



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 17.01.2019
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:25 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Braun, Jochen

Breunig, Stefan

Fischer, Klaus

Jany, Christopher

anwesend ab 19:04 Uhr

Klimmer, Hubert

Knecht, Richard

Kunisch, Günter

Lazarus, Alexander

Schmock, Manfred

Stich, Ansgar

Schriftführer/in

Zöller, Tina

Verwaltung

Hermann, Alexander

Gäste

Richter, Christine

Schaab, Petra, Dipl.-Ing.

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.12.2018
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Bauvorhaben Am Tiefental 20
- 2.2 Bauvorhaben Burgunderstraße 7
- 2.3 Baumstumpf Stiftshof
- 3 Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Höllenstein" in der Gemarkung Obernburg - Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
Beratung und Beschlussfassung **386/2018**
- 4 Vollzug des BauGB: Aufstellung des Bebauungsplans "Kurzer Berg-Mirabellenstraße" in der Gemarkung Eisenbach - Abwägungsbeschluss nach Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
Beratung und Beschlussfassung **014/2019**
- 5 Baugenehmigung - Lauterhofstraße 28, Fl. Nr. 1717
Anbau und Sanierung eines Zweifamilienhauses
Beratung und Beschlussfassung **005/2019**
- 6 Baugenehmigung - Untere Gasse 27, Fl. Nr. 164
Umbau und Sanierung eines Wohnhauses
Beratung und Beschlussfassung **007/2019**
- 7 Bauvoranfrage - Hardtring 28, Fl. Nr. 1000/51
Teilung des Grundstücks
Erweiterung Baufenster
Beratung und Beschlussfassung **006/2019**
- 8 Bauvoranfrage - Frühlingsstraße 8b, Fl. Nr. 3622/1
Um- und Anbau Kleiderfabrik zu Mehrfamilienwohnhaus
Beratung und Beschlussfassung **011/2019**
- 9 Bauvoranfrage - Frühlingsstraße 8a, Fl. Nr. 3619
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Beratung und Beschlussfassung **010/2019**
- 10 Bürgeranfrage zur Nutzung des Stauraumes zur Abstellung weiterer Fahrzeuge
Beratung und Beschlussfassung **012/2019**
- 11 Anfragen
- 11.1 Sachstand Obere Gasse 16
- 11.2 Brückenprüfungen

11.3 Anwesen Römerstraße 9-11 und Römerstraße 10

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 13.12.2018
TOP 2	Bekanntgaben
TOP 2.1	Bauvorhaben Am Tiefental 20
TOP 2.2	Bauvorhaben Burgunderstraße 7
TOP 2.3	Baumstumpf Stiftshof
TOP 3	Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Höllenzust" in der Gemarkung Obernburg - Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 13.12.2017 hat der Bauausschuss den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Höllenzust“ nach den §§ 12 und 13a BauGB gefasst. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 2 BauGB und die allgemeine Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Im Zeitraum vom 15.01.2018 bis einschließlich zum 15.02.2018 fanden die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung der Planung statt. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 05.01.2018 im amtlichen Mitteilungsblatt „Almosenturm“ hingewiesen.

Die im Zuge der gegenseitigen Abwägung notwendig gewordenen Planänderungen erforderten eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der allgemeinen Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Dies erfolgte in der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich zum 24.08.2018. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 06.07.2018 im amtlichen Mitteilungsblatt „Almosenturm“ hingewiesen.

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Obernburg am Main und der HSK UG & Co. KG wurde gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 14.01.2018 unterzeichnet.

Nachdem die vorgetragenen Bedenken und Anregungen im Zuge der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden, kann nun die Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. Die Satzung wird mit dem Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt rechtsgültig.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Obernburg beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen „Bebauungsplan Höllenzust“ im Bereich der Flurnummer 4276 der Gemarkung Obernburg in der Fassung vom 13.12.2018 als Satzung. Der Plan- und Textteil des Bebauungsplans wird mit dem Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt rechtsgültig.

ungsplanes, die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan mit allen Teilplänen werden gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss im städtischen Mitteilungsblatt Almsenturm zu veröffentlichen, damit dieser am Tag der Veröffentlichung Rechtsgültigkeit erlangt.

Ja 8 Nein 2 beschlossen

TOP 4 Vollzug des BauGB: Aufstellung des Bebauungsplans "Kurzer Berg-Mirabellenstraße" in der Gemarkung Eisenbach - Abwägungsbeschluss nach Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

Stadt Obernburg a. Main, Stadtteil Eisenbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kurzer Berg – Mirabellenstraße“, FINr. 1678

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.11.2018 bis einschließlich 19.12.2018.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt Miltenberg, Raumordnung und Bauleitplanung

- A. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
 - B. Natur- und Landschaftsschutz
 - C. Immissionsschutz
 - D. Bodenschutz
 - E. Wasserschutz
 - F. Denkmalschutz
 - G. Brandschutz
 - H. Gesundheitsamtliche Belange
2. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
 3. Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1
 4. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
 5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
Bodendenkmalpflege und Bau- und Kunstdenkmalpflege
 6. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
 7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
 8. EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain, Wörth
 9. Zweckverband AMME, Erlenbach
 10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Klingenberg

1. Landratsamt Miltenberg, Raumordnung und Bauleitplanung

A. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit dem Bebauungsplanentwurf.

Beurteilung: Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag zu Nr. 1A

Zur Kenntnis genommen.

B. Natur- und Landschaftsschutz

Aus naturschutzrechtlicher Sicht besteht mit dem Bebauungsplan Einverständnis.

Beurteilung: Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag zu Nr. 1B

Zur Kenntnis genommen.

C. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich an einem südexponierten Hang mit etwa 20 % Neigung. Ca. 152 m nördlich bzw. oberhalb des geplanten Vorhabens befindet sich ein genehmigter Schafstall mit Feldscheune. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei bestimmten Wetterlagen, insbesondere durch Kaltluftabflüsse, zu Geruchseinwirkungen kommen kann. Es ist jedoch zu erwarten, dass keine für ein Wohngebiet unzulässigen Geruchseinwirkungen auftreten.

Beurteilung: Kenntnisnahme

Der Schafstall befindet sich im Eigentum der Familie der Bauherren des geplanten Wohnhauses. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf mögliche Geruchsmissionen enthalten.

Beschlussvorschlag zu Nr. 1C

Zur Kenntnis genommen.

D. Bodenschutz

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücknummer 1678) ist nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet. Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Kurzer Berg – Mirabellenstraße“ somit keine Bedenken.

Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung

Beschlussvorschlag zu Nr. 1D

Zur Kenntnis genommen. Wird beachtet.

E. Wasserschutz

Wasserschutzrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht wird gebeten, die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Verfahren beteiligt (siehe Verteiler Nr. 4).

Beurteilung: Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag zu Nr. 1E

Zur Kenntnis genommen.

F. Denkmalschutz

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist zu beachten.

Beurteilung: Kenntnisnahme

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt, eine Stellungnahme liegt jedoch nicht vor.

Beschlussvorschlag zu Nr. 1F

Zur Kenntnis genommen

G. Brandschutz

Es wird ein Löschwasserbedarf von 1.600 Litern pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden mit einem Restdruck im Hydrantennetz von 1,5 bar benötigt. Die Löschwasserversorgung kann auch über öffentliche Gewässer hergestellt werden, wenn diese in der Nähe liegen. Das Schutzobjekt Flurnummer 1678 hat ein Sockelgeschoss sowie Erdgeschoss plus Dachgeschoss, die Wandhöhe wird mit 7,70 m beschrieben, sodass von Rettungshöhen von 8 m bis 9 m ausgegangen werden muss. Wird der zweite Rettungsweg nicht baulich sichergestellt und muss die Feuerwehr diesen sicherstellen, muss das Schutzobjekt auf Flur-Nr. 1678 von der Straße aus mit einer Drehleiter anfahrbar sein. Die vor dem Schutzobjekt positionierten Bäume dürfen eine Rettung bzw. das Anfahren mittels Drehleitern von zur Rettung vorgesehenen Fenstern sowohl im Dachgeschoss als auch im Obergeschoss nicht behindern. Es muss zumindest ein Fenster pro Nutzungsabschnitt anleiterbar sein. Für das Aufstellen einer Drehleiter wird eine Fläche gemäß dem Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr“ benötigt.

Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung

Es handelt sich um eine objektbezogene Vorhabenplanung. Die konkrete Planung weist eine Geschossflächenzahl von 0,3 bei max. 3 Geschossen auf. Somit ist aufgrund des Objektbezugs eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung über einen Zeitraum von zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ausreichend. Der Hydrant im Stichweg hat eine Leistungsfähigkeit von 800 l/min. Die bei-

den Hydranten im Knotenpunktbereich der Mirabellenstraße weisen eine Leistungsfähigkeit von 1.600 l/min auf. Der zweite Rettungsweg kann über tragbare Leitern sichergestellt werden, da die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen, auch im Dachgeschoss, nicht mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt.

Beschlussvorschlag zu Nr. 1G

Zur Kenntnis genommen. Wird beachtet.

H. Gesundheitsamtliche Belange

Das Gesundheitsamt hat die übersandten Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan überprüft. Es werden keine gesundheitsamtlichen/hygienischen Belange berührt. Von Seiten des Gesundheitsamtes besteht mit dem Bebauungsplan Einverständnis.

Beurteilung: Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag zu Nr. 1H

Zur Kenntnis genommen

2. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde

Landesplanerische Stellungnahme – Raumordnung und Landesplanung

Im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG gibt es keine Einwände seitens der Regierung von Unterfranken.

Beurteilung: Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag zu Nr. 2

Zur Kenntnis genommen. Wird beachtet.

3. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1

Die Überprüfung nach regionalplanerischen Gesichtspunkten hat keine Anregungen oder Einwendungen ergeben.

Beurteilung: Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag zu Nr. 3

Zur Kenntnis genommen.

4. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

1. Vorhaben

Die Stadt Obernburg a. Main beabsichtigt mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kurzer Berg – Mirabellenstraße“, die planungsrechtlichen Vo-

raussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Anschluss an die bestehende Bebauung zu schaffen.

2. Wasserwirtschaftliche Belange

2.1 Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets und nicht in der Nähe eines Oberflächengewässers.

2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Mit den Ausführungen im Bebauungsplan zur Niederschlagswasserbeseitigung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht weitestgehend Einverständnis. Niederschlagswasser aus dem Überlauf der Zisternen ist, wenn möglich, einer Versickerung zuzuführen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Dabei wird einer Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

2.3 Abwasserentsorgung

Die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes und eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

2.4 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Stadt Obernburg am Main beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kurzer Berg – Mirabellenstraße“ aufzustellen. Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport. Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Belange der öffentlichen Trinkwasserversorgung und des Grundwasserschutzes werden von dem geplanten Vorhaben nur geringfügig tangiert.

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Bei dem beabsichtigten Vorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Die Trinkwasserversorgung soll über den Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Dabei ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind, um die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen.

Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Hang- oder Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserentsorgung, zur Minimierung der Flächenversiegelung, zu Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise sowie Vorkehrungen gegen Hang- und Schichtenwasser.

Die geringfügige Erweiterung der Einzugsgebietsfläche stellt keine wesentliche Erhöhung der Menge und Beschaffenheit des anfallenden Abwassers dar, so dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Kanalsystems und eine ausreichende Mischwasserbehandlung auch unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung gewährleistet ist.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist über das bestehende Ortsnetz sichergestellt.

Beschlussvorschlag zu Nr. 4

Zur Kenntnis genommen. Wird beachtet.

5. Bayer Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Beschlussvorschlag zu Nr. 5

-Entfällt-

6. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld

In der „Mirabellenstraße“ und der „Flurnummer 1091“ verlaufen Gasversorgungsleitungen des Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssache (siehe beiliegende Plankopie zur Information, keine Gewähr für die Richtigkeit des Verlaufs).

Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten, um Sachschäden und im Schadensfall eine Gefährdung von Personen zu vermeiden.

Zwei Wochen vor Baubeginn wird um Kontaktaufnahme mit dem Technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld, Tel. 0941-28003311, gebeten.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, wird keine Haftung übernommen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der vorgenannten Punkte sowie des Merkblattes (Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen).

Beschlussvorschlag zu Nr. 6

Zur Kenntnis genommen. Wird beachtet.

7. Deutsche Telekom Technik GmbH

Es bestehen keine Einwände. Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien des Unternehmens, auf die grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist (siehe beigefügter Bestandsplan, keine Weitergabe an Dritte). Das Grundstück ist bereits mit einer Telekomleitung versorgt.

Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Beschlussvorschlag zu Nr. 7

Zur Kenntnis genommen. Wird beachtet.

8. EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain, Wörth

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Beschlussvorschlag zu Nr. 8

-Entfällt-

9. Zweckverband AMME, Erlenbach

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Beschlussvorschlag zu Nr. 9

-Entfällt-

10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Klingenberg

Das basierende Kartenmaterial entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom November 2018.

Beurteilung: Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag zu Nr. 10

Zur Kenntnis genommen.

B. Öffentliche Auslegung

Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei [REDACTED] vom 17.12.2018 in Vertretung der rechtlichen Interessen des [REDACTED], Eigentümerin des Grundstücks Kurzer Berg 1a (Fl.Nr. 1716/1), 63785 Obernbург.

Anlass:

Auslegung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne (§ 12 BauGB) „Ferienstraße – Kurzer Berg“ und „Kurzer Berg – Mirabellenstraße“

1. Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Nach dem Gesetzeszweck sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach Auswertung der vorgelegten Unterlagen ist Grundlage der Planung die städtebauliche Neuordnung des betroffenen Gebietes – wenn sich die Frage, was „erforderlich“ ist, auch maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde bestimmt, wird gleichwohl um ergänzende Erläuterung, welche städtebaulichen Ziele konkret mit der Planung verbunden werden, gebeten. Die Mandantschaft erkennt an, dass es im Rahmen der Bauleitplanung zulässig ist, dass auch Wünsche Privater Anlass und Gegenstand der Bebauungsplanung sein können. Voraussetzung bleibt aber auch in diesem Fall, dass auch dann städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden müssen.

Wegen der freien Wahlmöglichkeit der Planungsinstrumente wird um eine ergänzende Darlegung der Gründe der Planung und des gewählten Instrumentariums gebeten (auf die gesetzliche Alternativmöglichkeit der sog. Angebotsplanung wird verwiesen).

2. Abwägungserhebliche Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) aufgrund der durch das beabsichtigte Bauvorhaben zu erwartenden Betroffenheit der Mandanten.

2.1. Treppenaufgang/Zufahrt

2.2 Erschließung

2.3 Parksituation

Beurteilung:

Im Verlauf des Schreibens wird Bezug auf das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienstraße – Kurzer Berg“ genommen. Aus diesem Grund werden die Punkte 2.1 bis 2.3 im Zusammenhang mit dem entsprechenden Beteiligungsverfahren behandelt.

Zu 1. Erforderlichkeit der Planung

Die Entscheidung über die Einleitung für die beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Ferienstraße – Kurzer Berg“ und „Kurzer Berg – Mirabellenstraße“ lag im Ermessen der Stadt. Anlass und Initiative waren in beiden Fällen konkrete Planungen der Vorhabenträger. Die Vorhaben entsprechen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung mit der Anbindung der Wohngebietsfläche an die bestehende Siedlungsstruktur sowie dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Aufgrund der objektbezogenen Vorhabenplanung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Planungsinstrument gewählt. Das Vorhaben dient dem vordringlichen Ziel der Stadt Obernburg zur Schaffung von Wohnraum.

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme RA Haremza/ Schüssler GbR

Zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen veranlasst.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einwendungsgeber über das Abwägungsergebnis zu informieren, den Vertragsentwurf des Durchführungsvertrags zur Unterschrift mit dem Vorhabenträger zu bringen und den Satzungsbeschluss zur Abstimmung vorzubereiten.

einstimmig beschlossen

TOP 5 Baugenehmigung - Lauterhofstraße 28, Fl. Nr. 1717 Anbau und Sanierung eines Zweifamilienhauses Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Anbau und Sanierung eines Zweifamilienhauses

Lage: Lauterhofstraße 28, Fl. Nr. 1554/2

Gemarkung: Eisenbach

Eingangsdatum: 19.12.2018

BV-Nr.: 1717

Beschreibung:

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung. Er plant einen zweigeschossigen Anbau an das bereits bestehende Wohnhaus und die Errichtung einer Schleppdachgaube.

Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, jedoch innerhalb bebauter Ortsteile. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Der Antragsteller plant den Anbau und die Sanierung eines bestehenden Zweifamilienhauses. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss sollen jeweils durch einen geschlossenen Anbau erweitert werden. Damit erhöht sich die bisherige Gesamtwohnfläche von 127 m² um 67 m² auf nun 194 m². Die in einem Gebiet mit allgemeiner Wohnbebauung nach § 4 BauNVO zulässige Grund- und Geschossflächenzahl wird unterschritten. Die gemäß Art. 6 BayBO i. V. m. Art. 28 Abs. 2 und Art. 30 Abs. 2 notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten und befinden sich auf dem Grundstück selbst.

Im Satteldach des Bestandsgebäudes befinden sich straßenseitig bereits zwei schmale einzelne Schleppdachgauben mit je einem Fenster. Diese sollen zu einer durchgehenden Schleppdachgaube mit zwei getrennten Fenstern bei Beibehaltung der Dachform umgebaut werden.

Die Erschließung ist durch bereits vorhandene Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Lauterhofstraße als Verkehrsweg gesichert.

Vorhanden sind derzeit zwei Stellplätze auf eigenem Grund, welche Bestandsschutz genießen. Eine Neubewertung ist nicht erforderlich, da durch den Anbau keine zusätzlichen Wohneinheiten gebildet werden.

Der geplante Anbau fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Dem Antrag auf Anbau und Sanierung eines Zweifamilienhauses mit Errichtung einer Dachgaube, Fl. Nr. 1554/2, Gemarkung Eisenbach ([REDACTED]), wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 6 Baugenehmigung - Untere Gasse 27, Fl. Nr. 164 Umbau und Sanierung eines Wohnhauses Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Sanierung eines Wohnhauses

Lage: Untere Gasse 27, Fl. Nr. 164

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 04.01.2019

BV-Nr.: 209

Beschreibung:

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung mit denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen. Er plant die vollständige Sanierung eines zweigeschossigen leerstehenden Wohnhauses.

Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt. Drei Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Ein Nachbar fühlt sich derzeit aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage, seine Zustimmung zu erteilen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Römerstraße“ sowie innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt“. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB und der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg a. Main zu beurteilen. Das Objekt befindet sich im Bereich eines denkmalgeschützten Ensembles und eines Bodendenkmals.

Der Antragsteller plant die durchgreifende Erneuerung eines bestehenden Einfamilienwohnhauses. Beabsichtigt sind der Austausch der Dachkonstruktion mit Dämmung, Einbau einer modernen Heizungsanlage, Erneuerung der Fenster, der Türen und der Außenfassade. Die Kubatur des Gebäudes wird beibehalten. Das straßenseitige Erscheinungsbild bleibt unverändert. Hofseitig werden ein Toilettenanbau und eine Kaminwand abgebrochen.

Die in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässige Grund- und Geschossflächenzahl und die gemäß Art. 6 BayBO i. V. m. Art. 28 Abs. 2 und Art. 30 Abs. 2 BayBO notwendigen Abstandsflächen werden leicht überschritten. Ein entsprechender Antrag auf Abweichung liegt vor.

Die Erschließung ist durch bereits vorhandene Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Untere Gasse als Verkehrsweg gesichert.

Vorhanden sind derzeit zwei Stellplätze im Innenhof des Areals, welche Bestandsschutz genießen. Eine Neubewertung ist nicht erforderlich, da keine zusätzliche Wohneinheit errichtet wird.

Die Maßnahme wurde bereits umfassend mit dem für das Sanierungsgebiet zuständigen Planungsbüro Dipl. Ing. Tropp abgesprochen, welcher das Vorhaben begleitet. Hierzu erfolgte am 07.11.2018 ein Ortstermin. Die Stellungnahme des Architekturbüros Tropp liegt vor und ist Bestandteil des Bauantrages. Ebenfalls wurden bereits die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege einbezogen.

Die geplante Sanierung entspricht den Vorgaben der Baugestaltungssatzung und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

setzten Baufensters ist nicht zulässig, da hier nach § 31 Abs. 2 BauGB die Grundzüge der Planung berührt werden.

Das Vorhaben wäre somit nur durch eine Änderung des gültigen Bebauungsplanes realisierbar.

Beschluss:

Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan „Ober der Straße“, Fl. Nr. 1000/51, Gemarkung Eisenbach (), wird nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 8	Bauvoranfrage - Frühlingsstraße 8b, Fl. Nr. 3622/1 Um- und Anbau Kleiderfabrik zu Mehrfamilienwohnhaus Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren:

Vorhaben: Umbau der ehemaligen Kleiderfabrik zu einem Mehrfamilienwohnhaus

Lage: Frühlingsstraße 8b, Fl. Nr. 3622/1 + 3623/5

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 04.01.2019

BV-Nr.: 62

Beschreibung:

Der Antragsteller beantragt einen Vorbescheid. Er plant den Umbau des leerstehenden Gewerbeobjektes in ein Mehrfamilienhaus. Die Bauvoranfrage soll die grundsätzliche Bebauungsmöglichkeit der angrenzenden Grundstücke Frühlingsstraße 8b und 8a klären. Es handelt sich um zwei eigenständige Bauvorhaben, die jedoch aufgrund der Neuordnung der Grundstücke mit Verlagerung der Grundstücksgrenze verbunden sind.

Die betroffenen Nachbarn wurden bisher nicht beteiligt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, jedoch innerhalb bebauter Ortsteile. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Der Antragsteller plant den Umbau mit Teilanbau der ehemaligen Kleiderfabrik. Das bestehende Gebäude mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss soll durch ein ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss erweitert werden. Die Dachform Satteldach mit einer geplanten Neigung von 35° wird beibehalten und beidseits durch Dachgauben ergänzt. Der hinterliegende Wintergarten wird abgebrochen. Durch einen möglichen Anbau über die gesamte Gebäudehöhe an die nordöstliche Gebäudeseite soll ein rechteckiger geschlossener Baukörper realisiert werden. Eine detaillierte Ausführung der Innengestaltung des Gebäudes liegt noch nicht vor.

Die in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässige Grund- und Geschossflächenzahl wird eingehalten. Die gemäß Art. 6 BayBO i. V. m. Art. 28 Abs. 2 und Art. 30 Abs. 2 BayBO notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten und befinden sich auf dem Grundstück selbst.

Die Erschließung ist durch bereits vorhandene Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Frühlingsstraße als Verkehrsweg gesichert.

Die Erschließung ist durch bereits vorhandene Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Frühlingstraße als Verkehrsweg gesichert.

Da durch den Neubau nur eine Wohneinheit gegründet wird, sind laut Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg zwei Stellplätze erforderlich. Diese werden durch die geplante Garage und einen davon unabhängigen Stellplatz an der südlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen. Der erforderliche Stauraum von 5,00 m vor der Garage wird im Entwurf nicht eingehalten.

Der geplante Umbau fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr.3619, Gemarkung Obernburg (), wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der laut Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg a. Main notwendige Stauraum von 5,00 m vor der Garage ist einzuhalten.

Im Bereich des Bauvorhabens befinden sich Bodendenkmäler. Ein Antrag nach Art. 7 DSchG für die Durchführung der Erdarbeiten muss vor Beginn der Erdarbeiten gestellt werden.

einstimmig beschlossen

TOP 10	Bürgeranfrage zur Nutzung des Stauraumes zur Abstellung weiterer Fahrzeuge Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

Antragsteller/Bauherr: ()

Vorhaben: Überdachung des Stauraumes vor Garage

Lage: Birkenweg 1, Fl. Nr. 5544/371

Gemarkung: Stadt Obernburg am Main

Eingangsdatum: 12.11.2018

BV-Nr.: 1779

Beschreibung:

Die Antragsteller fragen an, ob eine Überdachung des Stauraumes vor der bestehenden Garage möglich wäre. Der dadurch entstehende Carport soll als witterungsgeschützter Stellplatz für ein weiteres Kraftfahrzeug genutzt werden. Die Antragsteller begründen ihre Anfrage mit der gängigen Praxis im Umfeld. Dort werden häufig Kraftfahrzeuge im Stauraum der Garagenzufahrten abgestellt. Dadurch wird der ruhende Verkehr auf die Grundstücksflächen verlagert und die Situation in der engen Anliegerstraße entschärft.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle“. Die Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg in der Fassung vom 01.05.2010 und die 1. Änderungssatzung vom 27.03.2012 findet Anwendung.

Gemäß § 4 Abs. 4 der Stellplatzsatzung müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein. Dieser Stauraum ist, um jederzeit ein Abstellen von Kraftfahrzeugen in der Garage zu ermöglichen, auf seiner ge-

samten Länge ständig freizuhalten; weiterhin darf der Stauraum auf der Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingefriedet noch sonst begrenzt werden.

Unbeachtet der rechtsverbindlichen Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg a. Main ist auch die hier nachrangige Garagen- und Stellplatzverordnung des Bayerische Staatsministerium des Innern (GaStellV) zu beachten. Dort ist unter § 2 Abs. 2 festgelegt, dass vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Tore, ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen ist, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Zudem würde durch das Vorhaben ein sogenannter „gefangener Stellplatz“ entstehen, weil die Benutzbarkeit der hinter liegenden Garage vom Parkverhalten eines anderen Nutzers abhängig ist. Gemäß geltender Rechtsauffassung zum Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind Stellplätze in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Dies beinhaltet auch, dass die Stellplätze getrennt voneinander benutzbar sein müssen (Simon/Busse, Komm. zur BayBO, Art. 47, Rn. 139).

Beschluss:

Eine Überdachung des Stauraumes vor der Garage, Fl. Nr. 5544/371, Gemarkung Obernburg () und die Nutzung des Stauraumes vor der Garage als zusätzlicher Stellplatz ist grundsätzlich nicht zulässig.

Ja 10 Nein 1 beschlossen

TOP 11 Anfragen

TOP 11.1 Sachstand Obere Gasse 16

TOP 11.2 Brückenprüfungen

TOP 11.3 Anwesen Römerstraße 9-11 und Römerstraße 10

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

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Tina Zöller
Schriftführer/in