



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 16.03.2017
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:25 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Breunig, Stefan
Fischer, Klaus
Jany, Christopher
Klemm, Peter
Knecht, Richard
Schmock, Manfred

Stellvertreter

Hauenschild, Ralf Dr.

Verwaltung

Baumann, Rolf
Hermann, Alexander
Mann, Antonia

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Klimmer, Hubert
Lazarus, Alexander
Stich, Ansgar

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 15.02.2017
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Bauausschusssitzung **075/2017**
Information
- 3 Gestaltung von Freiflächen an der Eisenbacher Brücke - (Antrag Freie **050/2017**
Wähler)
Information
- 4 Vollzug des BauGB, 1. Änderung des Bebauungsplanes "Untere Lö- **051/2017**
ser - Neuaufstellung" - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Antrag auf Vorbescheid - Wiesentalstraße 14 a, Fl. Nr. 632/25 Ge- **060/2017**
markung Eisenbach
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Mehrfamilienwohnhaus Oberer Neuer Weg 13, Fl. Nr. 2765 **066/2017**
Information
- 7 Genehmigungsfreistellung - Odenwaldstraße 2, Fl. Nr. 141 **059/2017**
Nutzungsänderung Ladengeschäft zu Privaten Wohnraum
Fensterverkleinerung
Beratung und Beschlußfassung
- 8 Baugenehmigung - An den alten Tennisplätzen, Fl.Nr. 3623/3 **062/2017**
Herstellung von Parkplätzen
Beratung und Beschlussfassung
- 9 Baugenehmigung - Bachstraße 10, Fl. Nr. 1911/33 **065/2017**
Nutzungsänderung von zwei Wohnungen zu zwei Ferienwohnungen
Beratung und Beschlussfassung
- 10 Baugenehmigung - Bachstraße 10, Fl. Nr. 1911/33 **064/2017**
Nutzungsänderung Gewerbeimmobilie in eine Immobilie für Wohnen
und Gewerbe
Beratung und Beschlussfassung
- 11 Baugenehmigung - Am Mühlrain 19, Fl.Nr. 6614 **063/2017**
Errichtung einer Vorplatzüberdachung
Beratung und Beschlussfassung
- 12 Baugenehmigung - Burgunderstraße 9, Fl. Nr. 2637/20 **072/2017**
Neubau Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten
Beratung und Beschlussfassung
- 13 Baugenehmigung - Burgunderstraße 11, Fl. Nr. 2637/19 **073/2017**
Neubau Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten

Beratung und Beschlussfassung

- | | | |
|-----------|---|-----------------|
| 14 | Baugenehmigung - Kreißstraße 2, Fl. Nr. 3558
Änderungsantrag Umbau u. Sanierung zu Wohnen und Dienstleistungen
Beratung und Beschlussfassung | 070/2017 |
| 15 | Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Kaisergasse 13, Fl. Nr. 159
Diverse bauliche Maßnahmen an Fenstern, Türen und Fassade
Beratung und Beschlussfassung | 055/2017 |
| 16 | Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Obere Gasse 12, Fl. Nr. 355
Diverse bauliche Maßnahmen an Fassade, Dach, Fenstern und Erstellung eines Kamins
Beratung und Beschlussfassung | 058/2017 |
| 17 | Anfragen | |

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:00 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 15.02.2017

Ja 6 Nein 0 beschlossen

TOP 2 Bekanntgaben

Bürgermeister Fieger informiert darüber, dass am 31.03.2017 die Verkehrsfreigabe der Brücke Eisenbach erfolgt. Dabei wird feierlich das rote Band durchgeschnitten, und nach einjähriger Bauzeit die Brücke für den Verkehr freigeben. Ein gesondertes Brückenfest ist für die Schönwetterzeit geplant.

TOP 2.1 Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Bauausschusssitzung Information

Bekanntgabe – Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Bauausschusssitzung Information

Aus der Bauausschusssitzung vom 22.03.2017

Sachverhalt:

- Es liegen keine nichtöffentlichen Beschlüsse aus der letzten Bauausschusssitzung vor.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Gestaltung von Freiflächen an der Eisenbacher Brücke - (Antrag Freie Wähler) Information

Sachverhalt:

Nachdem dem Antrag der Freien Wähler stattgegeben wurde, hat die Verwaltung den Auftrag aufgenommen und mit den Antragstellern (vertreten durch Frau Bast), dem Umweltbeauftragten Herr Jäckel und einem Vertreter des HVV bei einem Vor-Ort-Termin am 07.02.17 die Rahmenbedingungen besprochen.

Der allgemeine Wunsch ist es, dass zukünftig ein ansprechendes Entrée die Besucherinnen und Besucher von Eisenbach willkommen heißt. Dazu wurden vor Ort folgende Kernpunkte genannt:

- Entfernung des Stumpfes einer Weide hinter dem Rathausgebäude.
- Ringschluss der Einzäunung ebenfalls hinter dem Rathausgebäude.
- Rückschnitt des Heckenbewuchses (Brombeeren) am südlichen Mömlingufer.
- Schaffung von Sitzmöglichkeiten beidseits des Flusses mit ansprechender Gestaltung.
- Bäume zur Einfassung der Brückensituation.
- Unterbringung des Nepomuk an einem geeigneten Standort.
- Sicherstellung der Pflegemaßnahmen um einen Missbrauch als „Hundetoilette“ zu verhindern.

Während des Termins bestand Einigkeit, dass ein professioneller Gestaltungsvorschlag zu unterbreiten und dem Gremium zur Diskussion vorzulegen ist.

Die Verwaltung konnte kurzfristig die Entfernung des Stumpfes mit der Unterstützung der Brückenbaufirma vor Ort und den Rückschnitt der Hecken durch den Bauhof veranlassen. Mit der Brückenbaufirma wurde vereinbart, dass die Flächen vertragsgemäß hergerichtet und mit Rasen eingesät werden. Die Positionierung des Nepomuk (Fundament) soll zeitnah (bis vor der Palmprozession am 09.04.17) durch den Bauhof erfolgen.

Herr Tropp wurde als städtebaulicher Berater der Stadt Obernburg um einen Gestaltungsvorschlag gebeten. Dieser Vorschlag zeigt seine Vision für das Areal in der maximalen Ausbaustufe. Das Konzept ist aber modular aufgebaut, so dass einzelne Maßnahmen weggelassen oder stufenweise nach Bedarf, Wunsch und natürlich auch Finanzierbarkeit umgesetzt werden können.

Herr Hermann stellt den Planentwurf zur anschließenden Diskussion im Gremium vor. Ziel der Diskussion soll sein, in welche Richtung bzw. auf welche Maßnahmen die weitere Planung ausgerichtet werden soll und welche Maßgaben seitens des Gremiums von der Verwaltung zu beachten sind.

zur Kenntnis genommen

**TOP 4 Vollzug des BauGB, 1. Änderung des Bebauungsplanes "Untere Löser - Neuaufstellung" - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 14.12.2016 die Änderung des Bebauungsplans „Untere Löser - Neuaufstellung“ in der Fassung vom 25.02.1993 (Rechtsverbindlich seit 13.04.1994) auf Basis eines Antrags des Stadtrats Richard Knecht beschlossen. Inhalt der Änderung ist Streichung der Festsetzung Nummer 15.

*„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 Gewerblichen Flächen muß die GFZ der Wohnflächen erheblich überschreiten.“*

Aus Sicht des Gremiums handelt es sich um eine Ungleichbehandlung gegenüber dem „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“, das sich auf Obernburger Gemarkung befindet und diese Einschränkungen nicht enthält. Außerdem wurde in NRW bereits ein Gerichtsurteil gefällt, das die Zulässigkeit der zahlenmäßigen Begrenzung dieser Wohnungen für unzulässig erklärt. Daher soll diese Festsetzung nun entfallen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miltenberg sei diese Änderung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13 BauGB und damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung möglich. Es solle der Wortlaut der aktuellen BauNVO § 8 Abs. 3 Nr. 1 übernommen werden:

„Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“

Rein textlich gesehen unterscheiden sich die beiden betroffenen Bebauungspläne dann in dem Punkt der Untergeordnetheit der Wohnnutzung. Allerdings entstand der Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“ bereits nach der BauNVO Novelle von 1990. Im Bebauungsplan wird zu dieser ein klarer Bezug hergestellt, so dass auch die dort enthaltene Bestimmung der Untergeordnetheit der Wohnflächen Rechtsgültigkeit hat, auch wenn sie nicht im Text des Bebauungsplans explizit erwähnt ist. Somit sind die beiden Bebauungspläne trotz textlicher Unterschiede faktisch gleich. Dieser Sachverhalt wurde vom Landratsamt telefonisch bestätigt.

In der heutigen Sitzung soll der formale Aufstellungsbeschluss für den qualifizierten Bebauungsplan „Untere Löser - Neuaufstellung - 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB verabschiedet werden. Dieser umfasst die Flurnummern 1911, 1911/1, 1911/25 (teilweise), 1911/26, 1911/27, 1911/28, 1911/30, 1911/31, 1911/32, 1911/33, 1911/34, 1911/35, 1911/36, 1911/37 (teilweise), 1911/39, 1911/41 (teilweise), 1911/43, 1911/44 und 1911/45 der Gemarkung Eisenbach (Anlage 1). Außerdem soll die Öffentlichkeit über die Aufstellung informiert und durch Auslegung der Unterlagen beteiligt werden. Zudem ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Herr Hermann stellt die anzupassenden Textpassagen der Festsetzung vor und erläutert die Begründung.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Untere Löser - Neuaufstellung - 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser umfasst die Flurnummern 1911, 1911/1, 1911/25 (teilweise), 1911/26, 1911/27, 1911/28, 1911/30, 1911/31, 1911/32, 1911/33, 1911/34, 1911/35, 1911/36, 1911/37 (teilweise), 1911/39, 1911/41 (teilweise), 1911/43, 1911/44 und 1911/45 der Gemarkung Eisenbach.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich im Mitteilungsblatt der Stadt Obernburg bekannt zu machen und die Öffentlichkeit an der Planung durch Auslage der Unterlagen zu beteiligen. Außerdem sollen die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt werden.

Ja 6 Nein 2 beschlossen

TOP 5	Antrag auf Vorbescheid - Wiesentalstraße 14 a, Fl. Nr. 632/25 Gemarkung Eisenbach Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt einen Vorbescheid im Rahmen der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich Bebauungsplan „Ortsmitte“ hier Dorfgebiet 3 gem. § 5 BauNVO.

Gegenstand des Antrags:
Maximal zwei Wohneinheiten
2-geschossige Bauweise mit Dach als Pultdach oder Flachdach.

Das bestehende Gebäude soll abgerissen werden. Teilflächen des Neubaus sowie der Garage überschreiten die Baugrenzen.

Der Stellplatzbedarf wurde mit zwei Stellplätzen je Wohnung angegeben

Das Vorhaben ist trotz Überschreitung der Baulinien städtebaulich vertretbar und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Hier sind Anträge zur Befreiung erforderlich.

Wasserrechtliche Belange obliegen der Prüfung der Genehmigungsbehörde.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 632/25 Gemarkung Eisenbach (Bernd Fischer) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt. Erforderlich werdende Befreiungen vom Bebauungsplan werden in Aussicht gestellt.

Ja 8 Nein 0 beschlossen

TOP 6 Mehrfamilienwohnhaus Oberer Neuer Weg 13, Fl. Nr. 2765 Information
--

Sachverhalt:

Der Bauherr hat sich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nun doch für den Erhalt der Eiche ausgesprochen. Hierdurch wurde die Stellplatzfrage erneut geprüft. Mit der Reduzierung, um eine Wohneinheit, auf vier Wohneinheiten, werden 8 Stellplätze erforderlich. 9 Stellplätze werden nachgewiesen.

Dem Bauausschuss zur Kenntnisnahme.

zur Kenntnis genommen

TOP 7 Genehmigungsfreistellung - Odenwaldstraße 2, Fl. Nr. 141 Nutzungsänderung Ladengeschäft zu Privaten Wohnraum Fensterverkleinerung Beratung und Beschlußfassung
--

Sachverhalt:

Die Eigentümer beantragen die Nutzungsänderung des ehemaligen 22 m² großen Ladens zu Wohnraum. Dieser Raum soll nicht als separate Wohnung dienen, sondern wird in die angrenzende bestehende Wohnung integriert (Erweiterung Wohnzimmer).
Des Weiteren ist die Verkleinerung der Schaufenster geplant. Die Fenstergröße und Position wird an die bestehende Ansicht des Obergeschosses angepasst und ist städtebaulich vertretbar.

Beschluss:

Dem Antrag zur Nutzungsänderung Ladengeschäft zu Wohnraum und der Verkleinerung der Fensterfront Fl. Nr. 141 Gemarkung Eisenbach (Fam. Werner) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Ja 8 Nein 0 beschlossen

TOP 8 Baugenehmigung - An den alten Tennisplätzen, Fl.Nr. 3623/3 Herstellung von Parkplätzen Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: Stadt Obernburg a.Main
Vorhaben: Neubau eines Parkplatzes
Lage: Nähe Römergäßchen, Flur Nr. 3623/3
Gemarkung: Obernburg
Eingangsdatum:
BV-Nr. 2383/2017

Beschreibung:

Die Stadt Obernburg beantragt eine Baugenehmigung zu Bau von 58 Stellplätzen und zusätzlich 5 behindertengerechte Stellplätze im Bereich der „Alten Tennisplätzen“
Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über das Römergässchen, die Abfahrt wird über den parallel verlaufenden Wirtschaftsweg entlang der B 469 geführt.

Die Parkstände werden mit wasserdurchlässigem Material ausgeführt, die Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrt sind in Asphaltbauweise vorgesehen.

Die Nutzung der Parkplätze ist öffentlich und ohne zeitliche Begrenzung geplant.

Bereits im Jahr 2013 wurde ein Bauantrag beim Landratsamt für die Herstellung von 49 Stellplätzen gestellt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit Beschluss vom 23.10.2013 erteilt.

Im Jahr 2016 wurde der Bauantrag zurückgenommen, weil man die Rechtswirksamkeit des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes abwarten wollte.

Dieser Bauantrag stellt nun eine Tektur des im Jahr 2013 gestellten Bauantrages dar.

Die Nachbarn waren bis zur Erstellung dieser Vorlage noch nicht alle beteiligt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern im Außenbereich und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn ihre Ausführung und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Maßnahme widerspricht nicht dem Flächennutzungsplan und beeinträchtigt keine öffentlichen Belange. Die Erschließung ist gesichert. Der Parkplatz fügt sich in die umliegende Bebauung ein, da zudem weitere Parkflächen in der näheren Umgebung vorhanden sind.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag Herstellen von Parkplätzen an den „alten Tennisplätzen“ Flur Nr.3623/3 Gemarkung Obernburg (Stadt Obernburg a.Main), Römerstraße 62-64, 63785 Obernburg zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

Ja 8 Nein 0 beschlossen

TOP 9	Baugenehmigung - Bachstraße 10, Fl. Nr. 1911/33 Nutzungsänderung von zwei Wohnungen zu zwei Ferienwohnungen Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauherrengemeinschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsänderung von zwei Wohnungen im Dachgeschoss zu zwei Ferienwohnungen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Untere Löser“.

Die gewerbliche Zurverfügungstellung dieser Ferienwohnungen kann befürwortet werden, da es sich hierbei um die temporäre Unterbringung von Übernachtungsgästen handelt.

Die Vermietung und Verwaltung der Ferienwohnungen soll von dem angrenzenden Objekt, Bachstraße 10a aus erfolgen.

Ein Stellplatznachweis liegt vor.

Die Nutzungsänderung widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und sollte keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die Umgebung zur Folge haben.

Beschluss:

Dem Antrag zur Nutzungsänderung von zwei Wohnungen im Dachgeschoss zu zwei Boardingwohnungen Flur Nr. 1911/33; Gemarkung Eisenbach (Erbengemeinschaft Bruder, Beez, Hartmann) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB erteilt.

Ja 8 Nein 0 beschlossen

TOP 10	Baugenehmigung - Bachstraße 10, Fl. Nr. 1911/33 Nutzungsänderung Gewerbeimmobilie in eine Immobilie für Wohnen und Gewerbe Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

Die Bauherrengemeinschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsänderung der Gewerbeimmobilie Bachstraße 10a, in eine Immobilie für Wohnen und Gewerbe.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Untere Löser“.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Als Funktion sind Vermietung und Verpachtung sowie die Versicherungstätigkeit des Betriebsleiters aufgeführt. Die Vermietung von zwei Ferienwohnungen (Bachstraße 10) wird z.B. von dort aus organisiert. Die Nähe zum Betrieb ist für die Verwaltung und Betreuung der Gäste sowie für die Abwicklung (z.B. für Schlüsselübergabe auch zu Nachtzeiten etc.) begründet.

Die Nutz- und Wohnflächenberechnung liegt den Antragsunterlagen bei.

Eine Ausnahme für die beantragte Nutzungsänderung ist nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.

Beschluss:

Dem Antrag zur Nutzungsänderung Gewerbeimmobilie in eine Immobilie für Wohnen und Gewerbe, Fl. Nr. 1911/33 - Objekt Bachstraße 10a wird zugestimmt und das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Ja 8 Nein 0 beschlossen

TOP 11 Baugenehmigung - Am Mühlrain 19, Fl.Nr. 6614 Errichtung einer Vorplatzüberdachung Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt zur Errichtung einer Vorplatzüberdachung in Richtung Straße eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan, hier Nördlich der Eisenbacher Straße.

Die Stehfahlzdeckung mit Unterdach in Nut- und Federschalung ist als einfacher Regenschutz für den Werterhalt der Bausubstanz geplant. Die Konstruktion mit einer Länge von 10,5 m und 2 m Tiefe erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und wirkt zu massiv. Das geplante Vordach überschreitet die Baugrenze links um 1,50 m und rechts um 70 cm.

Für den Straßenzug „Am Mühlrain“ wurde noch keine Befreiung in einem gleichgelagerten Fall erteilt. Sämtliche Gebäude halten die Baugrenzen ein.

Ein Vordach könnte zwar die Optik des Hauses verschönern und gleichzeitig vor Regen, Schnee und Sonne schützen. Doch unter Berücksichtigung der Bezugsfallwirkung und des unharmonischen Gesamteindrucks sollte dieser Antrag abgelehnt werden.

Dem Bauherrn wird empfohlen, durch Umplanung und Reduzierung der Bautiefe auf ca. 0,50 m, die benannten Vorteile des Witterungsschutzes (im Rahmen eines verfahrensfreien Vorhabens) dennoch zu realisieren. Ebenso wird der Bauherr gebeten die Erforderlichkeit der kompletten Länge zu bedenken, da es sich nicht um die Wetterseite handelt (hier Nord-Ost).

Beschluss:

Dem Antrag zur Errichtung einer Vorplatzüberdachung, Am Mühlrain 19, Fl. Nr. 6614 Gemarkung Obernburg (Marcel Höflich) wird nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach Art. 36 Abs.1 Satz 1 BauGB nicht erteilt. Einer Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich Überschreitung der Baugrenze nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht zugestimmt.

Ja 8 Nein 0 beschlossen

TOP 12 Baugenehmigung - Burgunderstraße 9, Fl. Nr. 2637/20 Neubau Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der Bauherr plant den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eichenhöhle“.

Der Antragsteller beantragt im Rahmen der Baugenehmigung eine Befreiung von den Festsetzungen bezüglich:

- 1) Dachform Satteldach – Flachdach,
- 2) Traufhöhe 7,00m – 7,70m
- 3) GFZ 0,800-0,998

Die Genehmigungsfähigkeit wurde bereits vorab mit dem Landratsamt abgestimmt. Die vorliegende Bestandslage und das Urgelände mit Nivellement liegen ebenso vor.

Die erforderlichen 6 Stellplätze werden in den Planunterlagen nachgewiesen.

Die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe ist topografisch begründet. Zudem wird wegen der oberirdischen dreigeschossigen Bauweise die GFZ um 0,198 überschritten.

Die Befreiung von der Dachform ist städtebaulich vertretbar, da in der Umgebung bereits Flachdächer vorhanden sind.

Die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind möglich, da hier keine Grundzüge der Planung berührt werden. Die Abweichungen sind zudem städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten, Fl. Nr. 2637/20 Gemarkung Oberburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

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

- 1) Dachform Satteldach – Flachdach,
- 2) Traufhöhe 7,00m – 7,70m
- 3) GFZ 0,800-0,998

wird zugestimmt.

Ja 8 Nein 0 beschlossen

TOP 13 Baugenehmigung - Burgunderstraße 11, Fl. Nr. 2637/19 Neubau Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

Der Bauherr plant den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eichenhöhle“.

Der Antragsteller beantragt im Rahmen der Baugenehmigung eine Befreiung von den Festsetzungen bezüglich:

- 4) Dachform Satteldach – Flachdach,
- 5) Traufhöhe 7,00m – 9,40m

6) GFZ 0,80-0,99

Die Genehmigungsfähigkeit wurde ebenso bereits vorab mit dem Landratsamt abgestimmt. Auch hier liegen die Pläne zur Bestandslage und Urgelände mit Nivellement vor. Die erforderlichen sechs Stellplätze werden in den Planunterlagen nachgewiesen.

Das Grundstück ist etwas steiler als das angrenzende Grundstück Fl. Nr. 2637/20. Die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe ist auch hier topografisch begründet. Zudem wird wegen der oberirdischen dreigeschossigen Bauweise die GFZ um 0,19 überschritten.

Die Befreiung von der Dachform ist städtebaulich vertretbar, da in der Umgebung bereits Flachdächer vorhanden sind.

Die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind möglich, da hier keine Grundzüge der Planung berührt werden. Die Abweichungen sind zudem städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten, Fl. Nr. 2637/19 Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

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

- 1) Dachform Satteldach – Flachdach,
- 2) Traufhöhe 7,00m – 9,40m
- 3) GFZ 0,80-0,99

wird zugestimmt.

Ja 8 Nein 0 beschlossen

TOP 14 Baugenehmigung - Kreißstraße 2, Fl. Nr. 3558 Änderungsantrag Umbau u. Sanierung zu Wohnen und Dienstleistungen Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

Antragsteller beantragt eine Nutzungsänderung für den Umbau zu Wohnen und Dienstleistungen in der Kreißstraße 2 mit 43 Stellplätzen wie folgt:

- Penthouse
 - Verschiebung notwendiges Treppenhaus
 - Anpassen der vier Wohneinheiten mit Dachform
 - Wohneinheit 1 und 2 wird zu barrierefreien Wohnungen
 - Treppe 1 einfällt
- Obergeschoss
 - Verschiebung notwendiges Treppenhaus
 - Agentur für Arbeit statt der zwei Wohneinheiten
 - Treppe 1 wird zum notwendigen Treppenhaus
 - Büro NE 3+4 erhält Fluchtbalkon statt Fluchttreppe
- Erdgeschoss
 - Verschiebung notwendiges Treppenhaus
 - Agentur für Arbeit statt Arztpraxen/Apotheke
 - Treppe 1 wird zum notwendigen Treppenhaus
- Untergeschoss
 - Verschiebung notwendiges Treppenhaus
 - Anpassung Mittelgarage
 - Agentur für Arbeit statt Rotes Kreuz

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kreißstraße“. 32 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen, nach Stellplatzsatzung

sind 43 erforderlich. Ein Antrag zur Ablöse der Stellplätze liegt vor und wird im nicht öffentlichen Teil der Tagesordnung behandelt.

Beschluss:

Dem Antrag der Nutzungsänderung zu Wohnen und Dienstleistungen in der Kreißstraße 2, Fl. Nr. 3558 wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Der Stellplatznachweis ist noch zu erbringen.

Ja 8 Nein 0 beschlossen

TOP 15 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Kaisergasse 13, Fl. Nr. 159 Diverse bauliche Maßnahmen an Fenstern, Türen und Fassade Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG

Antragssteller/Bauherren: Wagenbrenner, Detlev

Vorhaben: Diverse bauliche Maßnahmen an Fenstern, Türen und Fassade

Lage: Kaisergasse 13 , Fl. Nr. 159,

Gemarkung: Obernburg a.Main.

Eingangsdatum: 07.02.2017

BV-Nr.: 159/2006

Beschreibung:

Der Antragsteller beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG.

Er plant:

1. Dachgeschoss: Entfernung von vier Holzläden + Einbau von 4 Fenstern aus Holz, mit Rollläden
2. Erdgeschoss: Erneuerung Haustüre, Nebeneingang, Holz, anthrazitgrau mit senkrechtem Glasausschnitt, dazugehörige Eingangsflächen links + rechts zurzeit gefliest, verputzen und streichen.
3. Fensterrahmen und Dachgebälk neuer Anstrich – weiß
4. Putz im Sockelbereich Ausbessern + Streichen analog Farbbestand

Rechtslage:

Das o.g. Anwesen befindet sich in der Altstadt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Es ist somit die Baugestaltungssatzung einzuhalten. Das Gebäude ist kein Einzeldenkmal, befindet sich aber im Ensemblebereich.

Die geplanten Maßnahmen sind mit dem städtischen Sanierungsberater Herrn Tropp und dem Bauamt (Herrn Hermann) abgestimmt.

Alle geplanten Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der Baugestaltungssatzung. Hinsichtlich des Rollladens wird auf die Montage innerhalb der Putzflucht hingewiesen.

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zur denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für diverse bauliche Maßnahmen an Fenstern, Türen und Fassade der Immobilie Kaisergasse 13, Fl. Nr. 159 nach Art. 6 Abs. 1 DSchG geäußert.

Der Antragsteller wird darauf hingewiesen, dass die Installation der Rollladenkästen innerhalb der Putzflucht zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 3 Baugestaltungssatzung Stadt Obernburg).

Ja 8 Nein 0 beschlossen

**TOP 16 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Obere Gasse 12, Fl. Nr. 355
Diverse bauliche Maßnahmen an Fassade, Dach, Fenstern und Erstellung
eines Kamins
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG

Antragssteller/Bauherren: Reis, Christine

Vorhaben: Diverse bauliche Maßnahmen an Fassade, Dach, Fenstern und Erstellung eines Kamins

Lage: Obere Gasse 12 , Fl. Nr. 355

Gemarkung: Obernburg a.Main

Eingangsdatum: 08.02.2017

BV-Nr.: 2577/2012

Beschreibung :

Die Antragstellerin beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG.

Sie plant:

- Freilegung des Sockels
- Neuanstrich Fassade
- Fensterumrahmungen streichen
- Nachrüstung von Fensterbrettern
- Installation Glasvordach
- Ersatz für Eingangsschwelle durch Pflaster
- Installation Edelstahlkamin im hinteren Hof
- Installation eines Rollladens
- Neueindeckung des Daches

Rechtslage:

Das o.g. Anwesen befindet sich in der Altstadt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Es ist somit die Baugestaltungssatzung einzuhalten. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzeldenkmal.

Die geplanten Maßnahmen wurden zum Teil bereits 2012 im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis genehmigt, sind aber nur zum Teil durchgeführt worden. Die Antragstellerin möchte den Antrag nun erneuern und erweitern. Die Farbgebung der Fassade und der Fensterumrahmungen wurde mit dem städtischen Sanierungsberater Herr Tropp und dem Bauamt (Herr Hermann) abgestimmt.

Alle geplanten Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der Baugestaltungssatzung, unter Beachtung der folgenden Anforderungen:

- Das Glasvordach ist oberhalb des Lichtraumprofils (2,5 m) anzubringen.

- Die Fensterbretter sind in ihrer Farblichkeit mit dem Bestand abzustimmen.
- Der Rollladenkasten muss sich innerhalb der Putzflucht befinden.
- Bei den Pflasterarbeiten ist das ortsübliche Porphyrt Kleinpflaster zu verwenden.
- Der Edelstahlkamin darf nicht von der Straße aus sichtbar sein, dies gilt auch für das Herausragen über die Gebäudekante am Dach. Die feuerpolizeilichen Vorgaben sind zu beachten.
- Für die Eindeckung des Daches sind ziegelrote Tonfalzziegel zu verwenden (Einzeldenkmal).

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zur denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für diverse bauliche Maßnahmen Fassade, Dach, Fenstern und Erstellung eines Kamins der Immobilie Obere Gasse 12 (Einzeldenkmal), Fl. Nr. 355 nach Art. 6 Abs. 1 DSchG geäußert, sofern die folgenden Auflagen erfüllt werden:

- Das Glasvordach ist oberhalb des Lichtraumprofils (2,5 m) anzubringen.
- Die Fensterbretter sind in ihrer Farblichkeit (Metallfarbe) mit dem Bestand abzustimmen.
- Der Rollladenkasten muss sich innerhalb der Putzflucht befinden.
- Bei den Pflasterarbeiten ist das ortsübliche Porphyrt Kleinpflaster zu verwenden.
- Der Edelstahlkamin darf nicht von der Straße aus sichtbar sein, dies gilt auch für das Herausragen über die Gebäudekante am Dach. Die feuerpolizeilichen Vorgaben sind unabhängig der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zu beachten.
- Für die Eindeckung des Daches sind ziegelrote Tonfalzziegel zu verwenden (Einzeldenkmal).

Ja 8 Nein 0 beschlossen

TOP 17 Anfragen

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Antonia Mann
Schriftführer/in