

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung von Sitzungsniederschriften
Bekanntgabe und Beschlussfassung
- 2 Anwesen Kreißstraße 2 - städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten **206/2014**
-Beratung und Beschlussfassung-
- 3 Städtebauförderung - Fortschreibung der Förderprogramme 2015- **563/2013/2**
2018, Bedarfsermittlung
-Beratung und Empfehlungsbeschlussfassung-
- 4 Antrag der CSU-Fraktion im Rahmen der Brückensanierung - Infra- **176/2014**
strukturelle Entwicklung in Eisenbach
-Vorberatung und Empfehlungsbeschluss-
- 4.1 Antrag CSU-Fraktion - Infrastrukturelle Entwicklung Eisenbach
Entwicklung des Gebietes hinter dem Eisenbacher Sport- und Frei-
zeitgeländes
- 5 Brückensanierung Eisenbach - Vorstellung Maßnahme durch das In- **446/2013/3**
genieurbüro Hochreither und Vorndran
-Information und Empfehlungsbeschlussfassung-
- 5.1 Brückensanierung Eisenbach - Gehwegbreite
- 6 Vollzug des BauGB - Aufstellung des Bebauungsplanes "Norderweite- **209/2014**
rung Versandlager ICO- Gemarkung Erlenbach" und Änderung des
Flächennutzungsplanes
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB einschl. Scoping - Stadt Erlenbach a.Main
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Vollzug des BauGB - Aufstellung des Bebauungsplanes "Norderweite- **210/2014**
rung Versandlager ICO- Gemarkung Eisenfeld" und Änderung des
Flächennutzungsplanes
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB einschl. Scoping - Markt Eisenfeld
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Vereinfachtes Raumordnungsverfahren - Fa. Löwer, Goldbach **197/2014**
Beratung und Beschlussfassung
- 9 Baugenehmigung- An den Tennisplätzen, Fl.Nr. 6010/7 **195/2014**
Einrichtung einer Schank- und Imbisswirtschaft "Tennis-Akademy" in
bestehender Tennishalle
Beratung und Beschlussfassung
- 10 Baugenehmigung- Carl-Platz-Straße 2, Fl.Nr. 3575/1 **191/2014**
Dachgeschossausbau
Beratung und Beschlussfassung

- | | | |
|-------------|---|-------------------|
| 11 | Baugenehmigung - Hohe Straße , Fl.Nr. 7971
Erweiterung einer Maschinen- und Gerätehalle
Beratung und Beschlussfassung | 196/2014 |
| 12 | Baugenehmigung - Im Weidig 25, Fl.Nr. 6923
Errichtung von 2 neuen Silos
Rückbau eines vorhandenen Silos
Modernisierung der vorhandenen Betonmischanlage
Beratung und Beschlussfassung | 212/2014 |
| 13 | Baugenehmigung - Am Mühlrain 1 und 3, Fl.Nr. 6604, 6605
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses
Sima Immobilien GmbH
Beratung und Beschlussfassung | 075/2014/1 |
| 14 | Baugenehmigung - Frühlingstraße, Fl.Nr. 3618/5
Errichtung von 6 Fertigaragen und 7 PKW-Stellplätzen
Beratung und Beschlussfassung | 215/2014 |
| 15 | Bauvorbescheid - Bayernstraße 9, Fl.Nr. 2637/6
Errichtung einer Gaube
Beratung und Beschlussfassung | 213/2014 |
| 16 | Baugenehmigung- Schwabenstraße 5, Fl.Nr. 6680/10
Isolierte Befreiung
Bau eines Sichtschutzes
Beratung und Beschlussfassung | 208/2014 |
| 17 | Baugenehmigung- Lauterhofstraße 19, Fl.Nr. 1406
Isolierte Befreiung
Bau eines Carports
Beratung und Beschlussfassung | 207/2014 |
| 18 | Antrag Jürgen Wolf auf Markierung der Einmündung Odenwaldstraße/Kirchstraße
Beratung und Beschlussfassung | 216/2014 |
| 19 | Anfragen | |
| 19.1 | Bauvorhaben Bruder - Bachstraße | |
| 20 | Bekanntgaben | |

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

TOP 1	Genehmigung von Sitzungsniederschriften Bekanntgabe und Beschlussfassung
--------------	---

TOP 2	Anwesen Kreßstraße 2 - städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten -Beratung und Beschlussfassung-
--------------	--

Sachverhalt:

Städteplaner Tropp stellt die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das Anwesen Kreßstraße 2 vor. Es werden zwei Möglichkeiten zur künftigen Entwicklung gesehen.

- a) Erhalt und Umbau des Bestandes mit unbedingter Neugestaltung der Fassade
- b) Neubebauung des Geländes unter folgenden Maßgaben:
 - Gebäudekörper mindestens 5 m von der Straßenparzelle Römerstraße zurückspringend
 - Max. Traufhöhe zur Römerstraße 11m (entspricht 2 neuzeitlichen Vollgeschossen)
 - Massive Baustrukturen mit Lochfassade, Materialien Sandstein, Klinker, aber auch Putz
 - Straßenparallele Ausrichtung des Hauptgebäudekörpers
 - Flachgeneigte Dachform (als Walmdach mit Dachüberstand; Eindeckung Ziegel, Schiefer oder Zinkblech)
 - Die Erdgeschosszone sollte direkt von der Römerstraße oder vom Eckbereich Römer-/Kreßstraße erschlossen sein.

Zur Neugestaltung sollte der bestehende Bebauungsplan „Kreßstraße2 aufgehoben und neu aufgestellt oder durch Änderung angepasst werden. Ein Bebauungsplanentwurf ist als Anlage beigefügt.

Eine zusätzliche Teilüberbaubarkeit der jetzigen Freifläche ist denkbar. Eine Festsetzung von GFZ und GRZ wird als nicht erforderlich angesehen, da durch die anderen Festlegungen die Entwicklung ausreichend definiert ist.

Den Grundstücksinteressenten bzw. Maklern sollen diese Möglichkeiten, bei Bedarf, in einem Gespräch mit dem Bauamt und dem Städteplaner vermittelt werden. Sollte eine Neubebauung erwünscht sein, sollte nach den Eingaben des Investors die Bauleitplanung durchgeführt werden.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf wird in der vorliegenden Form anerkannt.
Die Makler sollen die Information erhalten und in Ihr Vermarktungskonzept aufnehmen.
Sollte vom künftigen Eigentümer eine Neubebauung erwünscht sein, soll der bestehende Bebauungsplan dem vorliegenden Entwurf entsprechend abgeändert werden.

einstimmig beschlossen

TOP 3	Städtebauförderung - Fortschreibung der Förderprogramme 2015-2018, Bedarfsermittlung -Beratung und Empfehlungsbeschlussfassung-
--------------	--

Sachverhalt:

Der 2. Bürgermeister erläutert die Auflistung der Bedarfsmittelungen, die als Anmeldung für 2015 und Folgejahre bis einschl. 2018 der Regierung von Unterfranken gemeldet werden. Er

weist in dem Zusammenhang auf das bereits erfolgte Gespräch mit Fr. Kircher, Frau Züchner und Herrn Happel am 09.07.2014 in Miltenberg hin.

Die Fortschreibung wurde dem Stadtbodenkonzept entnommen. Die dort aufgeführten Maßnahmen wurden nach Priorität in das Fortschreibungsprogramm aufgenommen.

Die angegebenen Zahlen beruhen dementsprechend auch auf den Kostenschätzungen des Stadtbodenprogramms.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:

Die Jahresanträge für das Städtebauförderungsprogramm für das Jahr 2015 und die Fortschreibungsjahre 2016- 2018 werden gestellt und die darin enthaltenen Maßnahmen in der erforderlichen Höhe verbindlich in den Vermögenshaushalt 2015 aufgenommen.

Gleichzeitig werden die angemeldeten Beträge für die Fortschreibungsjahre 2016-2018 in die mehrjährige Finanzplanung aufgenommen. **Die Projektmeldung liegt als Anlage dem Originalprotokoll bei.**

Die Projektmeldung wird dahingehend geändert, dass die Maßnahme „An der Mainbrücke“ in Höhe von 5.000 € vom Jahr 2016 in das Jahr 2015 verschoben wird.

einstimmig beschlossen

TOP 4 Antrag der CSU-Fraktion im Rahmen der Brückensanierung - Infrastrukturelle Entwicklung in Eisenbach -Vorberatung und Empfehlungsbeschluss-

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.07.2014 stellt die CSU-Fraktion folgenden Antrag:

„Die weitere Planung zum Ausbau der sogenannten Löserbrücke in eine ein- oder zweispurige PKW-Brücke wird eingestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Realisierung der infrastrukturellen Entwicklung des Gebietes hinter dem Eisenbacher Sport- und Freizeitgelände zu prüfen und dem Stadtrat hierüber Bericht zu erstatten.“

Der Original - Antrag ist der Beschlussvorlage beigelegt.

Der Antrag wird dahingehend begründet, dass die Notwendigkeit des unverzüglichen Sanierungsbeginns der Brücke in der Brückenstraße gesehen wird. Weiterhin sei der Ausbau der Löserbrücke mit einigen Nachteilen behaftet, weshalb die Planungen hinsichtlich dieses Standortes einzustellen seien.

Aufgrund der infrastrukturellen Entwicklung Eisenbachs sei mit den verschiedenen Fachbehörden abzu prüfen, ob ein Brückenstandort hinter dem Eisenbacher Sport- und Freizeitgelände realisierbar sei.

Aus Sicht der Verwaltung steht die Planung der Brücke über die Brückenstraße aufgrund der Dringlichkeit im Vordergrund.

Die bestehende Planung muss weiter vorangetrieben werden, so dass mit einer durch den Stadtrat genehmigten Vorplanung die weiter erforderlichen Schritte bearbeitet werden können.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:

Die weitere Planung zum Ausbau der Löserbrücke soll zum jetzigen Zeitpunkt eingestellt werden, die Realisierung der Brückensanierung der Brücke in der Brückenstraße soll vorangetrieben werden.

Ja 4 Nein 5 beschlossen

**TOP 4.1 Antrag CSU-Fraktion - Infrastrukturelle Entwicklung Eisenbach
Entwicklung des Gebietes hinter dem Eisenbacher Sport- und Freizeitgeländes**

Beschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, die Realisierung der infrastrukturellen Entwicklung des Gebietes hinter dem Eisenbacher Sport- und Freizeitgeländes mit den Fachbehörden abzuklären und dem Stadtrat hierüber Bericht zu erstatten.

Ja 7 Nein 2 beschlossen

**TOP 5 Brückensanierung Eisenbach - Vorstellung Maßnahme durch das Ingenieurbüro Hochreither und Vorndran
-Information und Empfehlungsbeschlussfassung-**

Sachverhalt:

Das Büro Hochreiter und Vorndran erläutert den Sachstand und stellt die Vorplanung, auf Grundlage der einstimmig beschlossenen Variante 1, aus der Variantenbetrachtung für die bauzeitliche Verkehrsführung und Lagebestimmung des Brückenneubaus dem Gremium vor. Des Weiteren werden die Ergebnisse der zwischenzeitlich durchgeführten Brückenprüfung und ein Zwischenstand der Nachrechnung des Bestandsbauwerks vorgestellt.

Bei Variante 1 handelt es sich um einen Ersatzneubau der beiden Brückenbauwerke, Fußgänger- und Straßenbrücke in bestehender Lage. Die bauzeitliche Verkehrsführung soll über eine 1-spurige Behelfsbrücke mit Gehweg erfolgen.

Die Grobkostenschätzung für diese Variante beträgt 1.178.558,15 € ohne Kosten für Planungen, Gutachten und Leitungsumlegungen.

In dieser Kostenschätzung sind ca. 135.000,-€ für die Herstellung der Behelfsbrücke enthalten.

Bei der Vorplanung wäre nun die Entscheidung zu treffen, ob die von Hochreiter + Vorndran vorgeschlagene Vorzugslösung vom Stadtrat als Grundlage für die weitere Planung bestätigt wird. Erarbeitet wurde eine Variante mit einer Gehwegbreite von 1,50 m und einer Gehwegbreite von 2,50 m, sowie Varianten zur Querschnittsgestaltung und Gründung des Brückenneubaus.

Da im Brückenbauwerk Versorgungsleitungen liegen, wird eine Unterdükerung der Mömling für die Versorgung Eisenbachs (Telefon, Strom...) erforderlich. Eine Kostenschätzung für diese Maßnahme (Planung, wasserrechtliches Verfahren, Unterdükerung) liegt noch nicht vor.

Ein Angebot für die Planungen wurde angefordert, da die wasserrechtlichen Verfahren der verschiedenen Versorgungsträger und die Bauarbeiten koordiniert werden müssen.

Diese Maßnahme müsste vor Abbruch der bestehenden Brücke erfolgen.

Der Auftrag für die Verkehrsplanung wurde zwischenzeitlich vergeben. Die Ergebnisse sollen den Gremien zeitnah vorgestellt werden.

Die Fahrzeugzählung ergaben in beide Richtungen Spitzenbelastungen von 140 Fahrzeugen / Stunde. Die durchschnittliche Belastung liegt zwischen 80 und 120 Fahrzeugen in der Stunde (zwischen ca. 700 und ca. 1.100 Fahrzeuge am Tag).

Die Werte werden dem Verkehrsplaner zur Planung zur Verfügung gestellt.

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten kommt aus Sicht der Verwaltung lediglich eine einspurige Behelfsbrücke in Frage. (Zum Vergleich beim Bau des Hochwasserschutzes in Miltenberg wurde der Verkehr über mehrere Monate einspurig im Ampelverkehr geregelt, dies bei einem Verkehrsaufkommen von 8.000 bis 10.000 Fahrzeugen pro Tag).

Da auch Gelenkbusse die Behelfsbrücke nutzen, wird deren Ausgestaltung hieran angepasst. Ein Befahren durch Langholzfahrzeuge ist dann ebenfalls gewährleistet, so dass sich eine Umfahrung für die Holzabfuhr, sowie die Frage, ob Langholz im Bauzeitraum transportiert werden muss, erübrigt.

Das THW kann keine Unterstützung beim Bau der Behelfsbrücke leisten, da das Tätig werden des THW außerhalb eines Hilfeinsatzes, also im Rahmen einer wirtschaftlichen Leistung, eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der IHK benötigt. Das THW stünde sonst in Konkurrenz zu wirtschaftlichen Unternehmen. Das THW verfügt auch nicht selbst über das geeignete Brückenbaumaterial, dieses wird über das Eisenbahnbundesamt vermittelt. Das Material steht grundsätzlich nur für kurzfristige Hilfeinsätze zur Verfügung. Soll das Material zu wirtschaftlichen Leistungen eingesetzt werden, sind lange Vorlaufzeiten, Antragsverfahren und entsprechende Mietzahlungen durch den Begünstigten einzuberechnen.

Die nächste Facheinheit Brückenbau ist in Freising stationiert. Die Stadt müsste alle Fahrt- und Reisekosten, Unterbringung, usw. dieser Facheinheit tragen, sowie die Kosten des Transportes des Brückenbaumaterials von Kehl/Rhein nach Eisenbach und zurück. Unbenommen natürlich die statischen und bautechnischen Berechnungen dazu.

Aus den Erfahrungen des THW scheidet daher ein Brückenbau außerhalb eines Hilfeinsatzes aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen aus.

Aussagen zur Zuschussfähigkeit können erst getroffen werden, wenn dem staatlichen Bauamt die vom Stadtrat bestätigte Vorplanung vorliegt. Voraussetzung für die Bezuschussung ist eine Verbesserung des Brückenbauwerkes, welche durch die Verwaltung in der Belastbarkeit der Brücke gesehen wird.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, die vorgestellte Vorzugslösung (Variante G1- Teilrückbau best. Widerlager und Neubau mit Tiefgründung, sowie Variante Ü4 – Plattenbalken aus Spannbeton-Fertigteilen, Regelquerschnitt) als Grundlage für die weitere Planung zu bestätigen.

einstimmig beschlossen

TOP 5.1 Brückensanierung Eisenbach - Gehwegbreite

Dem Stadtrat wird empfohlen, die Planung der Brücke mit einer Gehwegbreite von 2,50 m zu bestätigen.

Ja 4 Nein 5 beschlossen

TOP 6 Vollzug des BauGB - Aufstellung des Bebauungsplanes "Norderweiterung Versandlager ICO- Gemarkung Erlenbach" und Änderung des Flächennutzungsplanes Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschl. Scoping - Stadt Erlenbach a.Main Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Stadt Erlenbach hat in ihrer Sitzung am 02.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Norderweiterung Versandlager ICO- Gemarkung Erlenbach“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am 31.07.2014 wurde die Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Stadt Obernburg a.Main wird als Träger öffentlicher Belange um Äußerung hinsichtlich des erforderlichen Umfangs- und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis 26.09.2014 gebeten. Dem Vorhaben entsprechend können angemessene Ergänzungsvorschläge gemacht werden.

Im Flächennutzungsplan werden bisherige Wald bzw. Mischgebietsflächen in Sondergebietsflächen geändert.

Aus den, der Stadt Obernburg, vorliegenden Unterlagen ist folgendes zu entnehmen:

Eine Bebauungsplanaufstellung ist notwendig, da die, für das Logistikzentrum, genutzte Fläche keine zusätzlichen Erweiterungs- bzw. Ausweichmöglichkeiten zur sachgemäßen Lagerung bietet und die vorhandenen Lagerkapazitäten vollständig erschöpft sind.

Das vorhandene Lager- und Logistikgebäude wurde in den 1960er und 70 er Jahren mit einer geplanten Nutzungsdauer von ca. 35 Jahren erbaut.

Aus o.g. Gründen ist es zwingend erforderlich, für die Standortlogistik nachhaltige und wirtschaftliche Erweiterungsflächen zu schaffen.

Die dafür vorgesehene Fläche weist nach intensiver Prüfung die besten Voraussetzungen auf. Sie verfügt, dank ihrer unmittelbaren Nähe zu den Produktionsbereichen des ICO über eine direkte Anbindung an alle infrastrukturellen Standorteinrichtungen.

Eine Alternativprüfung ergab, dass alle anderen im Besitz der Standortbetreibergesellschaft Main Site befindliche Grundstücke hierfür nicht geeignet sind.

Die aus dem Produktionsbereich kommenden Produkte werden über eine automatische, unterirdische Verbindung zu den Lager- und Logistikflächen transportiert. Der Versand soll über Bahnverkehr bzw. LKW Verkehr (B469) erfolgen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

- Eingeschränktes Industriegebiet (GI (e))
- Mischgebiet (Werkssiedlung)
- Sondergebiet Logistik

2. Maß der baulichen Nutzung

Es werden Baugrenzen bestimmt und Grundflächenzahl und maximale Baumassenzahl festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe wird innerhalb des GI(e) wie bisher mit konkreten Werten festgesetzt und im nördlichen Erweiterungsbereich wird die zulässige Gebäudehöhe mit max. 14 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

3. Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine zusätzlich geplante Einmündung in die Staatsstraße 2309. Vorgesehen ist auch eine interne Straßenanbindung zwischen dem südlichen (vorhandenen) Logistikbereich und den nördlich geplanten Erweiterungsflächen.

4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die Schallimmissionsprognose in der vorliegenden Fassung (26.07.2014) kommt zu folgenden zusammenfassenden Ergebnissen: (Teilauszug)

Da nur Tagbetrieb geplant ist und wegen hinreichender Entfernungen werden die Richtwerte an den Aufpunkten um 10 dB oder mehr unterschritten. Nach TA Lärm liegen die Aufpunkte damit außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage.

Flächengrößen:**ERLENBACH**

Sondergebiet „Logistik“	6,41 ha
Mischgebiet	2,12 ha
Industriegebiet GI €	7,96 ha

Öffentliche Verkehrsfläche	0,51 ha
Versorgungsfläche	0,01 ha
Waldfläche	0,89 ha

Ökologische Ausgleichsflächen westlich der Staatsstraße 2309	0,87 ha
--	---------

Ökologische Ausgleichsflächen östlich der Staatsstraße 2309	1,58 ha
---	---------

Geltungsbereich **20,35 ha**

Ökologische Ausgleichsflächen extern	3,38 ha
--------------------------------------	---------

Beschluss:

Es werden keine Einwendungen zur vorliegenden Planung erhoben, da planungsrechtliche Interessen der Stadt Obernburg nicht beeinträchtigt werden.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

**TOP 7 Vollzug des BauGB - Aufstellung des Bebauungsplanes "Norderweiterung Versandlager ICO- Gemarkung Eisenfeld" und Änderung des Flächennutzungsplanes
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschl. Scoping - Markt Eisenfeld
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Der Markt Eisenfeld hat in seiner Sitzung am 02.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Norderweiterung Versandlager ICO- Gemarkung Eisenfeld“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am 30.07.2014 wurde die Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Stadt Obernburg a.Main wird als Träger öffentlicher Belange um Äußerung hinsichtlich des erforderlichen Umfangs- und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis 26.09.2014 gebeten. Dem Vorhaben entsprechend können angemessene Ergänzungsvorschläge gemacht werden.

Im Flächennutzungsplan sind werden bisherige Waldflächen in Sondergebietsflächen geändert.

Aus den, der Stadt Obernburg, vorliegenden Unterlagen ist folgendes zu entnehmen:

Eine Bebauungsplanaufstellung ist notwendig, da die, für das Logistikzentrum, genutzte Fläche keine zusätzlichen Erweiterungs- bzw. Ausweichmöglichkeiten zur sachgemäßen Lagerung bietet und die vorhandenen Lagerkapazitäten vollständig erschöpft sind.

Das vorhandene Lager- und Logistikgebäude wurden in den 1960er und 70 er Jahren mit einer geplanten Nutzungsdauer von ca. 35 Jahren erbaut.

Aus o.g. Gründen ist es zwingend erforderlich, für die Standortlogistik nachhaltige und wirtschaftliche Erweiterungsflächen zu schaffen.

Die dafür vorgesehene Fläche weist nach intensiver Prüfung die besten Voraussetzungen auf. Sie verfügt, dank ihrer unmittelbaren Nähe zu den Produktionsbereichen des ICO über eine direkte Anbindung an alle infrastrukturellen Standorteinrichtungen.

Eine Alternativprüfung ergab, dass alle anderen im Besitz der Standortbetreibergesellschaft Main Site befindliche Grundstücke hierfür nicht geeignet sind.

Die aus dem Produktionsbereich kommenden Produkte werden über eine automatische, unterirdische Verbindung zu den Lager- und Logistikflächen transportiert. Der Versand soll über Bahnverkehr bzw. LKW Verkehr (B469) erfolgen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet Logistik mit Zweckbindung

2. Maß der baulichen Nutzung

Es werden Baugrenzen bestimmt. Die Grundflächenzahl innerhalb der SO „Logistik“ wird auf 0,8 und die maximale Baumassenzahl 10,0 festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe mit max. 14 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

3. Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine zusätzlich geplante Einmündung in die Staatsstraße 2309. Vorgesehen ist auch eine interne Straßenanbindung zwischen dem südlichen (vorhandenen) Logistikbereich und den nördlich geplanten Erweiterungsflächen.

4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die Schallimmissionsprognose in der vorliegenden Fassung (26.07.2014) kommt zu folgenden zusammenfassenden Ergebnissen: (Teilauszug)

Da nur Tagbetrieb geplant ist und wegen hinreichender Entfernungen werden die Richtwerte an den Aufpunkten um 10 dB oder mehr unterschritten. Nach TA Lärm liegen die Aufpunkte damit außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage.

Flächengrößen:

ELSENFELD

Sondergebiet „Logistik“	6,76 ha
Waldfläche	2,74 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,43 ha
Ökologische Ausgleichsflächen Dammsfeld	9,03 ha

Geltungsbereich **18,96 ha**

Ökologische Ausgleichsflächen Wald Markt Elsenfeld 3,38 ha

Beschluss:

Es werden keine Einwendungen zur vorliegenden Planung erhoben, da planungsrechtliche Interessen der Stadt Obernburg nicht beeinträchtigt werden.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

**TOP 8 Vereinfachtes Raumordnungsverfahren - Fa. Löwer, Goldbach
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Regierung von Unterfranken führt als höhere Landesplanungsbehörde ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren bezüglich der Verlagerung des Gartencenters der Fa. Löwer von Aschaffenburg nach Goldbach durch.

Sie bittet hierzu zum Stellungnahme bzw. Einverständnis.

Die Fa. Löwer beabsichtigt die Verlagerung ihres Gartencenters von der Schillerstraße 109, Aschaffenburg zu dem Standort „An der Lache“ des Marktes Goldbach. Der Vorhabenstandort befindet sich direkt an der Gemarkungsgrenze vom Markt Goldbach und der Stadt Aschaffenburg. Der Standort des Bestandsbetriebs in Aschaffenburg liegt rd. 3 km vom Vorhabenstandort in Markt Goldbach entfernt.

Durch die Verlegung und den Neubau strebt die Inhaberfamilie eine Modernisierung und Anpassung des Betriebes an bestehende Wettbewerbsstrukturen an. Im Rahmen der Betriebsverlagerung ist auch eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit 5.603 m² Verkaufsfläche (ungeachtet) auf 8.169 m² geplant.

Der Schwerpunkt wird auf die Hauptgruppe „Pflanzen“ gelegt in Verbindung mit einer umfangreicheren Präsentationsfläche, auch zur Optimierung der Standortbedingungen für die Pflanzen. Ziel der Planung ist eine gesteigerte Gesamtattraktivität. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 24.500 m².

Beschluss:

Es werden keine Einwendungen zur vorliegenden Planung erhoben, da planungsrechtliche Interessen der Stadt Obernburg nicht beeinträchtigt werden.

einstimmig beschlossen

**TOP 9 Baugenehmigung- An den Tennisplätzen, Fl.Nr. 6010/7
Einrichtung einer Schank- und Imbisswirtschaft "Tennis-Akademy" in bestehender Tennishalle
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Christoffel, Jovanovski und Schaad GbR;
Vorhaben: Einrichtung einer Schank- und Imbisswirtschaft
Tennis-Akademy in bestehender Tennishalle
Lage: Salztrög , Fl. Nr. 6010/7,
Gemarkung: Obernburg.
Eingangsdatum: 24.07.2014
BV-Nr.: 1786/2014/1

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Nutzungsänderung. Sie planen die Einrichtung einer Schank- und Imbisswirtschaft in bestehender Tennishalle. Es werden 21 Stellplätze nachgewiesen. Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern vielmehr im Außenbereich.

Somit ist das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Da es sich hier um eine Nutzungsänderung in einem bestehenden genehmigten Gebäude ohne baugenehmigungspflichtige bauliche Änderungen handelt, werden durch deren Ausführung oder Benutzung keine öffentliche Belange beeinträchtigt. Auch die Erschließung ist gesichert.

Nach der Stellplatzsatzung sind für die Tennisplätze im Freien 12 Stellplätze, für die Plätze Innen 2 Stellplätze und für den Imbissgasträum von 45 qm 5 Stellplätze notwendig. Somit sind insgesamt 21 Stellplätze nachzuweisen.

Da diese Stellplätze auf einem direkt anliegenden Grundstück nachgewiesen werden, wurde der Stadt Obernburg ein Pachtvertrag vorgelegt.

Laut Stellplatzsatzung ist es jedoch erforderlich, die einem Bauvorhaben zugeordneten Stellplätze dinglich zu sichern.

Sofern der Bauherr die Stellplätze dinglich sichert, sind diese als Nachweis anzuerkennen.

Beschluss:

Dem Antrag Einrichtung einer Schank- und Imbisswirtschaft Tennis-Akademie in bestehender Tennishalle, Fl.Nr. 6010/7 Gemarkung Obernburg (Christoffel, Jovanovski und Schaad GbR) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB erteilt. Die 21 Stellplätze sind dinglich zu sichern.

einstimmig beschlossen

TOP 10 Baugenehmigung- Carl-Platz-Straße 2, Fl.Nr. 3575/1 Dachgeschossausbau Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Dirk Schellenberger
Vorhaben: Dachgeschoßausbau
Lage: Carl-Platz-Straße 2 , Fl. Nr. 3575/1,
Gemarkung: Obernburg.
Eingangsdatum: 22.08.2014
BV-Nr.: 311/2014

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung. Er plant einen Dachgeschossausbau. Hierzu wird eine Dachgaube errichtet und im Dachgeschoss eine weitere Wohnung geplant. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Es werden 2 Stellplätze errichtet.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es ist vielmehr nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen.

Da im Bereich Obernburg – Nord bereits mehrere Dachgauben vorhanden sind, fügt sich diese Gaube in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein. Auch Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise entspricht § 34 BauGB.

Für die zusätzliche Wohnung werden 2 weitere Stellplätze nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Antrag Dachgeschoßausbau, Fl.Nr. 3575/1 Gemarkung Obernburg (Dirk Schellenberger) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 11 Baugenehmigung - Hohe Straße , Fl.Nr. 7971 Erweiterung einer Maschinen- und Gerätehalle Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Birgit Schmidt, Roland Schmidt, Stephan Schmitt

Vorhaben: Erweiterung einer Geräte- und Maschinenhalle

Lage: Hohe Straße , Fl. Nr. 7971,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 30.07.2014

BV-Nr.: 1243/2014

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung. Sie vergrößerten die bisherige Halle. Der Bauantrag umfasst eine Vergrößerung der Halle von 8,70 x 7,65 m (ca. 67 qm).

Rechtslage:

Für dieses Bauvorhaben wurde bereits am 14.07.2011 ein Bauantrag gestellt. Die Stadt Obernburg hat hierzu das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da die Privilegierung nicht nachgewiesen wurde und das Vorhaben im Wasserschutzgebiet liegt und somit öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt. Vom Landratsamt Miltenberg wurde dieses Bauvorhaben negativ beschieden. Daraufhin wurde von den Eheleuten Schmidt Klage eingereicht.

- Mit Urteil vom 08.01.2013 wurde die Klage vom Verwaltungsgericht Würzburg abgewiesen.
Als Hauptgrund wurde festgestellt, dass die Anlagen nicht privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 BAUGB sind und daher insbesondere keinem landwirtschaftlichen Vorhaben dienen. Als nicht privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BAUGB) sind sie wegen Beeinträchtigung öffentlicher Belange unzulässig. Somit ist von einem „sonstigen Vorhaben“ im Sinne v. § 35 Abs. 3 BauGB auszugehen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange bei diesem Vorhaben wird als gegeben angesehen. Die beantragte Hallenerweiterung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sowie den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Auch wird die Eigenart der Landschaft beeinträchtigt und das Landschaftsbild verunstaltet. Weiter lässt das Vorhaben auch die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten.
- Im Jahr 2013 wurde in gleicher Angelegenheit von Herrn Rudolf Morhart in gleicher Angelegenheit ein Bauantrag eingereicht. Auch hierzu wurde die Baugenehmigung vom Landratsamt Miltenberg mit Datum vom 11.10.2013 versagt, da das Landratsamt dieses Vorhaben von Herrn Morhart als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB eingestuft hat. Weiter wurde auch alle bereits vom Verwaltungsgericht aufgeführten Gründe in den ablehnenden Bescheid übernommen.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt im Außenbereich im land- und forstwirtschaftlichen Bereich des Flächennutzungsplanes. Weiter liegt das Gebäude im Bereich des Wasserschutzgebietes Zone III.

- Die bisherige Unterstellhalle wurde als Schutzhütte für Weidevieh und Geräte, sowie zur Lagerung von Heu mit einer Größe von 13,00 m x 7,65 m genehmigt. Auch eine Einzäunung für das Weidevieh mit einer Höhe von 1,0 m wurde genehmigt mit Bescheid vom 17.09.1998.
- Die Erweiterung der Halle soll nicht als Unterstellhalle für Weidevieh dienen, sondern eine Geräte und Maschinenhalle sein. Die Halle soll um 8,70 m erweitert werden.
- Eine Privilegierung wird insoweit nachgewiesen, dass der Stadt Obernburg ein Schreiben vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vorgelegt wird, indem bestätigt wird, dass Herr Schmidt einen Betrieb gemeldet hat und er jährlich einen Mehrfachantrag stellt und momentan 3,47 ha Ackerfläche bewirtschaftet und 5 Mutterschafe hält.

Ob dies für eine Privilegierung ausreichend ist, unterliegt der Prüfung des Landratsamtes.

- Das Vorhaben ist, sofern die Privilegierung nach § 201 BauGB als nachgewiesen gilt, nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben ist somit nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist
- Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben insoweit entgegen, dass der Bereich im Wasserschutzgebiet Zone III liegt und wie bereits auch vom Verwaltungsgericht ausgeführt, dieses Vorhaben auch Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt und das Landschaftsbild verunstaltet.

Beschluss:

Dem Antrag Erweiterung einer Geräte- und Maschinenhalle, Fl.Nr. 7971 Gemarkung Obernburg wird nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt, da öffentliche Belange entgegenstehen.

Ja 3 Nein 6 abgelehnt

**TOP 12 Baugenehmigung - Im Weidig 25, Fl.Nr. 6923
 Errichtung von 2 neuen Silos
 Rückbau eines vorhandenen Silos
 Modernisierung der vorhandenen Betonmischanlage
 Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Aschaffenburg GmbH & Co KG Heidelberger Beton,
Vorhaben: Errichtung von zwei neuen Silos (Zement ect.) Rückbau eines vorh. Silos; Modernisierung der vorhandenen Betonmischanlage
Lage: Im Weidig 25 , Fl. Nr. 6923,
Gemarkung: Obernburg.
Eingangsdatum: 16.09.2014
BV-Nr.: 851/2014/1

Beschreibung :

Die Antragstellerin beantragt eine Baugenehmigung. Sie plant die Errichtung von 2 neuen Silos, den Rückbau eines vorhandenen Silos sowie die Modernisierung der vorhandenen Betonmischanlage.

Sie beantragen eine Befreiung bezüglich der festgesetzten Höhe von 13,50 m. Geplant sind 19,56 m zuzüglich 1,10 m Geländer.

Das vorhandene Silo weist im Bestand in etwa dieselbe Höhe auf wie die geplanten Silos. Ein Herabsetzen ist aus betriebstechnischen Aspekten nicht möglich, da ein Fahrmischer-LKW mit ca. 4 m Höhe unter der Anlage hindurchfahren und darunter stehen bleiben muss, um dann beladen werden zu können.

Rechtslage:

Für dieses Bauvorhaben wurde mit Bescheid vom 30.07.2014 ein Vorbescheid vom Landratsamt Miltenberg erteilt.

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

Das Baugrundstück ist im Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe beträgt bei höchstens 4 Vollgeschossen 13,50 m.

Das bisherige Silo ist 22,50 m hoch.

Somit ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der festgesetzten Höhe notwendig.

Beschluss:

Dem Bauantrag zur Errichtung von zwei neuen Silos (Zement ect.); Rückbau eines vorhandenen Silos; Rückbau eines Seitengebäudes und Modernisierung der vorhandenen Betonmischanlage, Fl. Nr. 6923 Gemarkung Obernburg (Aschaffenburg GmbH & Co KG Heidelberger Beton) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Höhe nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 13	Baugenehmigung - Am Mühlrain 1 und 3, Fl.Nr. 6604, 6605 Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses Sima Immobilien GmbH Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Sima Immobilien GmbH

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses

Lage: Am Mühlrain 1 / Am Mühlrain 3 , Fl. Nr. 6604, 6605,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 15.09.2014

BV-Nr.: 2603/2014/1

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung. Sie planen auf den Grundstücken Fl.Nr. 6605, 6604 den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten mit insgesamt 16 Stellplätzen.

Folgende Befreiungen werden beantragt:

Vorgabe E + 1:

Im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 6604 soll neben E + 1 ein Untergeschoß gebaut werden.

Befreiung von der Traufhöhe:

Die Traufhöhe beträgt bergseits zwischen 6,01 bis 7,03 m. Talseitig beträgt die Traufhöhe 7,70 m.

Die Nachbarn wurden beteiligt, haben den Bauantrag jedoch nicht unterschrieben.

Rechtslage:

Zu diesem Bauantrag wurde in der Bauausschusssitzung vom 26.03.2014 bereits ein Bauvorbescheid beantragt, welchem der Bauausschuss auch zugestimmt hat. Ein rechtsgültiger Bauvorbescheid liegt allerdings nicht vor. Der jetzige Bauantrag entspricht jedoch nicht dem bisherigen Antrag.

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße und Nördlich der Eisenbacher Straße I“ im allgemeinen Wohngebiet.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 6605 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 6604 wird die bergseitige Traufhöhe um 1,00 m überschritten. Die talseitige Traufhöhe wird in der Gebäudemitte um ca. 1,70 m überschritten. Weiter wird die Bauweise aufgrund des Garagen- bzw. Untergeschosses nicht eingehalten. Da aufgrund der Geländetopografie ein Garagengeschoss sinnvoll ist, um die Stellplätze nachzuweisen, und somit auch die Bauweise E + 1 und Untergeschoss sinnvoll erscheint, sollte hier einer Befreiung zugestimmt werden.

Weiter kann einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Geschossigkeit zugestimmt werden, da diese Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Eine Befreiung von der talseitigen Traufhöhe ist notwendig, um die Geschossigkeit zu ermöglichen und somit die Stellplatzsatzung einzuhalten und die verkehrliche Situation zu entschärfen.

Die Anzahl der Stellplätze entsprechen der Stellplatzsatzung.

Beschluss:

Dem Antrag Errichtung eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 6604, 6605 Gemarkung Obernburg (Sima Immobilien GmbH) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB wird bezüglich:

- der Traufhöhe bergseits
- die Traufhöhe talseits
- die Geschossigkeit

wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 14	Baugenehmigung - Frühlingstraße, Fl.Nr. 3618/5 Errichtung von 6 Fertiggaragen und 7 PKW-Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Theresa Scheiter

Vorhaben: Neubau, Errichtung von 6 Fertig-Garagen
und sieben PKW - Stellplätzen

Lage: Nähe Frühlingstraße , Fl. Nr. 3618/5,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 15.09.2014

BV-Nr.: 2628/2014

Beschreibung :

Die Antragstellerin beantragt eine Baugenehmigung. Sie plant den Bau von 6 Fertig-Garagen und 7 PKW-Stellplätzen. Die 7 Stellplätze sind teilweise auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 3653 geplant. Diese sollen erst nach dem Flächentausch mit der Stadt Obernburg a.Main gebaut werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Grundsätzlich fügen sich die 6 Fertiggaragen und 7 PKW-Stellplätzen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein.

Die Fläche befindet sich im Teilbereich des HQ 100.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 30.01.2014 sollte eine Teilfläche von 114 qm aus Fl.Nr. 3653 (Eigentum der Stadt Obernburg) mit einer Teilfläche von 100 qm aus Fl. Nr. 3581/2 und Fl. Nr. 3618/5 (Eigentum ehemals Bräunig) getauscht werden. Dies ist ein rein privatrechtlicher Vorgang, welcher auf die Entscheidung des Einvernehmens bezüglich des Bauantrages kein Einfluss hat.

Beschluss:

Dem Antrag Errichtung von 6 Fertig-Garagen und sieben PKW - Stellplätzen, Fl.Nr. 3618/5 Gemarkung Obernburg (Theresa Scheiter) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt.

Ja 7 Nein 1 beschlossen

TOP 15	Bauvorbescheid - Bayernstraße 9, Fl.Nr. 2637/6 Errichtung einer Gaube Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Katharina Volmer

Vorhaben: Dachgaube, Errichtung einer Dachgaube

Lage: Bayernstraße 9 , Fl. Nr. 2637/67,

Gemarkung: Obernburg.
Eingangsdatum: 16.09.2014
BV-Nr.: 1735/2014

Beschreibung :

Die Antragstellerin beantragt einen Bauvorbescheid. Sie plant die Errichtung einer Schleppegau-
be. Sie beantragt einer Befreiung bezüglich dem Bau von Dachgauben bei weniger als 30 Grad
Dachneigung, sowie einer Schleppegau- und Blindgaubenflächen.

Die Dachneigung beträgt jedoch nur 28 Grad. Es ist eine Schleppegau- vorgesehen, die bei
einer Gesamtbreite von 3,01 m mit ca. 0,90 m Breite auf der Außenwand steht und bedingt
durch den vorhandenen Kamin eine Blindfläche von 0,59 m Breite beinhaltet.

Begründung :

Die lichte Raumhöhe in diesem Bereich beträgt in 2/3 der Grundfläche weniger als 2,0 m. Eine
Schleppegau- kann auch bei 28 Grad Dachneigung noch gut in die Dachfläche eingefügt wer-
den. Sie fügt sich besser als eine Satteldachgaube in das Gesamtbild des Hauses ein und ist
technisch einfacher realisierbar. Die Blindfläche ist in Bezug auf die Gesamtbreite untergeord-
net und durch den vorhandenen Kamin ein.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ebenfalls eine Schleppegau- im gleichen
Baugebiet.

Die Nachbarn wurden nicht beteiligt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eichenhö-
hle“.

Im Bebauungsplan sind Dachgauben auf Wohngebäuden sind zulässig, wenn bei maximal zu-
lässiger Firsthöhe von 3,75 m mindestens 30 Grad Dachneigung erreicht wird. Als Dachgauben
sind nur stehende Einzelgauben als Dreiecks-, Giebel- oder Walmdachgauben zulässig. Blind-
gaubenflächen sind unzulässig.

Die vom Bauherren genannte Schleppegau- ist bereits vorhanden, jedoch liegt keine Ge-
nehmigung vor.

Eine Befreiung bezüglich der Schleppegau- ist nach § 31 Abs. 2 BauGB ist möglich, da hier-
durch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Durchführung des Bebauungspla-
nes würde in diesem Fall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Die Abweichung
ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da
die Gaube straßenseitig errichtet wird und keine unmittelbaren Nachbarn betroffen sind.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Dachgaube, Fl.Nr. 2637/67 Gemarkung
Obernburg (Katharina Volmer) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36
Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Einer Befreiung bezüglich der Festsetzungen des Bebauungs-
planes nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 16	Baugenehmigung- Schwabenstraße 5, Fl.Nr. 6680/10 Isolierte Befreiung Bau eines Sichtschutzes Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Herbert Zettelmeier; Gabriele Zettelmeier

Vorhaben: Sichtschutz in Höhe von 1,80 m

Lage: Schwabenstraße 5 , Fl. Nr. 6680/10,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 02.09.2014

BV-Nr.: 2033/2014/1

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan. Sie planen den Bau eines Sichtschutzes mit 1,80 m Höhe. Der Sichtschutzzaun soll aus anthrazitfarbenen Alu an Metallpfosten bestehen. Die Länge beträgt 16 m.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain I und II“.

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a BayBO sind Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m verfahrensfrei, sofern der Bebauungsplan eingehalten wird.

Der Sichtschutzzaun erfüllt die Voraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a BayBO.

Nach den Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplanes ist die Höhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen auf 1,30 m als Maschendrahtzäune bzw. dunkel lasierte Holzzäune festgelegt, so dass eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB notwendig ist.

Diese kann im vorliegenden Fall erteilt werden, da durch die Befreiung keine Grundzüge der Planung berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch die öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die nachbarlichen Interessen werden dahingehend berücksichtigt, dass die Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

Beschluss:

Dem Antrag Errichtung eines Sichtschutzes auf Fl.Nr. 6680/10 Gemarkung Obernburg (Herbert Zettelmeier, Gabriele Zettelmeier) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt. Einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der eines Sichtschutzes wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 17 Baugenehmigung- Lauterhofstraße 19, Fl.Nr. 1406 Isolierte Befreiung Bau eines Carports Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Christiane Koops, Gebhard Koops

Vorhaben: Neubau Carport an den Grundstücksgrenzen

Lage: Lauterhofstraße 19 , Fl. Nr. 1406,

Gemarkung: Eisenbach.

Eingangsdatum: 29.08.2014

BV-Nr.: 2558/2014

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan. Sie planen die Überdachung der vorhandenen Stellplätze mit einem Carport. Sämtliche Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Attich“.

Nach § 57 Abs. 1 Nr. 1 b BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche von bis zu 50 m² verkehrsfrei möglich, sofern der Bebauungsplan eingehalten wird.

Der geplante Carport erfüllt die Voraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b BayBO.

Da der Carport außerhalb der Baugrenzen errichtet werden soll, ist eine Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.

Diese kann im vorliegenden Fall erteilt werden, da durch die Befreiung keine Grundzüge der Planung berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch die öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.

Bei dieser Planung werden weder Grundzüge der Planung berührt, noch Gründe des Wohls der Allgemeinheit eingeschränkt. Weiter ist die Abweichung auch städtebaulich vertretbar. Auch die nachbarlichen und öffentlichen Interessen berücksichtigt werden.

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau Carport an den Grundstücksgrenzen, Fl.Nr. 1406 Gemarkung Eisenbach (Christiane Koops, Gebhard Koops) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt. Einer Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich der Baugrenzen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 18 Antrag Jürgen Wolf auf Markierung der Einmündung Odenwaldstraße/Kirchstraße Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

Stadtrat Jürgen Wolf hat einen Antrag gestellt, an der Einmündung Odenwaldstraße/Kirchstraße im Einmündungsbereich eine Mittelmarkierung anzubringen. Grund ist, dass Fahrzeuge beim Einfahren in die Odenwaldstraße die Kurve schneiden und auf die gegenüberliegende Fahrbahn gelangen.

Laut Stellungnahme der Polizeiinspektion (PHK Heiner Stehlik) vom 12.08.2014 ist der Antrag des Stadtrates Wolf nicht so leicht zu verwirklichen. Es handelt sich um eine "Rechts vor Links-Einmündung" im Kurvenbereich, die zusätzlich noch im Bereich der Odenwaldstraße baulich verengt wurde. Der Einmündungstrichter der Kirchstraße ist äußerst großzügig aufgeweitet. Außerdem befindet sich in dem aufgeweiteten Trichter der Kirchstraße noch eine markierte Bushaltestelle. Grundsätzlich ist man nach Meinung des staatlichen Bauamtes (Richtlinien für Markierungen) dazu übergegangen, innerörtlich überhaupt keine Mittelstreifen zu markieren. Markiert werden kann, wenn mehr als 5000 Fahrzeuge pro Tag fahren und die Fahrbahnbreite mindestens 5,50 m beträgt. Gegenüber der Bushaltestelle in der Kirchstraße ist noch eine Grenzmarkierung angebracht, die sich zur Übersichtlichkeit in die Odenwaldstraße hineinzieht. Die Odenwaldstraße vom Naturfreundehaus kommend weist eine Breite von 8 Metern auf und verengt sich im Bereich der Einmündung Kirchstraße auf 4,70/4,60 Meter ohne Regenrinne. In dieser Engstelle darf keine Mittelmarkierung aufgebracht werden.

Da im Bereich der Einmündung Odenwaldstraße/Kirchstraße wegen einer "Rechts vor Links"-Regelung keine Blockmarkierung und in der Engstelle keine Mittelmarkierung aufgebracht werden kann, schlägt die Polizei folgende Alternativen vor:

1. Im Bereich der Odenwaldstr. vom Naturfreundehaus kommend ist im Bereich der Breite von 8 m eine Mittelmarkierung (evtl. Warnlinie= engerer Abstand) möglich, die jedoch vor der Einmündung enden muss und dem Kurvenverlauf angepasst werden sollte.
2. Auch im Bereich der Kirchstraße ist das Aufbringen einer Mittel-/Warnlinie möglich um dem Kraftfahrer eine Orientierung zu geben. Diese Mittel/Warnlinie darf aber auch nicht in den Einmündungsbereich hingezogen werden. Evtl. könnte in der Kirchstraße für die Abbieger auch eine Wartelinie (was jedoch in Bayern bei einer Rechts vor Links Situation nicht üblich ist) aufgebracht werden. In Hessen sieht man des Öfteren dies "Haifischzähne" Anordnung bei einer "Rechts vor Links" Situation, die die Polizei im Übrigen persönlich auch nicht schlecht findet, in der StVO aber nicht vorgesehen sind und deshalb aus polizeilicher Sicht wegen der Bezugsfallwirkung nicht empfohlen werden kann.
3. Auch eine Sperrfläche (Pfropfen) in der Kirchstraße ist möglich, mit dem Nachteil, dass dort eine fragwürdige Bushaltestelle angeordnet ist und offiziell keiner über die Sperrfläche fahren dürfte, was in der Praxis bestimmt auch nicht eingehalten wird.

Das Thema könnte auf verschiedenste Weise angegangen werden, sollte aber vor einer endgültigen Entscheidung mit einem schlüssigen Markierungsplan (evtl. von einem Fachbüro) dargestellt werden.

Die Angelegenheit war bereits auf der Tagesordnung der Sitzung des Bauausschusses vom 24.09.2014. Ergebnis der Beratung in dieser Sitzung war, dass vor Beschlussfassung eine Ortseinsicht erfolgen sollte. Die Verwaltung schlägt als Alternative für eine Ortseinsicht die Begutachtung der Situation anhand einer Fotomontage vor, die der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt ist.

Beschluss:

Einem Ortstermin in der Bauausschusssitzung am 15.10.2014 wird zugestimmt.

zurückgestellt

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Simon Giegerich um 21:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Simon Giegerich
2. Bürgermeister

Sabine Geutner
Schriftführer/in