorliegenden Planstands vom 15.02.2017.

Der Beschluss (132/2016) des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses vom 21.09.2016, zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, wird aufgehoben.

Die Berichtigung ist im Amtsblatt der Stadt Obernburg bekannt zu machen und zur Einsichtnahme im Rathaus auszulegen.

einstimmig beschlossen

TOP 6	Vollzug des BauGB: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Eisenbach Ortsmitte" - Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 22.06.2016 hat der Bauausschuss den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 2 BauGB und die allgemeine Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die TÖB wurden vom Bauatelier Schöffner/ Richter schriftlich informiert, die Öffentlichkeit durch eine Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Almosenturm vom 08.07.2016. Die Auslage der Unterlagen im Rathaus erfolgte vom 18.07.2016 – 18.08.2016.

Bei der Bauausschusssitzung am 19.10.2016 wurden die gemachten Einwände durch das Gremium abgewogen. Die Verwaltung wurde wegen einer Reihe an Planänderungen beauftragt, eine erneute öffentliche Auslegung für die verkürzte Dauer von zwei Wochen vorzunehmen. Die Stellungnahmen konnten sich nur noch auf die geänderten oder ergänzten Teile beziehen. Die Einholung der Stellungnahmen wurde auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die 2. Auslage der Planungsunterlagen wurde im Almosenturm am 11.11.2016 angekündigt und erfolgte vom 21.11.2016 – 05.12.2016 im Rathaus.

Nachdem die vorgetragenen Bedenken und Anregungen im Zuge der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB in zwei Auslegungsphasen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden, kann die Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. Die Satzung wird mit dem Tag der Veröffentlichung rechtsgültig.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Obernburg beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Eisenbach 1. Änderung“ im Bereich der Flurnummern 1, 2, 3, 4, 5, 9, 141, 142, 145, 146, 154, 198, 199, 202, 204, 205, 210, 214, 219, 225, 586, 590 der Gemarkung Eisenbach in der Fassung vom 15.02.2017 als Satzung. Die Begründung vom 15.02.2017 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit, sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen erhoben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Außerdem hat die Verwaltung die Satzung im städtischen Mitteilungsblatt Almosenturm zu veröffentlichen, damit diese Rechtsgültigkeit erlangt.

einstimmig beschlossen

TOP 7	Baugenehmigung - Lindenstraße 17, Fl.Nr. 1778 Abbruch und Neubau Wohnhaus Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: Martina Helm, Schmiedgasse 3, 63785 Obernburg

Vorhaben: Abbruch Wohnhaus und Nebengebäude mit anschließenden Neubau Wohnhaus

Lage: Lindenstraße 17 , Fl. Nr. 1778,

Gemarkung: Obernburg a.Main.

Eingangsdatum: 31.01.2017

BV-Nr.: 535/2017

Beschreibung :

Die Antragstellerin beantragt eine Baugenehmigung.

Sie plant den Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten und den Abbruch des bestehenden Wohnhauses, des Nebengebäudes und der Garage.

Dem Bauvorhaben haben alle Nachbarn zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es ist somit bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Weiter liegt das Vorhaben im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes, wodurch auch die Baugestaltungssatzung zu beachten ist.

Baurechtlich fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein.

Das zu bebauende Grundstück liegt zudem im Bereich der Bodendenkmäler.

Die nach der BayBO gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zur Lindenstraße reichen mehr als über die Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche (Achse Lindenstraße) heraus. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Artikels 6 der BayBO erforderlich, die aber noch im weiteren Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde überprüft wird.

Städteplaner Tropp hat nach einem Ortstermin mit den beteiligten Personen in seiner Stellungnahme dem Bauvorhaben zugestimmt.

Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen 6 Stellplätze werden in den vorliegenden Plänen nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Antrag Abbruch Wohnhaus und Nebengebäude mit anschließenden Neubau Wohnhaus, Fl.Nr. 1778 Gemarkung Obernburg a.Main (Martina Helm, Obernburg) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Es werden keine Bedenken nach Art. 7 DSchG geäußert.

einstimmig beschlossen

TOP 8 Baugenehmigungen - Römerstraße 6, Fl. Nr. 642

Bei der Ansicht handelt sich um eine Fotomontage der beiden folgenden Anträge.

**TOP 8.1 Anbringung einer Werbeanlage Boardinghouse
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Promancon GmbH

Vorhaben: Anbringung einer Werbeanlage

Lage: Römerstraße 6 , Fl. Nr. 642,

Gemarkung: Obernburg a.Main.

Eingangsdatum: 07.02.2017

BV-Nr.: 352/2017/1

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung zur Anbringung eines Werbeschildes als Leuchtreklame (LED) mit einer Größe von insgesamt 2,10 x ca. 1,00 m.

Rechtslage:

Das Vorhaben ist baugenehmigungspflichtig, da die Werbeanlage die Größe von 1 qm überschreitet.

Laut Flächennutzungsplan liegt das Vorhaben im Mischgebiet.

Die Werbeanlage fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die Umgebung ein und beeinträchtigt das Straßenbild nicht.

Beschluss:

Dem Antrag Anbringung einer Werbeanlage Fl.Nr. 642 Gemarkung Obernburg a.Main (Promancon GmbH, Obernburg) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach Art. 36 Abs.1 Satz 1 BauGB erteilt.

einstimmig beschlossen

**TOP 8.2 Anbringung einer Werbeanlage Telekom
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Alu GmbH

Vorhaben: Anbringung einer Werbeanlage

Lage: Römerstraße 6 , Fl. Nr. 642,

Gemarkung: Obernburg a.Main.

Eingangsdatum: 07.02.2017

BV-Nr.: 6024/352

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung zur Anbringung einer Fernkennzeichnung als Telekom-Partnershop. Das Vorhaben beinhaltet einen Ausstecker und je eine hinterleuchtete Grundplatte mit Telekom und Partner Logo.

Der Ausstecker hat eine Größe von 0,7 x 0,15 m, die Grundplatte „Telekom“ von 3,80 x 0,70 m und die Grundplatte „ALU“ von 1,90 x 0,70 m.

Rechtslage:

Das Vorhaben ist baugenehmigungspflichtig, da die Werbeanlage die Größe von 1 qm überschreitet.

Laut Flächennutzungsplan liegt das Vorhaben im Mischgebiet.

Die Werbeanlage fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die Umgebung ein und beeinträchtigt das Straßenbild nicht.

Beschluss:

Dem Antrag Anbringung einer Werbeanlage Fl. Nr. 642 Gemarkung Obernburg a.Main (Alu GmbH, Obernburg) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach Art. 36 Abs.1 Satz 1 BauGB erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 9 Baugenehmigung - Nibelungenstraße 29, Fl. Nr. 5456/62 Erhöhung eines Carport-Daches Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Michael Seide, Nibelungenstraße 29, 63785 Obernburg

Vorhaben: Erhöhung eines Carport-Daches

Lage: Nibelungenstraße 29 , Fl. Nr. 5456/62,

Gemarkung: Obernburg a.Main.

Eingangsdatum: 26.01.2017

BV-Nr.: 625/2017

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung zur Erhöhung eines Carport-Daches, um zusätzlich sein Wohnmobil darunter zu parken.

Hierfür beantragt er die Befreiung von der Festsetzung bezüglich:

- Traufhöhe Garagen.

Dem Bauvorhaben haben alle Nachbarn zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße“ im allgemeinen Wohngebiet.

Die Festsetzung der Traufhöhe für Garagen ist auf 2,75 m (gemessen ab Gehsteig-Hinterkante in Einfahrtsmitte) festgesetzt. Das geplante Garagendach mit 3,60 m überschreitet die Höhe um 0,85 m. Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da die Abweichung städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zudem haben alle Nachbarn zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag Erhöhung eines Carport-Daches, Fl.Nr. 5456/62 Gemarkung Obernburg a.Main (Michael Seide, Obernburg) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich:

- Traufhöhe Garagen.

wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 10 Baugenehmigung - Odenwaldstraße 42, Fl. Nr. 2900/63 Neubau Einfamilienhaus mit Garage Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Dennis Reichwein, Mömlinger Straße 21, 63868 Großwallstadt;
Constanze Laskowski, Mömlinger Straße 21, 63868 Großwallstadt

Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Lage: Odenwaldstraße 42 , Fl. Nr. 2900/63,

Gemarkung: Eisenbach.

Eingangsdatum: 01.02.2017

BV-Nr.: 2686/2017

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich:

- Überschreitung der Baugrenze.

Es haben nicht alle Nachbarn unterschrieben.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen und Bangert“ im allgemeinen Wohngebiet.

Die Geschossigkeit des Bebauungsplans für dieses Grundstück (U+1) wird eingehalten, da das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Die vom Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze wird in Richtung Odenwaldstraße um 66 cm überschritten. Die Antragsteller orientieren sich mit dem geplanten Wohnhaus an die vorhandene Nachbarbebauung, indem die Gebäudeflucht zur Odenwaldstraße aufgenommen wird. Die geforderte Stauraumtiefe von 5,0 m vor der Garage auf dem Grundstück bleibt erhalten. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und ordnet sich in die vorhandene Nachbarbebauung ein.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr. 2900/63 Gemarkung Eisenbach (Dennis Reichwein und Constanze Laskowski, Großwallstadt) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich

- Überschreitung der Baugrenze

wird zugestimmt

einstimmig beschlossen

TOP 11 Baugenehmigung - Daimlerstraße 3, Fl. Nr. 69413/31 Erneuerung Streustofflagerhalle und Soleanlage Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Verfahren nach § 16 Abs. 2 FStrG i.V. § 1 Abs. 4 Nr. 4 FStrG

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

Antragssteller/Bauherren: Freistaat Bayern

Vorhaben: Erneuerung Streustofflagerhalle und Soleanlage am Stützpunkt Obernburg

Lage: Daimlerstraße 3 , Fl. Nr. 6941/31

Gemarkung: Obernburg a.Main.

Eingangsdatum: 01.02.2017

BV-Nr.: 872/2017/1

Beschreibung :

Das Staatliche Bauamt Aschaffenburg hat mit Schreiben vom 16.01.2017 die Plangenehmigung für o. g. Vorhaben der Straßenmeisterei Mainaschaff auf dem Stützpunkt Obernburg bei der Regierung von Unterfranken beantragt.

Für dieses Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 09.12.2015 das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt und mit Schreiben vom 21.12.2015 Stellung genommen.

Abweichend von der jetzigen Planung wurde das Vorhaben etwas weiter nördlich verschoben. Daher ist eine erneute Stellungnahme der Stadt Obernburg a.Main erforderlich.

Die vorgenannten Maßnahmen sollen zwischen Mai bis Oktober 2017 umgesetzt werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlich der Eisenbacher Straße“ im Gewerbegebiet.

Die Nutzung entspricht der zulässigen Nutzung des ausgewiesenen Gewerbegebietes.

Die Baugrenze wird im westlichen (2,40 m) und südöstlichen (5,25 m²) Bereich überschritten. Hierfür muss einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden.

Aufgrund der Größe und des Zuschnittes des Grundstückes ist die Salzlagerhalle mit ihren Zu- und Abfahrten nur an dieser Stelle möglich.

Nach den Plänen werden 10 Stellplätze nachgewiesen.

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Beschluss:

Dem Antrag Erneuerung Streustofflagerhalle und Soleanlage am Stützpunkt Obernburg, Fl .Nr. 6941/31 Gemarkung Obernburg a.Main (Freistaat Bayern) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 12	Genehmigungsfreisteller - Hermann-Löns-Straße 4, Fl. Nr. 2900/30
	Anbau eines Balkons
	Information

Sachverhalt:

Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO

Antragssteller/Bauherren: Andrea Mayer
Vorhaben: Anbau eines Balkones
Lage: Hermann-Löns-Str. 4, Fl. Nr. 2900/30
Gemarkung: Obernburg
Eingangsdatum: 27.01.2017
BV-Nr.: 1596/2017

Beschreibung :

Die Antragstellerin beantragt eine Genehmigungsfreistellung.
Sie plant den Bau eines Balkones.

Alle Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen und Bangert“.

Es hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Der Bauantrag ist daher im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu behandeln.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag Anbau eines Balkones, Fl. Nr. 2900/30, Gemarkung Obernburg.

zur Kenntnis genommen

TOP 13 Anfragen

TOP 13.1 Auflagen Mehrfamilienhaus Herr Özgüc

Stadtrat Knecht erkundigt sich nach der Einhaltung der Auflagen für den Bau des Mehrfamilienhauses durch Herrn Özgüc in der Nähe der Friedenskirche.

Frau Mann bejaht dies. Stellplätze werden auf eigenem Grund nachgewiesen, und die Bäume werden gefällt.

TOP 13.2 Bordsteinhöhe Kreuzung Mömlingtalring - Eisenbacher Straße

Stadtrat Knecht moniert die Bordsteinhöhe im Bereich Mömlingtalring/Eisenbacher Straße, Richtung Ferienstraße. Für Rollatoren, Kinderwägen etc. soll eine mögliche Absenkung geprüft werden.

Die Verwaltung kümmert sich um das Anliegen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 21:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Birgit Lapresa
Schriftführer/in