

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 19.03.2020
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Blühwiesen
- 2.2 Baumaßnahme Wasserleitungserneuerung Schlesierstr. / H.-Bingemer-Str.
- 3 Kindertagesstätte Abenteuerhaus Erweiterungsbau - Installation einer Photovoltaikanlage durch den EZV Information **080/2020**
- 4 Vollzug des BauGB: Stadt Erlenbach - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Boardinghaus Schiffswerft" nach § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Beratung und Beschlussfassung **067/2020**
- 5 Baugenehmigung - Am Lauterbach 2, FINr. 1562/20, Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung **065/2020**
- 6 Baugenehmigung - Obere Gasse 7, FINr. 287, Abbruch Bestandsgebäude und Neubau zweier Appartementwohnungen Beratung und Beschlussfassung **076/2020**
- 7 Baugenehmigung - Odenwaldstraße 33, FINr. 105, Neubau einer Schleppdachgaube Beratung und Beschlussfassung **075/2020**
- 8 Baugenehmigung - Burgunderstraße 11, FINr. 2637/19, Nutzungsänderung Kellerräume in Wohnung Beratung und Beschlussfassung **077/2020**
- 9 Baugenehmigung - Lindenstraße, FINr. 1821, Errichtung von 6 Fertiggaragen Beratung und Beschlussfassung **066/2020**
- 10 Anfragen
- 10.1 Dacheindeckung Soziale Integrationsstätte
- 10.2 Sportplatz Eisenbach

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 19.03.2020

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 19.03.2020. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

TOP 2 Bekanntgaben

TOP 2.1 Blühwiesen

Stadtrat Knecht fragte in der Ausschusssitzung am 19.03.2020 an, ob der städtische Bauhof bereits Blumensamen bzw. Grassamen beschafft hat, um jetzt pünktlich zu Beginn der Vegetationsperiode Blühwiesen einzusäen. Sollte die Beschaffung von Saatgut bisher nicht erfolgt sein, bittet er um Angabe der Gründe.

Dazu nahm Herr Krug, Leiter des städtischen Bauhofes am 26.03.2020 wie folgt Stellung: Saatgut für Blühwiesen ist bestellt und wird voraussichtlich in der Kalenderwoche 14 geliefert. Diverse Flächen wurden bereits umgepflügt, so am Mömlingtalring gegenüber dem Netto-Supermarkt, am Spielplatz Roter Busch, eine Fläche zwischen JOV und Am Hochgericht und am Minigolfplatz Eisenbach. Sobald der Samen geliefert wurde, wird eingesät, der Aussaatzeitraum ist bis Ende April angegeben.

Nach Angaben der Fördermitteldatenbank des Bundeswirtschaftsministeriums sind die Maßnahmen zur Schaffung von Blühwiesen im Freistaat Bayern derzeit nicht förderfähig.

TOP 2.2 Baumaßnahme Wasserleitungserneuerung Schlesierstr. / H.-Bingemer-Str.

Die bauausführende Firma [REDACTED] hat der Stadt Obernburg mitgeteilt, dass wegen eingeschränkter Mitarbeiterverfügbarkeit aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie der Baustart voraussichtlich verschoben werden muss. Ursprünglich war als Baubeginn die 16. Kalenderwoche geplant (ab 14.04.2020). Aufgrund der Ferien und des Maifeiertags gehen das Planungsbüro und die Verwaltung derzeit von einem Baustart in der 20. Kalenderwoche aus (ab 11.05.2020).

TOP 3 Kindertagesstätte Abenteuerhaus Erweiterungsbau - Installation einer Photovoltaikanlage durch den EZV Information

Sachverhalt:

Das Planungsbüro [REDACTED] (KiTa Abenteuerhaus Erweiterung) hat angefragt, ob die Installation einer Photovoltaikanlage (PV) auf dem Dach des Neubaus angedacht sei. Das leicht geneigte Pultdach hat eine südwestliche Ausrichtung und eignet sich daher gut für die solargenergetische Nutzung.

Betreiber aller PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden ist bisweilen der EZV. Die Verwaltung hat daher den EZV angefragt, ob Interesse an dem Betrieb einer weiteren Anlage auf dem Kindergarten bestehen würde. Nach telefonischer Absprache zwischen dem Geschäftsführer [REDACTED] und Herrn Hermann (Bauamt) vom 16.04.20, könne sich der EZV vorstellen, in diesem Fall als Investor aufzutreten und die Anlage auf eigene Kosten errichten. Beim Bau der KiTa müssen dann Räume für die Technik (z.B. Wechselrichter) gefunden und die Kabelführung in

die Planung eingearbeitet werden. Der Architekt [REDACTED] hat einen entsprechenden Auftrag erhalten, dies mit dem Büro [REDACTED] zu besprechen und planerisch zu prüfen.

Der Vertrag soll nach aktuellem Kenntnisstand so gestaltet sein: Die Stadt verpachtet die Dachflächen an den EZV, der EZV stellt die PV-Anlage her und betreibt diese. Die PV-Anlage wird dann wiederum an die Stadt Obernburg verpachtet. Die genauen Formalitäten und Kostenaufwände für die genannten Positionen sind noch zu eruieren.

Aufgrund der sinkenden staatlichen Zuschüsse bei der Einspeisung von Solarstrom ins Stromnetz ist vorgesehen, auch einen Teil des Eigenverbrauchs der Kindertagesstätte mit der Anlage zu decken und nur die verbleibenden Mengen in das öffentliche Stromnetz einzuspeisen. Somit können sich durch die lokale Stromproduktion die Stromkosten der KiTa senken lassen.

Die technischen Details, mögliche Kosten auf Seiten der Stadt beim Bau und die Vertragsmodalitäten des EZV liegen noch nicht vor. Je nach finanzieller Auswirkung wird die Verwaltung dies abhängig der Zuständigkeit dem Bürgermeister bzw. dem jeweils zuständigen Gremium zur Entscheidung vorlegen.

zur Kenntnis genommen

**TOP 4 Vollzug des BauGB: Stadt Erlenbach - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Boardinghaus Schiffswerft" nach § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Stadt Obernburg a. Main wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 06.04. – 06.05.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in o.g. Verfahren gehört.

Die Frist zur Stellungnahme endet laut Schreiben des Planungsbüros [REDACTED] vom 03.04.2020 mit Ablauf des 07.05.2020.

Die Projektbeschreibung, als Teil der Begründung, lautet wie folgt:

„Die [REDACTED] beabsichtigt den Bau eines Boardinghauses für ca. 50 Mitarbeiter (saisonale Arbeitskräfte) auf dem bestehenden Betriebsgelände an der Klingenberg Straße in 63906 Erlenbach am Main. Ein Boardinghouse ist eine hotelähnliche Unterkunft für Langzeitgäste. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungs- und bauordnungs-rechtlichen Voraussetzungen dazu schaffen. Die [REDACTED] hat hierzu mit Datum vom 17.04.2019 einen Antrag auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main hat hierauf am 28.05.2019 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.“

Die Belange der Stadt Obernburg am Main werden durch das Planvorhaben nicht berührt, daher wird seitens der Verwaltung empfohlen keine Einwände gegen die vorgelegte Planung zu erheben.

Beschluss:

Es werden keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Boardinghouse Schiffswerft“ der Stadt Erlenbach in der Fassung vom 23.10.2019 (Plan) und der Fassung vom 19.12.2019 (Begründung) erhoben.

einstimmig beschlossen

| | |
|--------------|--|
| TOP 5 | Baugenehmigung - Am Lauterbach 2, FINr. 1562/20, Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen Beratung und Beschlussfassung |
|--------------|--|

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau eines Zweifamilienhauses

Lage: Am Lauterbach 2, FINr. 1562/20

Gemarkung: Eisenbach

Eingangsdatum: 17.03.2020

BV-Nr.: 1262

Beschreibung:

Der Antragsteller plant den Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen und zwei Stellplätzen. Das Gebäude wird mit zwei Vollgeschossen und einem teilausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die Garagen werden jeweils an die östliche bzw. westliche Gebäudeseite angefügt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Kurzer Berg – Am Lauterbach Neuaufstellung“. Die gemäß Satzung nach Aufschlüsselung je Wohneinheit erforderlichen vier Stellplätze werden auf eigenem Grund hergestellt. Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Von der nachfolgenden Festsetzung im Bebauungsplan wird eine Befreiung beantragt:

1. Dachform

Gemäß Bebauungsplan ist der Gebäudetyp II mit einem Satteldach bei einer Neigung von 30 - 36 Grad festgesetzt. Der Bauherr möchte ein Walmdach mit einer Neigung von 30 bzw. 36 Grad analog zum bestehenden Nachbargebäude errichten.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen, FINr. 1562/20 Gemarkung Eisenbach, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan hinsichtlich der Dachform wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

| | |
|--------------|--|
| TOP 6 | Baugenehmigung - Obere Gasse 7, FINr. 287, Abbruch Bestandsgebäude und Neubau zweier Appartementwohnungen Beratung und Beschlussfassung |
|--------------|--|

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE

Lage: Obere Gasse 7, FINr. 287
Gemarkung: Obernburg
Eingangsdatum: 07.04.2020
BV-Nr.: 2120

Beschreibung:

Der Bauherr beabsichtigt den Teilabbruch und anschließenden Neubau des bestehenden Wohnhauses. Das vorhandene Gebäude wird bis auf den Gewölbekeller abgebrochen und an gleicher Stelle ein zweigeschossiger Baukörper mit ausgebautem Satteldach errichtet. Durch das Bauvorhaben werden zwei Appartementwohnungen mit 40,75 m² bzw. 74,74 m² geschaffen. Der Neubau orientiert sich in Art und Volumen am Altbestand.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Obernburg“ sowie des Sanierungsgebietes Obernburg, die Baugestaltungssatzung vom 14.07.2011 findet Anwendung. Das Vorhaben ist durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und den Sanierungsberater der Stadt Obernburg vorab geprüft und befürwortet worden, eine entsprechende Stellungnahme liegt vor. Das Gebäude fügt sich aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht in das Ortsbild ein.

Gemäß der rechtsgültigen Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg in der Fassung vom 01.05.2010 und der Änderungssatzung vom 27.03.2012 sind für die zwei Wohneinheiten, gemessen an der Wohnfläche, drei Stellplätze nachzuweisen. Durch den Altbestand ist bereits ein Stellplatz auf eigenem Grund vorhanden. Weitere Stellplätze sind auf dem Flurstück mangels Freifläche nicht realisierbar.

Dem Antragsteller gelang es trotz umfangreicher Bemühungen nicht, weitere Stellplätze im näheren Umfeld zu erwerben und dinglich zu sichern. Um das Vorhaben dennoch wie geplant durchführen zu können, beantragt er die Ablösung von zwei Stellplätzen.

Nach § 5 Abs. 1 der Stellplatzsatzung kann durch die Stadt Obernburg a. Main der Stellplatznachweis durch Abschluss eines Ablösevertrages erfüllt werden. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Stadt Obernburg. Da das Bauvorhaben im Plangebiet der Altstadt Obernburg liegt, beträgt die Ablösesumme gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 der Stellplatzsatzung je Stellplatz 2.500,- EUR, insgesamt 5.000,- EUR.

Beschluss:

Dem Antrag auf Teilabbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohnhauses, FINr. 287 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Dem Abschluss eines Stellplatzablösevertrages zwischen der Stadt Obernburg und dem Eigentümer des Flurstückes Nummer 287, Gemarkung Obernburg, nach § 5 Abs. 1 i. v. m. § 5 Abs.3 Nr. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg in der Fassung vom 01.05.2010 für zwei Stellplätze zu je 2.500,- EUR wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Ja 9 Nein 1 beschlossen

| | |
|--------------|---|
| TOP 7 | Baugenehmigung - Odenwaldstraße 33, FINr. 105, Neubau einer Schleppdachgaube Beratung und Beschlussfassung |
|--------------|---|

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]
Vorhaben: Errichten einer Dachgaube
Lage: Odenwaldstraße 33, FINr. 105
Gemarkung: Eisenbach
Eingangsdatum: 14.04.2020
BV-Nr.: 2300

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer zusätzlichen Dachgaube als Schleppgaube an einem bestehenden Wohnhaus. Die Gaube soll mit zwei getrennten bodentiefen Fenstern und Absturzsicherung an der nordwestlichen Gebäudeseite angebaut werden. Die Gesamtbreite der Gaube beträgt 5,75 m, dies entspricht 43,7 % der Trauflänge des Daches.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ortsmitte Eisenbach“. Eine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO ist nicht gegeben, da im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Art oder Ausführung von Dachgauben enthalten sind und auch kein Verzicht auf nähere Regelungen erkennbar ist.

Die geplante Dachgaube fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung einer Dachgaube an einem bestehendem Wohnhaus, FINr. 105 der Gemarkung Eisenbach wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

| | |
|--------------|--|
| TOP 8 | Baugenehmigung - Burgunderstraße 11, FINr. 2637/19, Nutzungsänderung Kellerräume in Wohnung Beratung und Beschlussfassung |
|--------------|--|

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Nutzungsänderung Kellerräume in Wohnung
Lage: Burgunderstraße 11, FINr. 2637/19
Gemarkung: Obernburg
Eingangsdatum: 03.04.2020
BV-Nr.: 2274

Beschreibung:

Im bestehenden Mehrfamilienhaus mit 6 WE soll ein Teil der im 2. UG befindlichen Kellerräume als zusätzliche 7. WE mit einer Fläche von 39,52 m² genutzt werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eichenhöhle“, die Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg findet Anwendung.

Gemäß der rechtsgültigen Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg in der Fassung vom 01.05.2010 und der Änderungssatzung vom 27.03.2012 ist für eine Wohneinheit kleiner 50 m²

ein Stellplatz nachzuweisen. Dieser Stellplatz ist auf dem Flurstück mangels Freifläche nicht realisierbar.

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung können Stellplätze ausnahmsweise auf einem geeigneten anderen Grundstück im Umkreis von maximal 300 m des Baugrundstücks nachgewiesen und errichtet werden, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert, d.h. an dem dienenden Grundstück eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde eingetragen ist.

Der Antragsteller erklärt, den erforderlichen Stellplatz auf dem Grundstück Bayernstraße 20 im Zuge des dort geplanten Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten errichten zu wollen.

Das Grundstück Bayernstraße 20 befindet sich zwar innerhalb eines Umkreises von 300 m, jedoch enthält der vorliegende Antrag auf Nutzungsänderung keinen Nachweis einer dinglichen Sicherung des Stellplatzes. Auch liegen dem Antrag keine Planunterlagen bei, wo genau auf dem Grundstück Bayernstraße 20 der Stellplatz errichtet werden soll. Das Neubauvorhaben zweier Mehrfamilienhäuser mit neun Wohneinheiten in der Bayernstraße 20 bedingt bereits dort die Schaffung von insgesamt 16 Stellplätzen, die Realisierung eines zusätzlichen Stellplatzes zugunsten des Objektes Burgunderstraße 11 erscheint nicht umsetzbar.

Die Verwaltung gibt darüber hinaus zu bedenken, dass bei benachbarten Neubauvorhaben in der Burgunderstraße der nachträglichen Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten das gemeindliche Einvernehmen versagt wurde.

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung Kellerräume in Wohnung, Fl. Nr. 2637/19 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

einstimmig beschlossen

| | |
|--------------|---|
| TOP 9 | Baugenehmigung - Lindenstraße, Fl.Nr. 1821, Errichtung von 6 Fertiggaragen Beratung und Beschlussfassung |
|--------------|---|

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Errichtung von 6 Fertiggaragen

Lage: Lindenstraße o. Nr., Fl.Nr. 1821/1

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 17.03.2020

BV-Nr.: 2735

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die paarweise Aufstellung von sechs Fertiggaragen mit den Abmessungen von 5,50 m x 2,78 m x 2,41 m je Garage. Die Ausführung erfolgt mittels Stahlbetonelementen und Metalltoren, als Dachform sind Flachdächer vorgesehen. Die Verkehrsflächen werden mit zweischichtigem Schottergemisch aufgefüllt, dieses dient als tragfähige Gründungsschicht und auch als Versickerungsfläche für anfallendes Oberflächenwasser.

Die Garagen sollen durch benachbarte Anwohner genutzt werden und dienen der Entlastung des ruhenden Verkehrs im Umfeld. Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Obernburg“. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB und der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg am Main zu beurteilen. Das Objekt befindet sich im Bereich des Bodendenkmales „Kastell der römischen Kaiserzeit“.

Auf dem Gelände sind keine Bodeneingriffe geplant. Die Metalltore sind gemäß § 13 der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg in dunkler Beschichtung (z.B. DB 703 Eisenglimmer grau) auszuführen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung von 6 Fertiggaragen, FINr. 1821/1 Gemarkung Obernburg, gemäß der eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Die Metalltore sind gemäß § 13 der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg in dunkler Beschichtung (z.B. DB 703 Eisenglimmer grau) auszuführen.

einstimmig beschlossen

TOP 10 Anfragen**TOP 10.1 Dacheindeckung Soziale Integrationsstätte**

Stadtrat Knecht erkundigt sich nach den für die Dacheindeckung verwendeten Materialien. Herr Hermann teilt mit, dass die Eindeckung mit nichtglänzenden roten Tonfalzziegeln gemäß der Baugestaltungssatzung erfolgen wird. Der Erkerturm des Gebäudes bleibt wie bisher mit Schiefer gedeckt.

TOP 10.2 Sportplatz Eisenbach

Stadtrat Kunisch regt an, den Sportplatz zu mähen und neu einzusäen. Ein entsprechender Auftrag ergeht zeitnah an den städtischen Bauhof.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:46 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer