



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, 10.12.2014
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:35 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Breunig, Stefan
Fischer, Klaus
Jany, Christopher
Klemm, Peter
Klimmer, Hubert
Knecht, Richard
Lazarus, Alexander
Schmock, Manfred
Stich, Ansgar

Schriftführer/in

Geutner, Sabine

Verwaltung

Züchner, Anja

Gäste

Leidenbauer, Fa. Klemm & Leidenbauer	Zu Top 1.3 und 1.15 NÖ
Roth, Josef	Zu Top 1 NÖ
Stiegler, Fa. Wüst und Partner	Zu Top 1.15 NÖ
Winterroth, BKPV	Zu Top 1 und 2 NÖ

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 12.11.2014
Beratung und Beschlussfassung
- 2 Baugenehmigung - Rupprechtweg 2, Fl.Nr 5544/105 **284/2014**
Neubau Wohnhaus mit Garage
Beratung und Beschlussfassung
- 3 Baugenehmigung, Tektur - Hardtring 42, Fl.Nr. 1000/68 **249/2014/1**
Neubau Einfamilienwohnhaus
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Baugenehmigung - Mühlstraße 3, Fl.Nr. 532 **265/2014**
Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Baugenehmigung - Römerstraße 27, Fl. Nr. 18 **281/2014**
Umbau einer alten Scheune in einen Sommergarten, Schuppen und
Überdachung
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Vorbescheid - Burgunderstraße 1, Fl. Nr. 2637/24 **285/2014**
Neubau eines Mehrfamilienhauses (5WE) mit Pkw-Stellplatz als Dop-
pelhaushälfte
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Bekanntgaben
- 7.1 Parkplatz - Haus der Begegnung Information **149/2014/2**
- 8 Anfragen
- 8.1 Bebauungsplan Bachstraße - Bauvorhaben Bruder/Beez
- 8.2 Hardtring 39 - Mauer

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses fest.

Öffentliche Sitzung

**TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 12.11.2014
Beratung und Beschlussfassung**

**TOP 2 Baugenehmigung - Rupprechtweg 2, Fl.Nr 5544/105
Neubau Wohnhaus mit Garage
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Marleen Zeller, Sebastian Maennche
Vorhaben: Neubau Wohnhaus mit Garage
Lage: Rupprechtweg 2 , Fl. Nr. 5544/105,
Gemarkung: Obernburg.
Eingangsdatum: 01.12.2014
BV-Nr.: 436/2014/2

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung.

Sie planen den Bau eines Wohnhauses mit Garage
Sie beantragen die Befreiung von

1. Geschossigkeit U + E.
2. Baugrenze im Bereich der Garagen
3. Pflanzgebot für flächenhaft Anpflanzungen und Bäume

Begründung zu 1.:

Durch die Steilheit des Geländes ergibt sich für das Wohnhaus ein talseitig zusätzlich frei stehendes Untergeschoss, so dass mit dem Erd- und dem Obergeschoss insgesamt 3 Vollgeschosse entstehen. Der Bauherr möchte dieses UG als Wohnfläche nutzen. Durch den Rücksprung des Obergeschosses, beträgt die Grundfläche dieses Geschosses nur ca. 52 % der Fläche des Erdgeschosses, so dass die bebaubare Fläche mit dem OG nicht voll ausgeschöpft ist. Bei einem Satteldach wäre eine Ausnutzung der Grundfläche mit 52 % kein Vollgeschoss.

Begründung zu 2.:

Der Eingang zum Wohnhaus ist aufgrund der Topographie des Baugrundstücks nur von der Nord-Ostseite möglich, so dass die Garage nur im Anschluss an diesen angeordnet werden kann. Die mittige Lage des Hauseingangs ergibt sich durch den Gebäudegrundriss und die Lage der Innentreppe. Somit ist es nicht möglich eine ausreichend große Doppelgarage innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zu errichten.

Die Baugrenze wird um 6,30 m in Richtung des angrenzenden Fußweges überschritten.

Begründung zu 3.

Die Garage ragt, durch die geänderte Anordnung, in die Fläche mit dem Pflanzgebot hinein. Das Pflanzgebot kann auf ca. 21 qm nicht eingehalten werden.

Es haben nicht alle Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rüdhölle“.

Im Bebauungsplan ist für dieses Grundstück I + U vorgesehen. Es müsste daher eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und unter anderem die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar unbeabsichtigten Härte führen würde.

Es wurde bereits bei einem Bauvorhaben im Bereich dieses Bebauungsplanes einer Befreiung bezüglich der Geschossigkeit zugestimmt. Auch im Bezugsfall wurde anstatt eines Satteldaches ein zurückgesetztes Obergeschoss genehmigt.

Die Befreiung bezüglich der Baugrenzen für die Garage ist möglich, da hier auch hier bereits Befreiungen im Bebauungsplangebiet erteilt wurden. Allerdings liegt die Hauptwasserleitung für den Bereich Luitpoldweg und Rupprechtweg im Grundstück Fl.Nr. 5544/105. Im Grundbuch ist eine dingliche Sicherung, allerdings ohne genaue Lagedefinition, eingetragen. Laut Festsetzungen im Bebauungsplan befindet sich das Leitungsrecht jedoch am südlichen Bereich des Grundstücks.

Nach Rücksprache mit dem Wasserwart, Herrn Lechermann sollte die Wasserleitung verlegt werden, da der Anschluss des Grundstückes Fl.Nr. 5544/104 auch auf diesem Grundstück ist und ein Rohrbruch einer Hauptwasserleitung auf einem Privatgrundstück immer wieder zu Problemen führt. Die Leitung sollte sowohl vom Rupprechtweg als auch vom Luitpoldweg an das Wassernetz in der Maximilianstraße angeschlossen werden, um eine Ringleitung zu erhalten.

Deshalb wurden von der Verwaltung Angebote für eine Änderung der Wasserleitung eingeholt. Die Kosten für Erdbauarbeiten werden auf ca. 31.000,00 € und die Materialkosten auf ca. 6.000,00 € geschätzt. Nach Rücksprache mit dem Bauherren, würde dieser sich an den Kosten bis zu einer Höhe von ca. 12.000,00 € beteiligen.

Einer Befreiung vom Gebot für flächenhafte Anpflanzung kann zugestimmt werden, da diese Fläche nur ca. 10 % der gesamten Pflanzfläche beträgt.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau Wohnhaus mit Garage, Fl.Nr. 5544/105 Gemarkung Obernburg (Marleen Zeller, Bischof-Neumann Straße 10 a, 63785 Obernburg; Sebastian Maennche, Bischof-Neumann Straße 10 a, 63785 Obernburg) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt.

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

1. Geschossigkeit
2. Überschreitung der Baugrenze für die Garage
3. Pflanzgebot

wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 3 Baugenehmigung, Tektur - Hardtring 42, Fl.Nr. 1000/68 Neubau Einfamilienwohnhaus Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Helmut Berninger, Maria-Luise Berninger
Vorhaben: Neubau Einfamilienhaus, Neubau Einfamilienhaus
Lage: Hardtring 42 , Fl. Nr. 1000/68,
Gemarkung: Eisenbach.
Eingangsdatum: 15.10.2014
BV-Nr.: 2535/2014/2

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Tektur zum Bauantrag..

Das Einfamilienwohnhaus soll entgegen der bisherigen Planung parallel zur Straße „Hardtring“ gebaut werden.

Daher wird eine zusätzliche Befreiung von der Baulinie mit ca. 50 cm beantragt.

Rechtslage:

Der ursprüngliche Bauantrag wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 12.11.2014 behandelt Hier wurden folgenden Befreiungen zugestimmt.

- 1. Bergseitige Traufhöhe** mit einer Überschreitung von 0,60 m.
- 2. Talseitige Traufhöhe** mit einer Überschreitung von 0,50 m.
Aufgrund der Einhaltung der Wärmeschutzverordnung ist es notwendig, die Dämmstärken und somit die Geschosshöhe anzupassen.
- 3. Talseitige Stützwände** auf 1,50 m sowie der westlichen Stützwände im Bereich der Kfz-Stellplätze auf 3,50 m über Gelände
Die Gefällesituation des Baugrundstückes erfordert die Stützwände um eine stand-sichere Bebauung zu gewährleisten.
- 4. Überschreitung der Baugrenze um 0,5 m am Balkon**
Die Überschreitung der Baugrenze ist aufgrund der nicht parallel zum geplanten Wohnhaus verlaufenden Grundstücksgrenze erforderlich.

Aufgrund der Höhe der Stützwände als auch der Länge der Stellplätze hat das Landratsamt Miltenberg eine Drehung des Hauses parallel zur Straße vorgeschlagen.

Die Verschiebung des Wohnhauses in Richtung Straße hat zur Folge, dass die festgesetzte Baulinie nicht eingehalten werden kann. Allerdings verringert sich dadurch die Höhe der Stützmauer im westlichen Bereich um ca. 50 cm. Auch wird sich die Gesamtlänge der Mauer um ca. 1,50 m verkürzen.

Da diese Befreiungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, die Abweichung städtebau-lich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Be-langen vereinbar ist, kann der weiteren Befreiung zugestimmt werden.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau Einfamilienhaus, Fl.Nr. 1000/68 Gemarkung Eisenbach (Helmut Berninger, Maria-Luise Berninger) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Der Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich

- Überschreitung der Baulinie

wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 4	Baugenehmigung - Mühlstraße 3, Fl.Nr. 532 Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Gerhard Greßbach

Vorhaben: Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Lage: Mühlstraße 3 , Fl. Nr. 532,

Gemarkung: Eisenbach.

Eingangsdatum: 18.11.2014

BV-Nr.: 1338/2014

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung.

Er plant den Abriss des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Die Nachbarn wurden nicht beteiligt.

Rechtslage:

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

Der Neubau fügt sich nach Art (Mi-Gebiet nach FNP) und Maß der baulichen Nutzung (GFZ 0,3 und GRZ 0,2), der Bauweise und auch mit der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Das Wasserwirtschaftsamt wird beteiligt.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 532 Gemarkung Eisenbach (Gerhard Greßbach) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

**TOP 5 Baugenehmigung - Römerstraße 27, Fl. Nr. 18
Umbau einer alten Scheune in einen Sommergarten,
Schuppen und Überdachung
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Susanne Schnabel; Christian Weiner

Vorhaben: Umbau einer alten Scheune in einen Sommergarten,
Schuppen und Überdachung

Lage: Römerstraße 27 , Fl. Nr. 18,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 28.11.2014

BV-Nr.: 658/2014

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung und eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes „Römerstraße“ und im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Das Bauvorhaben ist, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Das Bauvorhaben entspricht den Vorgaben nach § 34 BauGB.

Nach Rücksprache mit unserem Städteplaner Herr Tropp bestehen sowohl aus stadtgestalterischer als auch städtebaulicher Sicht keine Bedenken, da das Vorhaben versteckt im Hof liegt. Die Beschichtung der Konstruktion sollte möglichst in der Farbe Anthrazit erstellt werden.

Beschluss:

Dem Antrag Umbau einer alten Scheune in einen Sommergarten, Schuppen und Überdachung, Fl. Nr. 18 Gemarkung Obernburg (Susanne Schnabel, Christian Weiner) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt.

Es werden keine Bedenken nach Art. 6 DSchG geäußert. Der Farbton der Konstruktion ist mit der Stadt Obernburg abzustimmen.

einstimmig beschlossen

**TOP 6 Vorbescheid - Burgunderstraße 1, Fl. Nr. 2637/24
Neubau eines Mehrfamilienhauses (5WE) mit Pkw-Stellplatz als Doppelhaushälfte
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Bauunternehmen Trautmann

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses (5WE) mit
PKW-Stellplätzen als Doppelhaushälfte

Lage: Burgunderstraße 1, Fl. Nr. 2637/24,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 02.12.2014
BV-Nr.: 2631/2014/1

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen einen Vorbescheid.

Die Firma Trautmann möchte geklärt haben, ob folgende Befreiungen vom Bebauungsplan möglich sind:

1. Firsthöhe
2. Gaube breiter als 1/3 der Traufenlänge
3. Geschossigkeit, da Dachgeschoss gleich Vollgeschoss
4. Überschreitung der Geschossflächenzahl
5. Unterschiedliche Dachformen der Doppelhaushälften
6. Talseitige Wandhöhe
7. Bergseitige Wandhöhe
8. Ablöse von Stellplätzen

Als Begründung wird angeführt, dass nur somit ein attraktiver Wohnraum in zeitgemäßer Größe zu schaffen ist, und dass Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist die Bebauung der Baulücke als Einzelfall zu sehen und zu bewerten.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eichenhöhe“.

1. Eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhe(3,75 m) auf 4,40 m ist möglich, da Befreiungen dieser Art auch bereits bei Bauvorhaben im Oberen Neuen Weg erteilt wurden.
2. Die geplante Gaube überschreitet das 1/3 der Traufenlänge lediglich um 0,10 m, so dass hier eine Befreiung denkbar ist.
3. Einer Befreiung von der Geschossigkeit von 3 auf 4 Vollgeschosse berühren die Grundzüge der Planung und auch städtebaulich ist diese Abweichung nicht vertretbar.
4. Die Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 um 0,14 auf 0,94 widerspricht den Grundzügen der Planung
5. Von der Festsetzung, dass Doppelhaushälften mit gleicher Dachform zu planen sind, kann nach § 31 Abs. 2 befreit werden, da im Bereich dieses Bebauungsplanes schon mehrere Gebäude mit Satteldach genehmigt wurden und die Abweichung sowohl städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
6. Nach Bebauungsplan müssen bei Überschreitung der talseitigen Wandhöhe von 7.0 m , die Wohngeschosse zwingend versetzt werden. Eine Befreiung ist bei Einhaltung dieser Vorgabe denkbar, da aufgrund der extremen Hanglage die Einhaltung der Festsetzung bezüglich der talseitigen Wandhöhe, die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.
7. Eine Befreiung von der zulässigen bergseitigen Wandhöhe von 3 m auf ca. 1/3 der Gesamtlänge auf ca. 4 m würde den Grundzügen der Planung widersprechen.
8. Laut Bebauungsplan ist für jede baurechtlich mögliche Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen, d.h. für 5 Wohneinheiten sind 5 PKW Stellplätze anzuordnen. Somit müsste 1 Stellplatz abgelöst werden. Eine Ablösung bei Neubauten wurde bisher nicht zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau eines Mehrfamilienhauses (5WE) mit PKW-Stellplatz als Doppelhaushälfte, Fl.Nr. 2637/24 Gemarkung Obernburg (Bauunternehmen Trautmann) wird nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird nicht erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 7 Bekanntgaben**TOP 7.1 Parkplatz - Haus der Begegnung Information****Sachverhalt:**

In der Bauausschusssitzung am 26.03.2014 wurde angeregt, die Glascontainer am Haus der Begegnung zu versetzen, um hier weitere Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Eine Versetzung dieser Glascontainer gestaltet sich schwierig, da die Stadt Obernburg a.Main mit dem Landratsamt Miltenberg ein Vertrag zur Aufstellung von Flächen für Glascontainer geschlossen hat. Die Standorte sollen laut Vertrag von der Bevölkerung gut erreichbar und auch für die Fa. Werner gut anfahrbar sein, weiter muss auch der Lärmschutz für die Nachbarn berücksichtigt werden.

Bei Veränderungen ist die Stadt Obernburg verpflichtet, andere geeignete im Eigentum der Stadt Obernburg stehende Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Für die Container, die auf dem Platz am Haus der Begegnung stehen wurde bisher noch kein geeigneter Stellplatz gefunden.

Eine Prüfung, ob dieser Platz als Parkplatz ausgewiesen werden kann, kann erst nach Umsetzung der Container erfolgen.

zur Kenntnis genommen

TOP 8 Anfragen**TOP 8.1 Bebauungsplan Bachstraße - Bauvorhaben Bruder/Beez****TOP 8.2 Hardtring 39 - Mauer**

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Sabine Geutner
Schriftführer/in