



**Stadt Obernburg**

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

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 30.07.2014  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:00 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Vorsitzender**

Fieger, Dietmar

**Mitglieder**

Breunig, Stefan  
Fischer, Klaus  
Giegerich, Simon  
Hauenschild, Ralf  
Jany, Christopher  
Klimmer, Hubert  
Knecht, Richard  
Kunisch, Günter  
Lazarus, Alexander  
Schmock, Manfred

Gast

bis einschließlich TOP 2 Ö  
Vertretung für Herrn Ansgar Stich

Vertretung für Herrn Peter Klemm

**Schriftführer/in**

Geutner, Sabine

**Verwaltung**

Baumann, Rolf  
Züchner, Anja

**Referenten**

Roth, Josef

zu TOP N1

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

**Mitglieder**

Klemm, Peter  
Stich, Ansgar

entschuldigt  
entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung von Sitzungsniederschriften  
-Beratung und Beschlussfassung-
- 2 Kunstnetz Miltenberg, Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis **156/2014/1**  
-Kunstprojekt "3. Obernburger Märchentage"  
-Beratung und Beschlussfassung-
- 3 Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Immissionsschutz-  
rechtlichen Genehmigungsverfahren für die wesentliche Änderung  
einer Anlage zur Haltung und zur Aufzucht von Mastschweinen und  
Zuchtsauen inkl. dazugehöriger Ferkel **167/2014**  
Pflaumheimer Weg  
-Beratung und Beschlussfassung-
- 4 Bauvorbescheid - Lindenstraße 30a, Fl.Nr. 1595 Aufstockung und **177/2014**  
Ausbau des Dachgeschosses Gemeinnützige Gesellschaft für ambu-  
lante und stationäre Altenhilfe (GFA) mbH  
-Beratung und Beschlussfassung-
- 5 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Untere Wallstraße 2, **188/2014**  
Fl.Nr. 462/1, Abbruch Nebengebäude Traud, Johann  
-Beratung und Beschlussfassung-
- 6 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Badgasse 21, **178/2014**  
Fl.Nr.226, Farbgestaltung eines Fachwerkhouses Reis Sedigheh  
-Beratung und Beschlussfassung-
- 7 Formloser Antrag auf Bauvorbescheid - Badgasse 21, Fl.Nr. 226 Er- **179/2014**  
richtung einer Dachgaube Reis Sedigheh  
-Beratung und Beschlussfassung-
- 8 Baugenehmigung - Erlenweg 18, Fl.Nr. 5544/267 Isolierte Befreiung **180/2014**  
zur Errichtung eines Carports Stephan Brand  
-Beratung und Beschlussfassung-
- 9 Baugenehmigung - Hardtring 42, Fl.Nr. 1000/68 Isolierte Befreiung zur **181/2014**  
Errichtung eines Carports Helmut und Maria-Luise Berninger  
-Beratung und Beschlussfassung-
- 10 Bauvorbescheid - Römerstraße 111, Fl.Nrn.3815,3817 und 3824 Be- **182/2014**  
bauung der Grundstücke mit Reihenhäusern und einem Wohn- und  
Geschäftshaus Bauherrengemeinschaft Miller und Nezlöw  
-Beratung und Beschlussfassung-
- 11 Anfragen
- 11.1 Parkplatz "Alte Tennisplätze"
- 11.2 Straßenreparatur - Altstadt
- 11.3 Schnelle Eingreiftruppe

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.

Vor Eintritt in die Tages gibt Bürgermeister Fieger bekannt, dass für die Breitbandversorgung im ländlichen Raum, vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen mitgeteilt wurde, dass die Förderung von 80 % bei einer Förderhöchstsumme von 500.000,00 € auf 90 % bei einer Förderhöchstsumme von 550.000,00 € erhöht wurde.

Allerdings haben im Landkreis Miltenberg bereits 7 von 32 Kommunen, auch die Stadt Obernburg die Breitbandversorgung bereits abgeschlossen, so dass nur für einen eventuellen Mehrausbau eine Förderung in Frage kommt.

## Öffentliche Sitzung

<b>TOP 1</b>	<b>Genehmigung von Sitzungsniederschriften -Beratung und Beschlussfassung-</b>
--------------	--

<b>TOP 2</b>	<b>Kunstnetz Miltenberg, Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis -Kunstprojekt "3. Obernburger Märchentage" -Beratung und Beschlussfassung-</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG

**Antragssteller/Bauherren:** Kunstnetz des Landkreises Miltenberg  
(Thea Nodes, Sandra Wörner, Elke Fieger)

Der 1. Bürgermeister ist gemäß Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen. Den Sitzungsvorsitz übernimmt zu diesem Tagesordnungspunkt Herr 2. Bürgermeister Simon Giegerich.

Das Kunstnetz Miltenberg (Elke Fieger, Thea Nodes und Sandra Wörner) möchte die Obernburger Märchentage (jährlich erster Sonntag nach den Sommerferien) mit einem Kunstprojekt des Kunstnetzes farbenfroh bereichern. Grundgedanke ist, die Sehenswürdigkeiten der Stadt Obernburg mit einzubeziehen. Für dieses Projekt konnten vom Kunstnetz die Main-Limes-Realschule und die Albert-Liebmann-Schule gewonnen werden.

Geplant ist es, die Märchen auf die Sehenswürdigkeiten der Stadt zu übertragen. Beispielsweise sollen am Almosenturm Wolkenkissen mit Schneeflocken aus Holz in zusammengenähten, mit Luftballons gefüllten Stoffbahnen angebracht werden. Am Hexenturm sollen Leinwände in Lebkuchenformat mit bemalten Motiven aus Hänsel und Gretel angebracht werden. Vom Runden Turm soll ein dick geflochtener Zopf mit Motiven aus dem Märchen Rapunzel herunter hängen. Auf dem Brunnen im Rosengarten ist eine Krone aus Holz geplant.

Der geänderte Termin des Märchensonntags (ursprünglich 2. November) jeweils am ersten Sonntag nach den Sommerferien wurde den Antragstellern mitgeteilt. Laut Kunstnetz soll die Aktion erstmalig 2015 stattfinden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt keine Bedenken nach Art. 6 DSchG zum Antrag auf Gestaltung der Türme am Märchenonntag geltend zu machen.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 3</b>	<b>Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für die wesentliche Änderung einer Anlage zur Haltung und zur Aufzucht von Mastschweinen und Zuchtsauen inkl. dazugehöriger Ferkel Pflaumheimer Weg -Beratung und Beschlussfassung-</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Stadtrat Hubert Klimmer ist gemäß Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Antragsteller betreibt auf den Flurnummern 5048-5056, Gmkg. Obernburg eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage zur Haltung von 1.270 Mastschweinen, 270 Zuchtsauen und 470 Aufzuchtferkeln in mehreren Stallgebäuden mit zugehörigen Nebeneinrichtungen zur Fütterung, Lüftung und Güllelagerung.

Geplant ist die Erweiterung der Tierhaltung in den bereits bestehenden Mastschweineabteilungen auf insgesamt 1.800 Mastschweine (Mehrerung von 530 Tieren).

Bauliche Änderungen an den Gebäuden sind hierfür nicht erforderlich.

Eine Änderungsgenehmigung gemäß §16 Abs. 1 BImSchG wird mit den vorliegenden Planunterlagen beantragt. Im bestehenden Stall V werden derzeit 670 Mastschweine in Abmessungen von 55m x 21m gehalten. Im bestehenden Stall IV werden derzeit 600 Mastschweine in Abmessungen von 51m x 21m gehalten. Zukünftig sollen es je Stall 900 Mastschweine sein.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Außenbereich. Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 (1) Ziff. 4 BauGB. Die Erschließung ist gesichert. Der Betrieb ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt dezentral über eine Klärgrube.

Die Stadt Obernburg am Main prüft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die Fachprüfungen (Immissionsschutz, Artenschutz, Wasserrecht, usw.) werden von den jeweiligen Fachbehörden vorgenommen.

Planungsrechtlich steht dem Vorhaben nichts entgegen. Gemäß der TA-Luft wäre ein Mindestabstand von 351 m zur nächsten Wohnbebauung einzuhalten. Die nächste Wohnbebauung im Außenbereich befindet sich in einer Entfernung von 396 m. Zum besiedelten Innenbereich ist ein Abstand von 1,35 km gegeben.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 4</b>	<b>Bauvorbescheid - Lindenstraße 30a, Fl.Nr. 1595 Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses Gemeinnützige Gesellschaft für ambulante und stationäre Altenhilfe (GFA) mbH -Beratung und Beschlussfassung-</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Gemeinnützige Gesellschaft für ambulante und stationäre Altenpflege (GFA) mbH

**Vorhaben:** Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses des  
Pflegezentrum Obernburg  
**Lage:** Lindenstraße 30a , Fl. Nr. 1595,  
**Gemarkung:** Obernburg  
**Eingangsdatum:** 17.07.2014

**Beschreibung :**

Der Antragsteller beantragt einen Vorbescheid.

Geplant ist die Aufstockung und der Ausbau des Dachgeschosses des Pflegezentrum Obernburg. Der Träger beabsichtigt, das Pflegezentrum weiter auszubauen und 17 Einzelzimmer im Bereich des Dachgeschosses zu errichten. Hiervon sollen 12 Zimmer in einem neuen Dachgeschoss über dem Altbau (ehem. Schule) und fünf Zimmer als Ausbau des vorhandenen Dachraumes geschaffen werden. Für die zwölf Zimmer über dem Altgebäude muss die alte Dachkonstruktion als Walmdach komplett abgebrochen und ein Geschoss neu errichtet werden. Die Dachneigung der vorhandenen Walmdachkonstruktion beträgt ca. 23/38° und die Höhe des Firstes von der Obergeschosdecke ca. 4,25 m. Geplant ist ein neues Geschoss mit einer Traufhöhe von ca. 3,00 m und einer Firsthöhe von ca. 1,50 m. Demnach wird die Gesamthöhe 4,50 m betragen und somit etwa in Höhe des ursprünglichen Firstes bleiben. Die Gesamtdachsilhouette wird hierdurch nicht verändert.

Zum Ausbau des vorhandene Satteldachs sind bereits drei Dachgauben vorhanden. Für die Eckzimmer werden zusätzlich zwei Dachgauben angeordnet und die Verbindung erfolgt über das Flachdach von dem v.g. Trakt über einen verglasten Verbindungsgang.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Es ist auch außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes. Das Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist noch die Festsetzung „Schule“. Die Nutzung als Pflegezentrum steht dieser Festsetzung nicht entgegen.

Nach § 34 Abs.1 BauGB sind solche Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werde soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Aufstockung und der Ausbau des Dachgeschosses des Pflegezentrum hält die Vorgaben des § 34 Abs.1 BAUGB ein.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses des Pflegezentrum Obernburg in der Lindenstraße 30 a, Fl.Nr. 1595 Gemarkung Obernburg (Gemeinnützige Gesellschaft für ambulante und stationäre Altenpflege (GFA) mbH) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**Ja 8 Nein 1 beschlossen**

**TOP 5 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Untere Wallstraße 2, Fl.Nr. 462/1, Abbruch Nebengebäude Traud, Johann -Beratung und Beschlussfassung-**

**Sachverhalt:**

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG

**Antragssteller/Bauherren:** Johann Traud  
**Vorhaben:** Abbruch eines Nebengebäudes  
**Lage:** Untere Wallstraße 2, Fl.Nr. 462/1,  
**Gemarkung:** Obernburg.  
**Eingangsdatum:** 23.07.2014

**Beschreibung :**

Der Bauherr beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG. Er plant unter Erhaltung des Sandsteingebäudes Untere Wallstraße 2a die o.g. Grundstücke im Sinne einer Wohnbebauung zu entwickeln.

Nach Stellungnahme des Städteplaners, Herrn Tropp, ist bis auf das Gebäude Nr. 2a (gewerbliche Nutzung und Physiotherapie) und evtl. dem Scheunengebäude Nr. 2c die restliche Bausubstanz nicht erhaltenswert.

Im Vorfeld zur Neuplanung und Geländeentwicklung beabsichtigt der Bauherr das kleine Nebengebäude auf der Fl.Nr. 462/1 abzubrechen.

**Rechtslage:**

Das o.g. Anwesen befindet sich in der Altstadt im Sanierungsgebiet und im denkmalgeschützten Ensemble der Stadt Obernburg.

Der Abbruch ist städtebaulich vertretbar.

**Beschluss:**

Es werden keine Bedenken nach Art. 6 DSchG zum Antrag auf Abbruch des Nebengebäudes auf Fl.Nr. 462/1 Gemarkung Obernburg (Johann Traud) geäußert.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 6 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Badgasse 21, Fl.Nr.226, Farbgestaltung eines Fachwerkhauses Reis Sedigheh -Beratung und Beschlussfassung-**

**Sachverhalt:**

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG

**Antragssteller/Bauherren:** Sedigheh  
**Vorhaben:** Sonstige, Farbanstrich  
**Lage:** Badgasse 21 , Fl. Nr. 226,  
**Gemarkung:** Obernburg.  
**Eingangsdatum:** 17.07.2014

**Beschreibung :**

Die Bauherrin beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG. Sie plant den Anstrich der Außenfassade des o.g. Anwesens. Die Fassade des Fachwerkhauses soll ähnlich gestaltet werden, wie die Römerstraße 41 (Café 50). Die Farbtöne sollen sich an den Farben Puerto 3B (für die Felder) und Atlantik 3C (für das Holz) orientieren.

**Rechtslage:**

Die o.g. Anwesen befinden sich in der Altstadt im Sanierungsgebiet. Es ist somit die Baugestaltungssatzung einzuhalten. Die Baugestaltungssatzung wird in Bezug auf die Farbgestaltung eingehalten.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt keine Bedenken nach Art. 6 DSchG zum Antrag Farbanstrich, Fl.Nr. 226 Gemarkung Obernburg (Sedigheh Reis) zu äußern.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 7      Formloser Antrag auf Bauvorbescheid - Badgasse 21, Fl.Nr. 226  
Errichtung einer Dachgaube Reis Sedigheh  
-Beratung und Beschlussfassung-**

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Frau Sedigheh Reis  
**Vorhaben:** Einbau einer Dachgaube,  
**Lage:** Badgasse 21 , Fl. Nr. 226,  
**Gemarkung:** Obernburg.  
**Eingangsdatum:** 08.04.2013  
**BV-Nr.:** 876/2013

**Beschreibung :**

Die Antragstellerin plant die Errichtung einer Dachgaube. Eine formlose Bauvoranfrage, ob dieses Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist wurde eingereicht.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes „Römerstraße“, sowie im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzungen bezüglich Dachgauben, so dass es sich um ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben handelt.

Gemäß § 7 Abs. 5 der Gestaltungssatzung sind Dachaufbauten als Zwerchhäuser oder Einzelgauben in Form von Schleppgauben oder Satteldachgauben zulässig.  
Die von der Antragstellerin eingereichte Vorabskizze entspricht den Vorgaben der Baugestaltungssatzung.

**Beschluss:**

Bei Einreichung eines Bauantrages zur Errichtung einer Dachgaube, die dem eingereichten Entwurf entspricht, stellt der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Aussicht.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 8 Baugenehmigung - Erlenweg 18, Fl.Nr. 5544/267 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports Stephan Brand -Beratung und Beschlussfassung-**

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Herr Stephan Brand  
**Vorhaben:** Anbau Garage(n),  
**Lage:** Erlenweg 18 , Fl. Nr. 5544/267,  
**Gemarkung:** Obernburg.  
**Eingangsdatum:** 15.07.2014

**Beschreibung :**

Der Antragsteller beantragt eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan. Der unmittelbar angrenzende Nachbar hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rüdhölle“. Nach Art. 57 Abs.1 Nr. 1 b BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze verkehrsfrei. Die Fläche des beantragten Carports liegt lt. Bebauungsplan im nichtüberbaubaren Bereich. Der geplante Carport soll jedoch außerhalb des Baufensters gebaut werden.

Die Zustimmung des Bauausschusses setzt daher eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB für die Bebaubarkeit außerhalb des Baufensters voraus. Die Befreiung kann im vorliegenden Fall erteilt werden, da durch den Bau des Carports innerhalb der nichtüberbaubaren Fläche die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt werden. Weiter ist jedoch auch eine Abweichung den Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO erforderlich, da die zulässige Gesamtlänge der Grenzbebauung überschritten wird. Die Zulässigkeit dieser Abweichung wird vom Landratsamt Miltenberg erteilt. Die isolierte Befreiung der Stadt Obernburg befasst sich lediglich mit der Befreiung von der Baugrenze. Erst nach genehmigter Abstandsflächenabweichung kann mit dem Bau des Carports begonnen werden. Dies wird als Auflage in den Bescheid der Stadt Obernburg a. Main übernommen.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports , Fl.Nr. 5544/267 Gemarkung Obernburg (Herr Stephan Brand) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB erteilt. Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 9 Baugenehmigung - Hardtring 42, Fl.Nr. 1000/68 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports Helmut und Maria-Luise Berninger -Beratung und Beschlussfassung-**

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Helmut und Maria-Luise Berninger  
**Vorhaben:** Neubau Carport  
**Lage:** Hardtring 42 , Fl. Nr. 1000/68,  
**Gemarkung:** Eisenbach  
**Eingangsdatum:** 10.07.2014

**Beschreibung :**

Die Antragsteller beantragen eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan. Der unmittelbar angrenzende Nachbar hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ober der Straße“.

Nach Art. 57 Abs.1 Nr. 1 b BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze verkehrsfrei.

Die Fläche des beantragten Carports liegt lt. Bebauungsplan im nichtüberbaubaren Bereich.

Der geplante Carport soll jedoch außerhalb des Baufensters gebaut werden. Der Bebauungsplan enthält zudem folgende Festsetzungen:

Garagen sind mit Flach- oder Pultdach mit max. 5° Neigung zu erstellen. Höhe max. 2,75 m. Bei Grenzbebauung sind die Garagen in den Dimensionen, in der Strassenflucht und in der Gestaltung einander anzugleichen.

Die Zustimmung des Bauausschusses setzt daher eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB für die Bebaubarkeit außerhalb des Baufensters voraus. Die Befreiung kann im vorliegenden Fall erteilt werden, da durch den Bau der Garage innerhalb der nichtüberbaubaren Fläche die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt werden.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 1000/68 Gemarkung Eisenbach (Helmut und Maria-Luise Berninger) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB erteilt. Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 10 Bauvorbescheid - Römerstraße 111, Fl.Nrn.3815,3817 und 3824 Bebauung der Grundstücke mit Reihenhäusern und einem Wohn- und Geschäftshaus Bauherrengemeinschaft Miller und Nezlou -Beratung und Beschlussfassung-**

**Sachverhalt:**

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

**Antragssteller/Bauherren:** Bauherrengemeinschaft Miller und Nezlou

**Vorhaben:** Abbruch der bestehenden Hochbauten und Neubau von Reihenhäusern sowie eines Wohn- und Geschäftshauses

**Lage:** Nähe Römerstraße / Römerstraße 111 , Fl. Nr. 3815, 3817, 3824

**Gemarkung:** Obernburg.

**Eingangsdatum:** 15.07.2014

**Beschreibung :**

Die Antragsteller beantragen einen Bauvorbescheid. Der Gebäudebestand soll auf allen Flurstücken abgerissen werden. Es sollen mehrere Reihenhäuser und ein Geschäftshaus mit Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss errichtet werden. Die Höhe aller Gebäude soll sich an der Nachbarbebauung orientieren. Die Erschließung der Reihenhäuser 1 bis 5 soll von der Sudenstraße aus erfolgen.

Zur Sicherstellung der Stellplätze sollen diese Gebäude mit einer Tiefgarage unterkellert werden. Geplant sind moderne Häuser mit größeren Fensterflächen und Pultdach. Die Gebäudehöhen werden sich mit einer max. 3-geschossigen Bauweise der Nachbarbebauung anpassen.

Die Reihenhäuser 6 bis 8 sollen von der Römerstraße aus erschlossen werden. Die Bauweise soll den Reihenhäusern 1 bis 5 angepasst werden, jedoch sollen die Stellplätze hier ohne den Bau einer Tiefgarage realisiert werden.

Ebenfalls von der Römerstraße aus soll ein modernes Geschäftshaus erschlossen werden. Die Nutzung sollte sich auf Verkaufsräume bzw. Dienstleistungsunternehmen beschränken. Im 1. und 2. Obergeschoss sind Wohnungen geplant. Die Stellplätze sollen durch eine Tiefgarage und durch Stellplätze im Außenbereich nachgewiesen werden.

Im Rahmen der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Ist eine Bebauung der Grundstücke mit Reihenhäusern gemäß vorliegendem Konzept zulässig?
2. Können als Dachformen Pultdächer geplant werden?
3. Können die gemäß Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze zum Teil in einer Tiefgarage sichergestellt werden.
4. Ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf diesen Flächen (planungsrechtlich) zulässig?
5. Dürfen oberhalb der Geschäftsräume im 1. und 2. Obergeschoss Wohnungen errichtet werden?

#### **Rechtslage:**

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Bauvorhaben ist insofern nach § 34 BauGB (Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan in aktueller Fassung weist die Flurstücke als Gewerbegebiet aus. Diese Ausweisung ist jedoch sowohl von der Umgebungsbebauung, als auch von rechtlichen Vorgaben (Angrenzen eines WA-Gebietes direkt an ein GE-Gebiet) überholt. Im Entwurf des neu zu erlassenden Flächennutzungsplanes sind die Grundstücke im Bereich der Römerstraße als MI-Gebiet und im Bereich der Sudetenstraße als WA-Gebiet ausgewiesen.

Zur Beantwortung der in der Bauvoranfrage gestellten Fragen:

1. Einer Bebauung mit Reihenhäusern steht planungsrechtlich nichts entgegen. Bei den Reihenhäusern 6-8 ist die Bauflucht im Bereich der Römerstraße einzuhalten.
2. Pultdächer sind in diesem Gebiet vertretbar, die Gebäudehöhe muss sich jedoch zwingend an der Umgebungsbebauung orientieren.
3. Da die Baugrundstücke nicht im Bereich der Bodendenkmäler liegen, ist der Nachweis der Stellplätze durch Tiefgaragenstellplätze nicht bedenklich.
4. Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses planungsrechtlich unbedenklich.
5. Siehe Punkt 4 ja einer gemischten Nutzung steht planungsrechtlich nichts entgegen.

Die Baugrundstücke sollten vor Bebauung verschmolzen werden.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt dem Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung mit Reihenhäusern und einem Wohn- und Geschäftshaus, Römerstraße 111, Fl.Nrn. 3815,3817 und 3824 Gemarkung Obernburg (Bauherrengemeinschaft Miller und Nezlów) zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach Art. 36 Abs.1 Satz1 BauGB zu erteilen, sofern die Gebäudehöhe mit Pultdach die Firsthöhe der Umgebungsbebauung nicht übersteigt.

Das Einvernehmen bezieht sich auf die im Vorbescheid gestellten Fragen.

**einstimmig beschlossen**

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Sabine Geutner  
Schriftführer/in