



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 10.12.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:44 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Bast, Hedwig
Breunig, Stefan
Elbert, Winfried
Fischer, Klaus
Hartmann, Markus
Klimmer, Paul
Knecht, Richard
Weber, Heidi

Vertretung für Herrn Joachim Axt

Schriftführer

Becker, Ralf

Verwaltung

Hermann, Alexander

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Axt, Joachim
Bohnhoff, Armin, Dr.

entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 19.11.2020
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Sachstand Mainanlagen
- 3 Baugenehmigung - Miltenberger Straße 15, FINr. 2484 und 2483, **298/2020**
Mehrfamilienwohnhaus mit 18 WE und Nebengebäuden
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Baugenehmigung - Blumenstraße 39, FINr. 6556, Neubau eines Ein- **300/2020**
familienhauses
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Baugenehmigung - Lindenstraße, FINr. 1821, Errichtung von Garagen **066/2020/1**
/ Carports - Tektur
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Anfragen
- 6.1 Brücken Wendelinushohl und Fußgängersteg Main
- 6.2 Parksituation Am Haselbusch
- 6.3 Baulandkataster Obernburg
- 6.4 Ruhender Verkehr im Bereich des Friedhofes Obernburg
- 6.5 Bauzeitenplan Sanierung Bundesstraße B 426
- 6.6 Zustand Unterkunft für Personen ohne festen Wohnsitz

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 Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 19.11.2020

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 19.11.2020. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

TOP 2 Bekanntgaben

TOP 2.1 Sachstand Mainanlagen

Die Vermessung durch das Ingenieurbüro [REDACTED] wurde vollzogen, ebenso eine Befliegung mit Drohne durch die Firma [REDACTED] nach Blattabwurf und Beseitigung durch den Bauhof. Der Grünordnungs- und Bebauungsplan befindet sich in der Erstellung bei den Planungsbüros. Es fehlt noch eine Rückmeldung des Landratsamtes hinsichtlich der auszuweisenden Gebietsart und der zu treffenden Festsetzungen für den Biergarten. Dies ist für den Aufstellungsbeschluss notwendig. Der Aufstellungsbeschluss muss daher auf Januar 2021 verschoben werden.

TOP 3 Baugenehmigung - Miltenberger Straße 15, FINr. 2484 und 2483, Mehrfamilienwohnhaus mit 18 WE und Nebengebäuden Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Wohnhausneubau mit 18 WE

Lage: Miltenberger Straße 15, FINr. 2482 und 2483

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 25.11.2020

BV-Nr.: 58

Stadtrat [REDACTED] ist Beteiligter i.S.d. Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO und daher von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen. Er verlässt um 19.07 Uhr den Sitzungstisch.

Beschreibung:

Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäuden. Der monolithische Baukörper wird mit drei Vollgeschossen und einem teilausgebauten Dachgeschoss errichtet. Die optische Wirkung wird durch Vorsprünge und Risaliten an beiden Längsseiten des Gebäudes aufgelockert. Die Bedachung wird als gestufte Walmdach / Satteldachkonstruktion ausgeführt. Die Nebengebäude dienen der Unterbringung von Fahrrädern und Müllgefäßen und sind als einfache Flachbauten an der Grundstücksgrenze geplant. Im Dachgeschoss sind Technik- und Abstellräume untergebracht.

Die Innenaufteilung ermöglicht 18 Wohneinheiten von unterschiedlicher Größe und Zuschnitt. Alle Wohnungen werden altersgerecht und barrierefrei nach DIN 18040 ausgeführt. Nutzungszweck ist die soziale Wohnraumförderung zur Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, jedoch innerhalb bebauter Ortsteile. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässige Grund- und Geschossflächenzahl wird eingehalten. Da alle Wohnungen altersgerecht und barrierefrei nach DIN 18040 ausgeführt werden, sind gemäß Satzung nach Aufschlüsselung je Wohneinheit / Fläche 24 Stellplätze auf eigenem Grund herzustellen. Durch die Bauherrin werden 27 Stellplätze errichtet. Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben zum Teil dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Die Erschließung ist durch bereits vorhandene Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Miltenberger Straße bzw. Kolpingstraße als Verkehrswege gesichert.

Der Entwurfsverfasser ist zur Ausschusssitzung eingeladen und wird das Projekt kurz vorstellen.

Beratung:

Das Gremium äußert sich positiv zum Vorhaben und würdigt die soziale Komponente. Bürgermeister Fieger erläutert die Zweckbindung der geplanten Nutzung, welche Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln durch die Regierung von Unterfranken ist.

Stadtrat Hartmann schlägt aufgrund der Novellierung der Bayerischen Bauordnung und der damit verbundenen Möglichkeit zur Vereinbarung von Ablösebeiträgen den zeitnahen Erlass einer Ablösesatzung für private Kinderspielplätze in der Stadt Obernburg vor. Nach der voraussichtlich ab 01.02.2021 gültigen Bayerischen Bauordnung kann gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde abgelöst werden, sofern ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag (Ablösevertrag) mit der Bauherrin oder dem Bauherrn geschlossen wird. In einer örtlichen Bauvorschrift können gemäß Art. 81 BayBO die Geldbeträge für die Ablösung der Kinderspielplätze geregelt werden. Die Stadt Obernburg könnte zukünftig anfallende Geldbeträge für die Herstellung oder Unterhaltung von Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen im Gemeindegebiet verwenden.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Wohnhauses mit 18 Wohneinheiten und Nebengebäuden auf den Flurstücken 2482 und 2483 der Gemarkung Obernburg gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 4	Baugenehmigung - Blumenstraße 39, FlNr. 6556, Neubau eines Einfamilienhauses Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau Einfamilienhaus

Lage: Blumenstraße 39, FlNr. 6556 teilweise

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 26.11.2020

BV-Nr.: 738

Beschreibung:

Für das Flurstück 6556 mit einer Fläche von 1078 m² liegt eine Teilungserklärung vor. Auf dem neu zu vermessenden Flurstückteil mit einer Fläche von ca. 457 m² soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Der Neubau ist als dreigeschossiger Baukörper mit zurückgesetztem Dachgeschoss (E+2) und Flachdach geplant.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße“ mit den Änderungen von 1994. Die Satzungen der Stadt Obernburg finden Anwendung.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind nachfolgende Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich:

1. Überschreitung der Baugrenze

Um das Gebäude entsprechend der vorgegebenen Firstrichtung und der benachbarten Bebauung auszurichten sowie die Abstandsflächen auf eigenem Grund zu realisieren, muss die Baugrenze um 66,15 m² überschritten werden. Die im Bebauungsplan von 1965 festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am Umriss einer ursprünglich dort befindlichen Gaststätte.

2. Mindestgröße für Baugrundstücke

Die festgesetzte Mindestgröße für Baugrundstücke mit Einzelhausbebauung von 500 m² wird um ca. 43 m² unterschritten. Durch die notwendige Mindestabstandsfläche zum Bestandsgebäude auf dem Flurstück ergibt sich bei geradlinigem Grenzverlauf der neuen Grundstücksgrenze die o.g. Abweichung.

3. Dachform

Statt eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 10 – 25 % wird das Gebäude mit einem Flachdach versehen. Dies dient der wirtschaftlicheren Nutzung des Wohnraumes im Dachgeschoss und der besseren Einfügung in das Ortsbild im Hinblick auf die vorhandene benachbarte Bebauung mit Reihengebäudetypen.

Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen zwei Stellplätze werden auf eigenem Grund nachgewiesen. Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben ihre Zustimmung durch Unterschrift erteilt. Die geplante Nachverdichtung zur Wohnraumneuschaffung und wäre auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beratung.

Bürgermeister Fieger trägt den Sachverhalt vor. Stadtrat Elbert gibt zu bedenken, dass die Anordnung des Treppenhauses in den Planunterlagen gegenüber der Bauvoranfrage geändert wurde. Durch die neue Lage wäre es problemlos möglich, dass Wohnhaus auch als Mehrfamilienhaus mit getrennten Wohneinheiten zu nutzen. Dabei würden zusätzliche Stellplätze erforderlich, welche auf dem Grundstück nicht mehr darstellbar sind. Bürgermeister Fieger erklärt, dass Art und Umfang der dargestellten Nutzung grundlegender Bestandteil einer Baugenehmigung sind. Eine nachträgliche Änderung bedarf immer einer erneuten Prüfung und Genehmigung. Dabei würden auch die erforderlichen Stellplätze neu bewertet.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Flurstück 6556 der Gemarkung Obernburg gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze, der Unterschreitung der Mindestgröße des zukünftigen Flurstückes bei Baugrundstücken und der abweichenden Dachform wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 5 Baugenehmigung - Lindenstraße, FlNr. 1821, Errichtung von Garagen / Carports - Tektur Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Errichtung von 2 Fertiggaragen, 2 Carports, 1 Massivgarage

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

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 09.11.2020

BV-Nr.: 2735

Beschreibung:

Ein entsprechender Antrag zur Aufstellung von sechs Fertiggaragen wurde bereits am 23.04.2020 im Gremium behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Baugenehmigung durch das Landratsamt Miltenberg erging am 18.05.2020.

Mit dem vorliegenden Tekturantrag soll vom ursprünglichen Vorhaben dahingehend abgewichen werden, dass zwei der geplanten Fertiggaragen durch Carports ersetzt werden. Die Doppelgarage im hinteren Grundstücksteil entfällt, an ihrer Stelle wird eine Wohnmobilgarage in Massivbauweise mit den Abmessungen 8,00 m x 5,25 m x 3,70 m errichtet.

Die Ausführung erfolgt mittels Stahlbetonelementen bzw. Stahlkonstruktion mit Sandwichplatten 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 Dach- und 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 zum Teil durch Unterschrift zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt 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 D-6-6120-0067 „Kastell der römischen Kaiserzeit“. Das Flurstück befindet sich in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO, Garagen und Stellflächen sind hier grundsätzlich zulässig.

Auf dem Gelände sind keine Bodeneingriffe geplant. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Flurstück selbst versickert. Ein Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage ist nicht vorhanden und entbehrlich, da keine Abwässer anfallen.

Beratung:

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung von zwei Fertiggaragen, zweier Carports und einer Massivgarage, 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 Garagentore sind gemäß § 13 der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg in dunkler Beschichtung (z.B. DB 703 Eisenglimmer grau) auszuführen.

einstimmig beschlossen

TOP 6 Anfragen

TOP 6.1 Brücken Wendelinushohl und Fußgängersteg Main

Stadtrat Knecht erkundigt sich zum aktuellen Stand der erforderlichen Sanierungen der Brückenbauwerke Wendelinushohl und Fußgängersteg Obernburg-Elsfeld. Er schlägt vor, die Hohle auszukoffern und mit Baustahlmatte zu betonieren. Bürgermeister Fieger teilt mit, dass es derzeit keine Neuigkeiten zu den Vorgängen gibt. Die bereits erstellte Prioritätenliste zur Sanierung der Obernburger Brücken wird durch die neuen Mitarbeiter im technischen Bauamt fortgeführt.

TOP 6.2 Parksituation Am Haselbusch

Stadtrat Fischer informiert das Gremium, dass es nach Angaben der Anwohner im Bereich Am Haselbusch 5 vermehrt zu Behinderungen durch abgestellte Fahrzeuge auf der gegenüberliegenden Straßenseite kommt. Dadurch wird die Nutzung der Stellplätze vor dem Mehrfamilienhaus stark erschwert. Er schlägt vor, dass in der Straße bestehende eingeschränkte Halteverbot auf den Bereich gegenüber der Stellplätze zu erweitern. Das Ordnungsamt der Stadtverwaltung wird um Überprüfung des Sachverhaltes gebeten.

TOP 6.3 Baulandkataster Obernburg

Stadtrat Hartmann fragt an, ob durch die Verwaltung ein Baulandkataster geführt wird. Herr Hermann antwortet, dass sich eine entsprechende Datenbank in der Entwicklung befindet.

TOP 6.4 Ruhender Verkehr im Bereich des Friedhofes Obernburg

Stadtrat Breunig macht auf die Verkehrssituation im Bereich der Stellplätze am Friedhof in der Katharinenstraße gegenüber des Haupteinganges aufmerksam. Durch auf die direkt im Einmündungsbereich abgestellten Fahrzeuge kommt es zur Behinderung des zu- und abfließenden Verkehrs der Dr. Zöller-Straße. Er schlägt vor, den letzten Stellplatz mit einem Fahrradbügel o.ä. zu versehen, um das Parken dort zukünftig zu verhindern. Das Ordnungsamt der Stadtverwaltung wird gebeten, den Sachverhalt zu prüfen.

TOP 6.5 Bauzeitenplan Sanierung Bundesstraße B 426

Stadträtin Weber fragt an, wie lange die Baumaßnahmen zur Sanierung der Bundesstraße B 426 noch andauern werden. Bürgermeister Fieger antwortet, dass nach Bauzeitenplan des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg der 1. Bauabschnitt Mitte November fertiggestellt wurde. Die Arbeiten am 2. Abschnitt werden zum Jahresende 2020 beendet. Die Ausführung des 3. Abschnittes wird in 2021 erfolgen.

TOP 6.6 Zustand Unterkunft für Personen ohne festen Wohnsitz

Stadträtin Weber fragt an, ob in der Unterkunft für Personen ohne festen Wohnsitz in der Unteren Gasse 2 eine gutachterliche Untersuchung erfolgt ist. Bürgermeister Fieger informiert, dass

eine Untersuchung des Trinkwassers durch das Institut [REDACTED] durchgeführt wurde und dessen Ergebnis keinen Anlass zu Beanstandungen gibt. Ebenfalls wurde durch eine Fachfirma eine Untersuchung auf Schimmelbefall durchgeführt. Die den Untersuchungen zugrundeliegenden negativen Presseberichte entsprechen nicht den Tatsachen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:44 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer