



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 18.10.2017  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:54 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Giegerich, Simon

Vertretung für Herrn Dietmar Fieger

### Mitglieder

Fischer, Klaus  
Klimmer, Hubert  
Knecht, Richard  
Kunisch, Günter  
Lazarus, Alexander  
Schmock, Manfred  
Stich, Ansgar

Vertretung für Herrn Christopher Jany

### Schriftführer/in

Zimmermann, Cornelia

### Verwaltung

Bröker, Eva  
Hermann, Alexander

### Gäste

Tropp, Rainer, Städteplaner

zu TOP 5

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

Breunig, Stefan  
Jany, Christopher  
Klemm, Peter

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.09.2017
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Vergabe - Straßeninstandhaltungsmaßnahme 2017
- 2.2 Vergabe - Instandhaltung Feldwege 2017
- 2.3 Vergabe - Bauleistungen Parkplatz "Alte Tennisplätze"
- 2.4 Anzeige der Beseitigung  
Information
- 2.5 ICO Kesseltausch
- 2.6 Halteverbot Jahnstraße/Ecke Lindenstraße - Antrag der FFW Obern-  
burg
- 3 Antrag Klaus Bruhm - Errichtung einer Querungshilfe auf der B 426, **274/2017**  
Höhe Neustädter Hof  
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Parksituation Obernburg Nord im Bereich der Weiterführenden Schu- **117/2017**  
len - Antrag der Main Limes Realschule  
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Planung Platzgestaltung Burenstraße/ Lindenstraße - Planstand zur **157/2017/1**  
Anmeldung bei der Regierung von Unterfranken  
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Vollzug des BauGB: Antrag der Höllenstutz GbR zur Einleitung eines **257/2017**  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2  
BauGB  
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Baugenehmigung - Gartenstraße 65, Fl. Nr. 1971/2 **271/2017**  
Neubau eines 2-Familienwohnhauses als Doppelhaushälfte  
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Baugenehmigung - Gartenstraße 65a, Fl. Nr. 1971/5 **272/2017**  
Neubau eines 2-Familienwohnhauses als Doppelhaushälfte  
Beratung und Beschlussfassung
- 9 Baugenehmigung - Auf der Aue 12, Fl. Nr. 1911/6, 1938/3 **276/2017**  
Neubau Mehrfamilienhaus (6 WE), Errichtung von 2 Fertiggaragen  
Beratung und Beschlussfassung
- 10 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Untere Wallstraße 33, Fl. Nr. **278/2017**  
158/2  
Errichtung eines Stellplatzes  
Beratung und Beschlussfassung

- |             |   |                 |
|-------------|---|-----------------|
| <b>11</b>   | Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Untere Gasse 5, Fl. Nr. 300<br>Erneuerung der Außenfassade, neue Dacheindeckung, Errichtung Holz-Carport<br>Beratung und Beschlussfassung | <b>277/2017</b> |
| <b>12</b>   | Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße Höhe Amtsgericht, Fl. Nr. 3581/5, 3653, 3591<br>Verlegung Rohrverband für das Amtsgericht<br>Beratung und Beschlussfassung    | <b>270/2017</b> |
| <b>13</b>   | Isolierte Befreiung - Raiffeisenstraße 78, Fl. Nr. 400/8<br>Errichtung eines Stabgitterzaunes (Höhe 120 cm), 3 Stellplätze<br>Beratung und Beschlussfassung                   | <b>283/2017</b> |
| <b>14</b>   | Genehmigungsfreistellung - Bayernstraße 27, Fl. Nr. 2637/48<br>Einrichtung von 3 Wohneinheiten in ein bestehendes Einfamilienhaus<br>Information                              | <b>279/2017</b> |
| <b>15</b>   | Anfragen  |                 |
| <b>15.1</b> | Raiffeisenstraße 1  |                 |
| <b>15.2</b> | T30-Zone auf dem Berg   |                 |
| <b>15.3</b> | Bushaltestellen Miltenberger Straße   |                 |

2. Bürgermeister Simon Giegerich 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

<b>TOP 1</b>	<b>Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.09.2017</b>
<b>TOP 2</b>	<b>Bekanntgaben</b>
<b>TOP 2.1</b>	<b>Vergabe - Straßeninstandhaltungsmaßnahme 2017</b>
<b>TOP 2.2</b>	<b>Vergabe - Instandhaltung Feldwege 2017</b>
<b>TOP 2.3</b>	<b>Vergabe - Bauleistungen Parkplatz "Alte Tennisplätze"</b>
<b>TOP 2.4</b>	<b>Anzeige der Beseitigung Information</b>
<b>TOP 2.5</b>	<b>ICO Kesseltausch</b>
<b>TOP 2.6</b>	<b>Halteverbot Jahnstraße/Ecke Lindenstraße - Antrag der FFW Obernburg</b>
<b>TOP 3</b>	<b>Antrag Klaus Bruhm - Errichtung einer Querungshilfe auf der B 426, Höhe Neustädter Hof Beratung und Beschlussfassung</b>

### **Sachverhalt:**

In der Bürgerversammlung schilderte Herr Klaus Bruhm, dass es an der B 426, Zufahrt Neustädter Hof, Tempo 70, Höhe der Bushaltestelle mit Fußgängerquerung zu gefährlichen Situationen komme. Hier komme es vor, dass von Mömlingen kommende Fahrzeuge die Linksabbiegerspur als Überholspur missbrauchen und so eine sehr gefährliche Situation für querende Fußgänger entstehe. Deshalb stellte Herr Bruhm den Antrag, dass eine Verkehrsinsel, wie bei der Hardt am Ortseingang von Eisenbach, erbaut werden sollte.

Am 07.04.2015 traf sich die Verwaltung mit dem Staatlichen Bauamt. Bei diesem Beratungsgespräch wurde unter anderem auch die Frage nach einer Querungshilfe gestellt. Das Staatliche Bauamt nahm die Prüfung auf und veranlasste eine Verkehrszählung, prüfte die Zahl der Verkehrskontrollen (zur Einhaltung der Tempobeschränkung) und entwickelte eine mögliche Lösung. Diese Lösung wurde der Stadt Obernburg Juni 2016 vorgestellt. Eine entsprechende Skizze ist hinterlegt. Im November 2016 wurde die Familie Bruhm von Herrn Fieger (1. Bürgermeister) eingeladen um ihnen die Lösung vorzustellen und das weitere Vorgehen zu besprechen. Die Verwaltung wurde beauftragt eine Kostenschätzung für diese Baumaßnahme auszuarbeiten.

### **Vorgaben:**

1. Eine Querungshilfe kann auf der Linksabbiegerspur aus Richtung Mömlingen errichtet werde.
2. Die Aufstellfläche für die Linksabbiegerspur aus Richtung Mömlingen muss hinter der Querungshilfe angeordnet werden.
3. Eine Beleuchtung ist zwingend notwendig. Sie muss 4,50 m von der Straße entfernt platziert werden. Gleichzeitig müssen die Passanten sichtbar für den Verkehr auf der Straße ausgeleuchtet werden.

4. Zur Querungshilfe hin sind Gehwege anzulegen. Entsprechend der RAL ist der Abstand zwischen Gehwege und Straße größer gleich 1 m zu wählen. Der Gehweg hat mindestens 1,25 m breit zu sein.
5. Durch die Errichtung eines Gehwegs darf die Entwässerung der Straße nicht beeinflusst werden. Die Neigung des Weges ist dahingehend anzupassen.

#### **Kostenschätzung:**

##### Kosten des Staatlichen Bauamts

1. Querungshilfe  
Ca. 30.000 - 40.000 €

##### Für die Nebenanlagen muss die Stadt Obernburg aufzukommen

2. Beleuchtung
3. Stromanschlüsse (Solar ist keine Option)  
Die Beleuchtung der Querung muss an den Strom angeschlossen werden, je nach Abstand fallen hierfür entsprechende Tiefbaukosten an.  
**Ca. 15.000 € - 20.000 € inklusive Tiefbauarbeiten.**
4. Wassergebundener Gehweg ( Bankett erweitern, Böschung angelegt, für 30 m auf der Wald Seite und 50 m auf der Feldseite)
5. Entwässerung  
**Ca. 12.000 €**
6. Betriebskosten (Reinigung, Instandhaltung, Winterdienst)

#### **Zusammenfassung:**

##### **Für die Herstellung einer Querungshilfe muss die Stadt Obernburg ca. 30.000 € vorsehen.**

Als eine Alternative wurde der Familie Bruhm von dem Busunternehmen vorgeschlagen, die Kinder mit nach Mömlingen zu nehmen und auf dem Rückweg herauszulassen, so dass Sie nicht über die Straße queren müssen.

Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass bisher keine Unfälle auf Grund eines Überholmanövers bekannt sind. Sollte eine Querungshilfe gebaut werden, könnte diese Zahl durchaus steigen. Die Verwaltung sieht eine vermehrte Verkehrskontrolle an dieser Stelle als sinnvoll an, und würde diese Empfehlung an die entsprechenden Stellen weiterleiten.

#### **Beschluss:**

Aufgrund der hohen Kosten (zuzüglich Instandhaltung) wird der Einbau der Mittelinsel/Querungshilfe abgelehnt. Das Gremium verweist auf das Angebot des Busunternehmens.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 4      Parksituation Obernburg Nord im Bereich der Weiterführenden Schulen - Antrag der Main Limes Realschule Beratung und Beschlussfassung</b>
--

#### **Sachverhalt:**

Die Main-Limes-Realschule beantragt, vertreten durch das Schulforum, die Einführung einer Einbahnstraßenregelung in der Schlesierstraße. Der gesamte Antrag ist der Anlage 1 zu entnehmen. Die Ausweisung ist in Fahrtrichtung Süden gewünscht, so dass die Schulbusse im Uhrzeigersinn besser um das Schulgelände fahren können.

Im Rahmen der Ausschusssitzung vom 26.04.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Bürgerdialogveranstaltung durchzuführen, um mit den Anliegern und über das Ansinnen der Schule zu diskutieren. Auch lautete der Auftrag des Gremiums, alternative Maßnahmen zur Verbesserung der Parksituation zu besprechen. Dazu zählten:

- Einbahnstraßen
- Anwohnerparken
- Parkscheinregelung
- Parkscheibenregelung
- (Temporäre) Halte- und Parkverbote
- Verlagerung
- Markierungen
- Überwachung

Der Bürgerdialog fand am 04.10.2017 von 19:00 – 21:30 Uhr im der Stadthalle in Obernburg statt. Eingeladen wurden alle Anlieger der Sudenten-, Schlesier- und Dekaneistraße. Grund für die Auswahl der Gäste war die direkte Betroffenheit durch den Antrag (Ausweichrouten). Es waren ca. 50 – 60 Personen vor Ort.

Zunächst hat Herr Hermann den Antrag der Main-Limes-Realschule vorgestellt und diesen, analog zur Vorstellung im Bauausschuss, fachlich bewertet. Dabei sind auch die Stellungnahmen der VU und der Polizei eingeflossen. Im zweiten Schritt wurden die o.g. alternativen Lösungsmöglichkeiten vorgestellt und mit „Pro“ und „Contra“ gegenübergestellt.

Im letzten Teil der Veranstaltung waren die Anliegern aufgefordert sich an der Diskussion zu beteiligen und ihre Stellungnahme zum Antrag als auch zu den alternativen Maßnahmen abzugeben. Schnell hat sich gezeigt, dass die Ausweisung einer Einbahnstraße in der Schlesierstraße auf breite Ablehnung stößt. Gleiches galt für das Anwohnerparken, die Parkscheinregelung, die Parkscheibenregelung oder Halte- und Parkverbote.

Mehr hat sich herauskristallisiert, dass die eigentlichen Problembereiche in der Berufsschulstraße und in der Dekaneistraße liegen. Dies in Verbindung mit der Schulbuslogistik und den jeweiligen Spitzenstunden im Fußverkehr morgens und mittags. Die Verwaltung hat den Auftrag angenommen, diese Problematik weiter zu verfolgen und den anderen Verantwortlichen (VU, Landkreis Miltenberg, Polizei, Schulen) Vorschläge für die Verbesserung der Situation zu unterbreiten (u.a. Appell an den Landkreis zu Bau weiterer Stellplätze, Reduzierung der Geschwindigkeit, Veränderungen bei der Vorfahrtsregelung, Nutzung eines naheliegenden Parkplatzes des Möbelhauses, bessere Aufsicht über jüngere Schüler, Optimierung der Aufenthaltsflächen und der Markierungen). Als direkte Unterstützung hat die Verwaltung den Anliegern weitere Markierungen im Straßenraum (auf Basis einer Einzelfallprüfung) zugesagt. Interessierte Anlieger sollen sich mit Herrn Roos (Ordnungsamt) in Verbindung setzen.

An dieser Stelle soll es nun abschließend um den Antrag der Main-Limes-Realschule gehen. Dieser ist aus Sicht der Verwaltung aus fachlichen Gründen abzulehnen. Das Votum der Anwohnenden bei der Abstimmung im Saal fiel, bei einer Gegenstimme, ebenfalls ablehnend aus. Andere Maßnahmen zur Parkraumbewirtschaftung wurden ebenfalls keine gewünscht.

### **Beschluss:**

Der Antrag der Main Limes Realschule auf Einführung einer Einbahnstraße in der Schlesierstraße wird abgelehnt. Der Main-Limes-Realschule wird empfohlen, sich an den Sachaufwandsträger wegen Parkraumschaffung zu wenden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die aus dem Bürgerdialog aufgenommenen Kritikpunkte in der Berufsschul- und Dekaneistraße mit den anderen Verantwortlichen zu diskutieren und eine gemeinsame Lösung zu forcieren.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5</b>	<b>Planung Platzgestaltung Burenstraße/ Lindenstraße - Planstand zur Anmeldung bei der Regierung von Unterfranken Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

Nachdem die Einbeziehung der Immobilie Burenstraße 4 in die aktuelle Planung derzeit nicht möglich ist, wurde mit der Regierung von Unterfranken eine **zweistufige Vorgehensweise (2 Bauabschnitte)** vereinbart. Die heutige Entscheidung soll sich nur auf den **1. Bauabschnitt** beziehen.

In Anlage 1 befindet sich ein Lageplan der Maßnahme. In Anlage 2 der abgestimmte letzte Entwurfsstand mit beiden Bauabschnitten. Auch die letzte **Anregung des Gremiums**, Versetzung der Fahrradabstellplätze in den hinteren Bereich, wurde berücksichtigt.

Herr Hermann stellt die Planung anhand der **Planunterlagen** im Detail vor.

Die heutige Entscheidung soll der Regierung von Unterfranken eindeutig signalisieren, dass diese Maßnahme von der Stadt Obernburg tatsächlich gewollt ist und in der heute vorliegenden Form in die **Umsetzung** gehen soll. Dieses Signal ist - nach der sehr langen **Historie des Projekts** – aus Sicht der Verwaltung dringend notwendig.

Die **Grobkostenschätzung** vom Planverfasser Herr Tropp beläuft sich auf ca. 120.000 Euro (brutto) für die Gesamtmaßnahme (ohne Planungskosten, ca. 25.700 Euro brutto (Lph 1-9 HOAI)).

Der nächste Schritt wäre die Beauftragung des Planungsbüros Johann und Eck für die Lph 1 – 5. Dieses würde dann auf Basis einer **Kostenermittlung** auch eine dezidierte Kostenaufstellung erarbeiten, die dem Gremium zu gegebener Zeit wieder vorzustellen ist. Auf dieser Basis würde die Regierung dann auch die **Fördermittel in Aussicht** stellen. Erst wenn die Vorplanung bis in Lph 5 hinein abgeschlossen ist, kann der vollständige **Förderantrag** gestellt werden. Einzelne Plandetails werden sich in der Abstimmung mit der Regierung sicherlich noch ändern.

Die Regierung bezuschusst lediglich die **zuwendungsfähigen Kosten** mit 60%. Wie hoch die zuwendungsfähigen Kosten sind, legt die **Regierung selbst fest**. Auf Nachfrage bei Frau Kircher konnten keine genauen Anhaltspunkte gegeben werden, wie sich die Höhe seitens der Stadt abschätzen ließe. Die Stadt solle sich auf die **Angaben der Regierung** verlassen, so Frau Kircher. Die Planungskosten werden mit 16 %, ebenfalls der zuwendungsfähigen Baukosten, pauschal bezuschusst. Wie hoch der tatsächliche Zuschuss ausfällt, in Relation zur Gesamtmaßnahme, lässt sich aktuell nicht beziffern.

Dennoch sieht die Verwaltung diese Maßnahme aus **städtebaulicher Sicht** für **dringend** geboten an und bittet um die Zustimmung des Gremiums zur Maßnahme in der vorgelegten Form.

**Beschluss:**

Die finale Vorplanung gemäß Anlage 2 wird als Planungsgrundlage für die Mittelbeantragung bei der Regierung von Unterfranken angenommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahme bis zur Realisierungsreife (HOAI 2013 Lph 1 - 5) mit dem Planungsbüro Johann und Eck weiter voran zu treiben. Die nächsten Planungsschritte und der Zuwendungsantrag sind dann, aufgrund der Auftragshöhe, mit dem Stadtrat abzustimmen.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 6</b>	<b>Vollzug des BauGB: Antrag der Höllenstutz GbR zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Die Höllenstutz GbR, [REDACTED], bittet mit schriftlichem Antrag vom 11.09.2017 (Anlage 1) die Stadt Obernburg a.Main um die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Vorhabensbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren) auf dem Flurstück Fl.-Nr. 4276 zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (8 WE) (Anlage 2). Ziel ist die Schaffung attraktiven Wohnraums innerhalb des Obernburger Stadtgebiets durch Schluss einer Baulücke.

Am 29.09.2017 fand zu diesem Vorhaben ein Sondierungsgespräch im Landratsamt Miltenberg statt. In diesem wurde der Untersuchungsrahmen für das Vorhaben gemeinsam festgelegt. Es hat sich gezeigt, dass keine besonderen Bedingungen (Gutachten aller Art, Umwelttechnische Untersuchungen o.ä.) zu erfüllen sind. Seitens des Umweltschutzes wurden mit der Antragstellerin einige Absprachen zum Erhalt einer Trockenmauer und von Bäumen außerhalb des Bau-felds getroffen. Diese Auflagen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Die Stadt Obernburg hat nach § 12 Abs. 2 BauGB über die Annahme des Antrags und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zu entscheiden. Das Gremium hatte der Antragstellerin bereits in der Sitzung vom 13.09.2017 das Verfahren in Aussicht gestellt. Daher soll heute der Antrag formal angenommen und das Bauleitplanverfahren offiziell eingeleitet werden.

Aufgrund des vereinfachten Verfahrens ist der nächste Schritt die Ausarbeitung einer auslage- und beteiligungsfähigen Planung (Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan). Mit dieser kann dann der Aufstellungsbeschluss gefasst und ein Durchführungsvertrag zwischen der Antragstellerin und der Stadt geschlossen werden kann. In diesem verpflichtet sie sich zur Übernahme sämtlicher Verfahrenskosten, einschließlich der notwendigen Erschließung für das Bauvorhaben auf und zum Grundstück.

**Beschluss:**

Der Antrag der Höllenstutz GbR zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Vorhabensbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren) auf dem Flurstück Fl.-Nr. 4276 zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (8 WE) wird angenommen. Die Kosten des Verfahrens und der Erschließung obliegen der Antragstellerin.

Das Bauleitplanverfahren wird mit Vorlage der auslagereifen Planunterlagen (Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan) in einer der folgenden Ausschusssitzungen eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).

Der Durchführungsvertrag wird, vor dem Satzungsbeschluss, mit der Antragstellerin geschlossen. Der Bürgermeister wird zur Unterzeichnung eines Durchführungsvertrags mit der Antragstellerin ermächtigt.

**Ja 6 Nein 1 beschlossen**

<b>TOP 7      Baugenehmigung - Gartenstraße 65, Fl. Nr. 1971/2 Neubau eines 2-Familienwohnhauses als Doppelhaushälfte Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

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

Antragssteller: [REDACTED]

**Beschreibung:**

Der Bauherr beantragt eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage. Für den Antrag werden Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Unter dem Dorf - Neuaufstellung“.

In unmittelbarer Nachbarschaft wurde bereits eine Doppelhausbebauung im Jahre 2002 genehmigt, die ihren Ursprung gemäß Bebauungsplan auch in der Einzelhausbebauung hatte. Weil das Grundstück über 700 m<sup>2</sup> umfasst, wurde es geteilt, um zwei Gebäude errichten zu können.

Der Antragssteller beantragt eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von

- der Baugrenze im Bereich der Treppenanlage (4m Treppenlänge)
- den Wandhöhen von 3,0 und 6,0 m, talseitig um 4,30 m, bergseits um 1,90 m
- DG kein Vollgeschoss,
- UG ein Vollgeschoss,
- Einzelhausbebauung.

Das Bauvorhaben stellt einen Lückenschluss in diesem Straßenzug dar, der sich an beidseitiger Bebauung orientiert und ins Gelände einfügt. Eine ähnlich gelagerte Befreiung von den oben genannten Kriterien wurde bereits bei den Bauvorhaben Hausnummer 63 und 67 genehmigt.

Für den Stellplatznachweis sind insgesamt 3 Stellplätze erforderlich, welche auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis ist damit erfüllt (Wohnung 1 mit 49,20 m<sup>2</sup> mit 1 Stellplatz, Wohnung 2 mit 142,2 m<sup>2</sup> mit 2 Stellplätzen).

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag zugestimmt werden.

**Beschluss:**

Dem Antrag Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgaragen, Fl. Nr. 1971/2, Gemarkung Eisenbach ([REDACTED]) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen, Wandhöhe, Vollgeschossen und Einzelhausbebauung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 8      Baugenehmigung - Gartenstraße 65a, Fl. Nr. 1971/5 Neubau eines 2-Familienwohnhauses als Doppelhaushälfte Beratung und Beschlussfassung</b>
--

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

Antragssteller: [REDACTED]

**Beschreibung:**

Der Bauherr beantragt eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage. Für den Antrag werden Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Unter dem Dorf - Neuaufstellung“.

In unmittelbarer Nachbarschaft wurde bereits eine Doppelhausbebauung im Jahre 2002 genehmigt, die ihren Ursprung gemäß Bebauungsplan auch in der Einzelhausbebauung hatte. Weil das Grundstück über 700 m<sup>2</sup> umfasst, wurde es geteilt, um zwei Gebäude errichten zu können.

Der Antragssteller beantragt eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von

- der Baugrenze im Bereich der Treppenanlage (4m Treppenlänge)
- den Wandhöhen von 3,0 und 6,0 m, talseitig um 4,30 m, bergseits um 1,90 m
- DG kein Vollgeschoss,
- UG ein Vollgeschoss,
- Einzelhausbebauung.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Für den Stellplatznachweis sind insgesamt 4 Stellplätze erforderlich, welche auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis ist damit erfüllt (Wohnung 1 mit 86,96 m<sup>2</sup> mit 2 Stellplätzen, Wohnung 2 mit 161,87 m<sup>2</sup> mit 2 Stellplätzen).

Das Bauvorhaben stellt einen Lückenschluss in diesem Straßenzug dar, der sich an beidseitiger Bebauung orientiert und ins Gelände einfügt. Eine gleichgelagerte Befreiung beantragter Kriterien wurde bereits beim Bauvorhaben Hausnummer 63 genehmigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

**Beschluss:**

Dem Antrag Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgaragen, Fl. Nr. 1971/2, Gemarkung Eisenbach ([REDACTED]) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen, Wandhöhe, Vollgeschossen und Einzelhausbebauung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 9</b>	<b>Baugenehmigung - Auf der Aue 12, Fl. Nr. 1911/6, 1938/3 Neubau Mehrfamilienhaus (6 WE), Errichtung von 2 Fertiggaragen Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

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

Antragsteller: [REDACTED]

Lage: Gemarkung Eisenbach

**Beschreibung:**

Auf oben genanntem Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten inkl. zwei Fertiggaragen errichtet werden.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Nasse Äcker- Wachsäcker“ Gemarkung Eisenbach vom 16.06.1969.

Der Antragssteller beantragt eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, da Vorgaben aus dem Bebauungsplan nicht eingehalten werden:

1. Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhe von 5,8 m um 0,465 m.
2. Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung von 30° auf 35°.
3. Befreiung von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und der Baulinie. Das Gebäude überschreitet mit der Außenwand in Richtung Süden die Baugrenze um 2 m (bzw. 4 m mit Balkonen/Terrassen), die Garagen liegen teilweise außerhalb der Baugrenzen (ca. 2 m). Das Treppenhaus überschreitet die Baulinie in Richtung Norden um 0,5 m.

Die Befreiungen können seitens der Verwaltung in diesem Fall nicht vollständig in Aussicht gestellt werden. Ein strittiger Punkt stellt die Überschreitung der Baugrenzen dar. Bei einem gemeinsamen Besprechungstermin der Planung am 06.06.2017 mit dem Antragssteller, der Genehmigungsbehörde und der Stadt Obernburg, wurde eine Überschreitung der Baugrenze um ca. 1 m zugestanden. Die aktuelle Planung beinhaltet eine Überschreitung um 2 m Gebäudekörper, sowie 2 weitere Meter Balkon. Balkone sind außerhalb der Baugrenze zulässig. Zudem liegen die Garagen ebenso um ca. 2 m außerhalb der Baugrenze.

Diese Überschreitungen der Baugrenzen berühren die Grundzüge der Planung, sodass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt sind.

Einer Baugrenzenüberschreitung von 2 m kann zugestimmt werden, da eine ausreichende Grundstücksgröße, eine zeitgemäße Wohnqualität und die Einhaltung der Abstandflächenregelung gesichert sind.

Der Befreiung für die Grenzüberschreitung durch die Garagen, entgegen der besprochenen Planung, sollte nicht zugestimmt werden.

Diese Vorgehensweise ist mit der Genehmigungsbehörde abgesprochen.

Die Verwaltung empfiehlt eine Umplanung bezüglich der Garagen (z. B. Verlegung Standort oder gepflasterte Stellplätze). Mit dieser Berücksichtigung ist der Stellplatznachweis erfüllt.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

Die nachbarlichen und öffentlichen Interessen sind gewahrt.

**Beschluss:**

Dem Antrag Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) und Errichtung von zwei Fertiggaragen, Fl. Nr. 1911/6,1938/3 Gemarkung Eisenbach ([REDACTED]) wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu den beantragten Befreiungen bezgl. der festgesetzten Baugrenzen, der Baulinie, der Wandhöhe und der Dachneigung wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 10</b>	<b>Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Untere Wallstraße 33, Fl. Nr. 158/2 Errichtung eines Stellplatzes Beratung und Beschlussfassung</b>
---------------	--

**Sachverhalt:**

**Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG – Bodendenkmal**

Antragsteller: [REDACTED]  
Lage: Obernburg

**Beschreibung:**

Aufgrund der eingeschränkten Parkmöglichkeiten im Altstadtbereich, möchte die Antragstellerin auf ihrem Grundstück einen privaten Stellplatz einrichten.

**Rechtslage:**

Das Grundstück Fl. Nr. 158/2 liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet und im Bereich des Ensembles. Aufgrund des Eingriffs in den Boden zur Herstellung des Stellplatzes wird eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Bodendenkmal) benötigt.

Von Seiten der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken und Einwände.

Die Antragstellerin wird darauf hingewiesen, dass die Baugestaltungssatzung (Bodenbeläge) einzuhalten ist.

**Beschluss:**

Es werden keine Bedenken zum Antrag, Errichtung eines Stellplatzes, Fl. Nr. 158/2, Gemarkung Obernburg ([REDACTED]) nach Art. 7 DSchG geäußert.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 11</b>	<b>Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Untere Gasse 5, Fl. Nr. 300 Erneuerung der Außenfassade, neue Dacheindeckung, Errichtung Holz-Carport Beratung und Beschlussfassung</b>
---------------	--

**Sachverhalt:**

**Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 u. 7 DSchG – Bau- und Bodendenkmal**

Antragsteller: [REDACTED]  
Gemarkung: Obernburg

**Beschreibung und Rechtslage – Art. 6 Baudenkmal:**

Die Antragssteller planen im Erdgeschoss und 1. OG zweiflügelige Balkontüren statt Fenstern einzubauen und diese inklusive Gaubenfenster auf einer Flucht auszurichten. Die Fassade soll neu hergerichtet und die bestehende Garage geändert werden. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG (Baudenkmal) wird benötigt, da das Grundstück Fl. Nr. 300 im Bereich des Ensembles der Stadt Obernburg liegt und am Gebäudekörper Änderungen vorgenommen werden.

**Beschreibung und Rechtslage – Art. 7 Bodendenkmal:**

Die Garage wird teils abgerissen und die Bodenhöhe soll dem Straßenniveau angepasst werden. Im Zuge der Arbeiten werden Abwasserrohre erneuert, der Wasseranschluss von ¾ Zoll auf 1 Zoll erneuert, sowie ein neuer Gas- und Kabelanschluss verlegt. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Bodendenkmal) wird benötigt, da das Grundstück Fl.

Nr. 300 im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Stadt Obernburg liegt und zur Errichtung des Fundamentes und für die Verlegung neuer Anschlüsse in den Boden eingegriffen wird.

Von Seiten der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken und Einwände.

Nach in Augenscheinnahme durch den Sanierungsberater Hr. Tropp ist dieses Vorhaben stadtgestalterisch sinnvoll. Das BLfD wurde bereits eingebunden.

Die Antragsteller werden darauf hingewiesen, dass die Baugestaltungssatzung einzuhalten ist.

**Beschluss:**

Es werden keine Bedenken zum Antrag, Garagendecke erhöhen, Einsetzen von Balkontüren statt Fenster und Türen und Gaubenfenster in eine Flucht bringen ( [REDACTED] ), Fl. Nr. 300 Gemarkung Obernburg, nach Art. 6 Abs. 1 DSchG (Baudenkmal) geäußert.

Es werden keine Bedenken zum Antrag, Garagendecke erhöhen, jetzige Bodendecke aufschütten auf Straßenhöhe, Abwasserrohre erneuern, neuer Gas- und Kabelanschluss ( [REDACTED] ), Fl. Nr. 300 Gemarkung Obernburg, nach Art. 7 Abs. 1 DSchG (Bodendenkmal) geäußert.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 12 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße Höhe Amtsgericht, Fl. Nr. 3581/5, 3653, 3591 Verlegung Rohrverband für das Amtsgericht Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

Antragsteller: [REDACTED]  
Lage: Römerstraße, Fl. Nr. 3581/5, 3591, 3653  
Gemarkung: Obernburg

Die [REDACTED] wird für das Amtsgericht Obernburg einen Rohrverband auf 60 cm Tiefe in offener Bauweise verlegen. Dieses Vorhaben führt über den Gehweg entlang der Römerstraße. Da die betroffenen Fl. Nrn. im festgelegten Bodendenkmalbereich liegen, wird die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG benötigt.

Von Seiten der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken und Einwände.

**Beschluss:**

Es werden keine Bedenken zum Antrag, Verlegung eines Rohrverbandes in den Gehweg in offener Bauweise auf 60 cm Tiefe ( [REDACTED] ), Fl. Nr. 3581/5, 3591, 3653 Gemarkung Obernburg, nach Art. 7 Abs. 1 DSchG geäußert.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 13</b> <b>Isolierte Befreiung - Raiffeisenstraße 78, Fl. Nr. 400/8</b> <b>Errichtung eines Stabgitterzaunes (Höhe 120 cm), 3 Stellplätze</b> <b>Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

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

Antragsteller: [REDACTED]

Gemarkung: Eisenbach

**Beschreibung:**

Die Antragsteller möchten die bestehende Hecke um das Grundstück entfernen und einen Stabgitterzaun (Höhe 120 cm) errichten. Des Weiteren sollen drei Stellplätze vor dem Haus grenzständig zum rechten Nachbarn mit der Hausnummer 76 geschaffen werden.

Alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Unter dem Dorf – Neuaufstellung“. Dieser sieht Einfriedungen in Form von Jägerzäunen mit einer Höhe bis zu 80 cm vor. Einer zeitgemäßen Einfriedung entspricht dieser Antrag und ist bereits mehrfach in der Straße vorhanden. Zudem ist es ortsüblich, dass vor dem Gebäude Stellplätze im Bereich der im Bebauungsplan bezeichneten „privaten Grünfläche“ errichtet werden.

Die Befreiung kann im vorliegenden Fall erteilt werden, da durch den Bau die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Die nachbarlichen und öffentlichen Interessen bleiben gewahrt, da die Stellplätze direkt an die Grenze des Nachbarn errichtet werden sollen, welcher dem Vorhaben zugestimmt hat.

**Beschluss:**

Dem Antrag Errichtung einer Zaunanlage und Erstellen von drei Stellplätzen, Fl. Nr. 400/8, Gemarkung Eisenbach ([REDACTED]) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unter dem Dorf – Neuaufstellung“ bezüglich der Einfriedung (Art und Höhe), sowie der Festlegung „private Grünfläche“ nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 14</b> <b>Genehmigungsfreistellung - Bayernstraße 27, Fl. Nr. 2637/48</b> <b>Einrichtung von 3 Wohneinheiten in ein bestehendes Einfamilienhaus</b> <b>Information</b>
---

**Sachverhalt:**

Antragstellerin: [REDACTED]

Gemarkung: Obernburg

**Beschreibung:**

Vorlage des Bauantrages im Genehmigungsfreistellungsverfahren. Die Antragstellerin plant eine Nutzungsänderung eines Einfamilienwohnhauses für drei Wohneinheiten.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Eichenhöhle“. In diesem heißt es, dass bei erstmaliger Bebauung pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen ist. Bei einer Nut-

zungsänderung handelt es sich nicht um eine Bebauung, daher gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg.

Für eine der drei Wohnungen (erste Bebauung lt. BPlan) ist ein Stellplatz vorhanden. Für die zwei weiteren, neuen Wohnungen sind laut der Stellplatzsatzung insgesamt 3 Stellplätze nachzuweisen (Wohnung 2 mit 72,2 m<sup>2</sup>, Wohnung 3 mit 40,83 m<sup>2</sup>). Diese werden auf dem Grundstück nachgewiesen, somit ist der Stellplatznachweis erfüllt.

Die Nachbarunterschriften liegen fast vollständig vor. Aufgrund einer Änderung einer Wohnungsgröße zur Erfüllung des Stellplatznachweises, ist der geänderte Plan von einer Partei noch nicht unterschrieben.

### **zur Kenntnis genommen**

**TOP 15 Anfragen**

**TOP 15.1 Raiffeisenstraße 1**

**TOP 15.2 T30-Zone auf dem Berg**

**TOP 15.3 Bushaltestellen Miltenberger Straße**

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Simon Giegerich um 19:54 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Simon Giegerich  
2. Bürgermeister

Cornelia Zimmermann  
Schriftführer/in