



Stadt Obernburg

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, 22.07.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:24 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Axt, Joachim
Bohnhoff, Armin, Dr.
Elbert, Winfried
Fischer, Klaus
Hartmann, Markus
Klimmer, Paul
Knecht, Richard
Weber, Heidi

Stellvertreter

Wölfelschneider, Walter

Vertretung für Herrn Stefan Breunig

Schriftführer

Becker, Ralf

Verwaltung

Hermann, Alexander

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Breunig, Stefan

entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----|--|-----------------|
| 1 | Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.06.2021 und vom 08.07.2021 | |
| 2 | Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen | |
| 2.1 | Baulandmobilisierungsgesetz
Information | 177/2021 |
| 2.2 | Verkehrskreisel Berufsschulstraße / Römerstraße
Information | 178/2021 |
| 2.3 | Container für obdachlose Menschen an der Johannes Obernburger Schule
Information | 184/2021 |
| 2.4 | Fortführung des Betriebs der Krippe im Stiftshof
Information | 185/2021 |
| 2.5 | Gießanlage und Tankwagen für den Bauhof
Information | 186/2021 |
| 2.6 | Abbruch Gebäudekomplex Römerstraße 32 | |
| 2.7 | Vollsperrung Oberer Neuer Weg | |
| 3 | Baugenehmigung - Sudetenstraße 18, FINr 3830, Neubau eines Mehrfamilienhauses
Beratung und Beschlussfassung | 183/2021 |
| 4 | Baugenehmigung - Miltenberger Straße 20a, FINr. 2756-58, Neubau eines Mehrfamilienhauses
Beratung und Beschlussfassung | 197/2021 |
| 5 | Baugenehmigung - Brunnenstraße 8a, FINr. 3553/15, Dachgeschossausbau
Beratung und Beschlussfassung | 203/2021 |
| 6 | Baugenehmigung - Am Graben 12, FINr. 6320/1, Wohnhausumbau, Neubau von Carportanlagen
Beratung und Beschlussfassung | 204/2021 |
| 7 | Baugenehmigung - Obere Gasse 32, FINr 325, Neubau von Garagen und Werkstatt / Dachterrasse mit Wintergarten
Beratung und Beschlussfassung | 208/2021 |
| 8 | Baugenehmigung - Raiffeisenstraße 45, FINr. 366, Dachgeschossausbau
Beratung und Beschlussfassung | 210/2021 |
| 9 | Nutzungsänderung - Kummentalgraben, FINr. 6141, Schutzraum Waldkindergarten | 181/2021 |

Beratung und Beschlussfassung

- 10** Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Untere Wallstraße 10, FINr. 240, **209/2021**
Deckensanierung
Beratung und Beschlussfassung
- 11** Anfragen
 - 11.1** Kostenbeteiligung an öffentlicher Toilettenanlage
 - 11.2** Platzgestaltung Lindenstraße / Burenstraße
 - 11.3** Beschilderung Toilettenanlage
 - 11.4** Fahrradbügel Platzgestaltung Lindenstraße / Burenstraße
 - 11.5** Rückhaltesysteme bei Starkregenereignissen
 - 11.6** Presseanfragen

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

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.06.2021 und vom 08.07.2021

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschriften der Sitzungen vom 17.06.2021 und vom 08.07.2021. Die Niederschriften sind somit genehmigt.

TOP 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

TOP 2.1 Baulandmobilisierungsgesetz Information

Mit Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt Teil I Nr.33, Seiten 1802 ff. tritt nach langwieriger und kontroverser Debatte die Novelle des Baugesetzbuches (Baulandmobilisierungsgesetz) am 23. Juni 2021 in Kraft.

Die Gesetzesänderung betrifft u. a. die eindeutige Limitierung der Vorkaufsrechte nach § 24 ff. BauGB auf den Grundstücksverkehrswert, die Verlängerung der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts von zwei auf drei Monate sowie das neue allgemeine Vorkaufsrecht für Schrottimobilien. Ferner wird der sogenannte sektorale Bebauungsplan für eine erleichterte Steuerung des (geförderten) Wohnungsbaus in bislang unbeplanten Innenbereichen eingeführt. Das neue Satzungsrecht für besondere Vorkaufsrechte zur Verwirklichung von Wohnnutzungen, die Erleichterungen für Befreiungen nach § 31 BauGB und für das Baugebot sowie die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Mieteigentum sind von dem Erlass landesrechtlicher Verordnungen abhängig und kommen grundsätzlich nur für Gebiete mit angespanntem (Miet-) Wohnungsmarkt in Betracht.

TOP 2.2 Verkehrskreisel Berufsschulstraße / Römerstraße Information

Durch das Staatliche Bauamt Aschaffenburg als Träger der Straßenbaulast ist vorgesehen, in absehbarer Zeit eine provisorische Instandsetzung der Randsteine durchzuführen, so dass die Sicherheit des Verkehrs wieder gewährleistet ist. Eine vollständige Sanierung ist aus finanziellen Gründen aktuell nicht möglich, soll aber für nächstes Jahr in das Budget eingeplant werden.

TOP 2.3 Container für obdachlose Menschen an der Johannes Obernburger Schule Information

Das Landratsamt Miltenberg hat der Verwaltung mitgeteilt, dass der Bauantrag für die beiden Container zur Unterbringung von obdachlosen Menschen an der Johannes Obernburger Schule nur befristet für die Dauer von einem Jahr genehmigungsfähig sei. Das Landratsamt habe in diesem Fall wegen der Corona-Pandemie und der dringlichen Lage eine Ausnahme ermöglicht.

Beabsichtige die Stadt Obernburg eine dauerhafte Nutzung des Areals zu diesem Zweck, so sei es notwendig den Bebauungsplan „Volksschule“ entsprechend anzupassen. Dieser ermögliche momentan nur eine reine Nutzung des Areals zu Schulzwecken. Die Verwaltung hat eine Anfrage an das Landratsamt gestellt, ob die Streichung des Teils „Volksschule“ aus der Festsetzung „Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Volksschule)“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bereits auskömmlich wäre, um dort auch andere Bauvorhaben des

Gemeinbedarfs errichten zu können. Nach Auskunft des Landratsamtes ist eine Änderung im vereinfachten Verfahren nicht zulässig, vielmehr ist ein reguläres Bauleitplanverfahren erforderlich.

TOP 2.4 Fortführung des Betriebs der Krippe im Stiftshof Information

Die Baugenehmigung für die Krippe im Stiftshof ist auf das Kindergartenjahr 2022 befristet (d.h. bis August 2022). Die Betriebserlaubnis endet bereits nach diesem Kindergartenjahr, also Ende August 2021. Die Verwaltung hat sich bei einem gemeinsamen Ortstermin mit dem Landratsamt (Bauaufsicht und Kindergartenaufsicht) und der Leiterin der Einrichtung über den weiteren Betrieb der Einrichtung verständigt.

Die Verwaltung hat deutlich gemacht, dass sie an einem dauerhaften Betrieb der Einrichtung interessiert ist und daher gerne eine unbefristete Baugenehmigung und Betriebserlaubnis erhalten würde. Seitens der Kindergartenaufsicht wurde bemängelt, dass der Weg zur zentralen Toilettenanlage aus beiden Gruppenräumen nach den Vorschriften zu lang sei und daher einer dauerhaften Einrichtung bei der erstmaligen Genehmigung nicht zugestimmt werden konnte.

Beim Ortstermin konnte die Krippenleitung über keine Probleme berichten, der Weg zur Toilette wurde spielerisch in den Tagesablauf der Kinder integriert. Zu „Notsituationen“ sei es bisher nie gekommen. Seitens der Bauaufsicht gab es keine Mängel festzustellen, das Plankonzept einschließlich des Brandschutzes sei einwandfrei. Umbaumöglichkeiten, um die Toilettenproblematik zu lösen, bestehen ohne erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz oder ohne Verringerung der notwendigen Raumgrößen nicht. Die Kindergartenaufsicht konnte beim Termin zunächst nur die Verlängerung der Betriebserlaubnis für ein Jahr, also bis zum Ende der Baugenehmigung, in Aussicht stellen. Ob eine unbefristete Lösung zukünftig möglich wäre, müsse erneut hausintern geprüft werden.

TOP 2.5 Gießanlage und Tankwagen für den Bauhof Information

Die am 22.04.2021 beschlossene Beschaffung einer Gießanlage und eines Tankwagens für den städtischen Bauhof ist abgeschlossen. Beide Geräte wurden geliefert und sind einsatzbereit.

TOP 2.6 Abbruch Gebäudekomplex Römerstraße 32

Während der Abbrucharbeiten wird eine Teilspernung der Römerstraße erforderlich sein, um die erforderlichen Fahrzeuge und Geräte aufzustellen und ein sicheres Baufeld zu schaffen. Zu Termin und Art der Maßnahme ist der Verwaltung bisher nichts bekannt.

TOP 2.7 Vollsperrung Oberer Neuer Weg

Der Obere Neue Weg wird in Höhe der Einmündung Mittlerer Höhenweg in der Zeit vom 02.08. bis zum 13.08.2021 vollständig gesperrt. Grund der Sperrung ist der Einbau einer neuen Entwässerungsrinne sowie die Beseitigung von Fahrbahnschäden.

TOP 3 Baugenehmigung - Sudetenstraße 18, FINr 3830, Neubau eines Mehrfamilienhauses Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller / Bauherr: [REDACTED]
Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten
Lage: Sudetenstraße 18, FINr. 3830 und 3830/2
Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Auf den Flurstücken soll in Erstbebauung ein Mehrfamilienwohnhaus mit sieben Wohneinheiten errichtet werden. Das Gebäude ist als zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Als Dachform ist ein Satteldach vorgesehen. Der straßenseitig liegende Treppenaufgang wird als Zwerchhaus mit Flachdach ausgeführt. Seitlich davon sind je eine Flachdachgaube vorgesehen. Die rückseitigen Balkonüberdachungen werden ebenfalls mit Flachdächern versehen. Zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss werden als barrierefrei und altersgerecht gemäß DIN 18040 ausgeführt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Obernburg Nord“. Eine Zustimmung der betroffenen Nachbarn liegt nicht vor. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen 12 Stellplätze werden auf eigenem Grund errichtet. Das Vorhaben wurde als Bauvoranfrage bereits am 22.04.2021 behandelt, den erforderlichen Befreiungen wurde mehrheitlich die Zustimmung in Aussicht gestellt.

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

1. Baugrenze

Durch die Balkone mit Überdachung wird die rückwärtige Baugrenze um 1,50 m überschritten. Die Überschreitung ist als geringfügig anzusehen, da es sich bei den Balkonen um untergeordnete Bauteile handelt. Das Hauptgebäude wird innerhalb der Baugrenzen errichtet.

2. Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung von 25 – 30 Grad wird durch das Hauptdach um 5 Grad überschritten.

3. Dachform

Gebäudedächer sind als Satteldächer auszuführen. Das Zwerchhaus, die Dachgauben und die Balkonüberdachungen sind als Flachdächer geplant.

Die beantragten Befreiungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beratung:

Stadtrat Hartmann empfiehlt die Aufstellung einer Spielplatzsatzung mit der Möglichkeit der Ablösung gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO. Stadtrat Fischer kritisiert das seiner Meinung nach zu massive Vorhaben und merkt an, dass die hohe Anzahl an Stellplätzen entlang der Straßenlinie die ohnehin prekäre Parkraumsituation in der Sudetenstraße weiter verschlechtern wird.

Beschluss:

Dem Antrag auf Wohnhausneubau mit sieben Wohneinheiten auf den Flurstücken 3830 und 3830/2 der Gemarkung Obernburg gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB zu

1. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze
2. Überschreitung der zulässigen Dachneigung
3. Abweichung von der Dachform

gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 7 Nein 3 beschlossen

TOP 4 Baugenehmigung - Miltenberger Straße 20a, FINr. 2756-58, Neubau eines Mehrfamilienhauses Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten

Lage: Miltenberger Straße 20a, FINr. 2756, 2757, 2758

Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Die Planung sieht die Errichtung eines unterkellerten Mehrfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschossausbau mit Flachdachgauben vor. Der Resalit mit Flachdach an der nördlichen Gebäudewand nimmt das Treppenhaus mit Aufzug auf.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Miltenberger Straße“ sowie im Bereich des Bodendenkmales D-6-6120-0068 „Vicus der römischen Kaiserzeit und älteres Holz-Erde-Kastell.“. Das Bodendenkmal liegt zudem in der Kernzone des UNESCO- Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“. Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Es werden satzungsgemäß 10 Stellplätze auf eigenem Grund errichtet.

Der Antragsteller beantragt im Rahmen der Baugenehmigung gleichzeitig nachfolgende Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan:

1. Hauptfirstrichtung

Der Baukörper wird zum Zwecke einer besseren Ausnutzung des Grundstückes um 90 Grad gedreht und mit der Giebelseite zur Straße ausgerichtet gestellt. Die Abweichung verletzt keine nachbarschützenden Vorgaben und ist städtebaulich vertretbar.

2. Dachform und Neigung

Es sind nur Schlepp- oder Satteldächer mit 38-46 Grad zulässig, das gilt auch für Teil-dachflächen. Resalit und Gauben werden mit Flachdächern ausgeführt.

3. Baugrenze

Der rückwärtige Balkon und die Terrasse überschreiten die Baugrenze um 0,50 m bzw. 2,00 m.

benen Stellplätze sowie den fehlenden Kinderspielplatz durch die Baugenehmigungsbehörde prüfen zu lassen. Stadtrat Wölfelschneider weist darauf hin, dass eine Innenverdichtung mittels Dachgeschossausbauten politisch gewollt ist und seinen Niederschlag in der aktuellen Änderung der BayBO gefunden hat.

Beschluss:

Dem Antrag auf Dachausbau zur einer Wohneinheit, FINr. 3553/15 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 8 Nein 2 beschlossen

TOP 6	Baugenehmigung - Am Graben 12, FINr. 6320/1, Wohnhausumbau, Neubau von Carportanlagen Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses, Errichtung von 2 Carportanlagen

Lage: Am Graben 12, FINr. 6320/1

Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Das Bestandsgebäude soll saniert und mit einem 14,5 m² großen Anbau im Erdgeschoss erweitert werden. Der Umbau dient der Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit. Damit stehen insgesamt drei Wohneinheiten zur Verfügung. Für die erforderlichen KFZ- Stellplätze werden zwei Carportanlagen neu errichtet. Die Anlagen zur Unterstellung von drei bzw. zwei KFZ werden als offene Ständerbauwerke mit einer Höhe von 3,00 m auf einer Fläche von 48,00 m² bzw. von 36,00 m² realisiert und mit Flachdächern versehen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Graben-Brennerweg“. Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Vorhaben zum Teil durch Unterschrift zugestimmt. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen sechs Stellplätze werden auf eigenem Grund errichtet.

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

4. Baugrenze

Gemäß Punkt 6.0 der Festsetzungen im Bebauungsplan sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) gelten gemäß Definition als offene Garagen. Die beiden Carportanlagen werden außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet.

5. Grünfestsetzung

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist an der südlichen Grundstücksgrenze eine Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen eingetragen. Diese dient der Freihaltung des Sichtbereiches im Verlauf des Oberen Neuen Weges. Der zweistöckige Carport wird teilweise innerhalb der Grünfestsetzung errichtet.

Beratung:

Stadtrat Klimmer schlägt vor, den Bauherren zur Entwässerung mit Versickerung und Begrünung der Carportdachflächen zu verpflichten. Schriftführer Becker informiert, dass eine entsprechende Verpflichtung bereits durch die Entwässerungssatzung sowie die Festsetzungen im Bebauungsplan gegeben ist und jeder Bauwerber darauf hingewiesen wird.

Beschluss:

Dem Antrag auf Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und der Errichtung von zwei Carportanlagen auf dem Flurstück 6320/1 der Gemarkung Obernburg gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu

4. Stellung der Carportanlagen außerhalb der Baugrenze
5. Stellung der Carportanlagen teilweise innerhalb der Grünfestsetzung

gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

**TOP 7 Baugenehmigung - Obere Gasse 32, FINr 325, Neubau von Garagen und Werkstatt / Dachterrasse mit Wintergarten
Beratung und Beschlussfassung**

Stadtrat Wölfelschneider ist Beteiligter i.S.d. Art. 49 GO und somit von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen. Er nimmt im Zuschauerbereich platz.

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau von Garagen und Werkstatt / Dachterrasse mit Wintergarten

Lage: Obere Gasse 32, FINr. 325

Gemarkung: Obernburg

Sachverhalt:

Das auf dem Flurstück vorhandene Wohnhaus wird abgebrochen und an dessen Stelle vier Garagen errichtet. Die im Nebengebäude vorhandene Werkstatt bleibt erhalten und wird saniert. Oberhalb der an die Wohngebäude Obere Gasse 28 und 30 angrenzenden Garage wird eine Dachterrasse mit Wintergarten errichtet.

Rechtslage:

Es handelt sich um ein Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Obernburg“. Die Baugestaltungssatzung findet Anwendung.

Der Sanierungsberater der Stadt Obernburg, Herr Dipl. Ing. Tropp, äußert keine Bedenken zum Abbruch und zur Neuerstellung der Garagen. Der geplante Wintergarten mit Balkon ist vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar und könnte wie dargestellt errichtet werden.

Für die geplante Fundamentgründung der Garagen sowie die Verfüllung des Kellerraumes ist ein Antrag auf bodendenkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DschG erforderlich. Dieser liegt den Antragsunterlagen bei.

Beratung:

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau von Garagen und Werkstatt / Dachterrasse mit Wintergarten, FINr. 325 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Dem Antrag auf Bodendenkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 8 Baugenehmigung - Raiffeisenstraße 45, FINr. 366, Dachgeschossausbau Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken

Lage: Raiffeisenstraße 45, FINr. 366

Gemarkung: Eisenbach

Beschreibung:

Das bisher ungenutzte Dachgeschoss des straßenständigen Gebäudeteils soll zum Wohnraum ausgebaut werden. Dabei muss ein Teil des vorhandenen Dachstuhles aus statischen Gründen erneuert werden. Die Maßnahme dient der Erweiterung der vorhandenen Wohnfläche. Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Unter dem Dorf - Neuaufstellung“. Im Bebauungsplan sind für das Flurstück zwei Vollgeschosse festgesetzt. Durch den Dachausbau entsteht kein zusätzliches Vollgeschoss i.S.d. Legaldefinition nach § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 a. F. BayBO.

Da der Dachstuhl in alter Form wiederhergestellt werden muss, um an das Dach des rückwärtigen Gebäudes anschließen zu können, wird die maximal zulässige Traufhöhe straßenseitig von 6,00 m um 0,815 m überschritten. Die Überschreitung ist als geringfügig zu betrachten.

Die zulässige Dachneigung gemäß Bebauungsplan ist mit 25 – 38 Grad festgesetzt. Die vorhandene Dachneigung des Bestandsgebäudes von 42 Grad wird beibehalten.

Durch den ausreichenden Abstand zum benachbarten Wohngebäude werden nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan liegt den Antragsunterlagen bei.

Beratung:

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Dachgeschossausbau, FINr. 366 Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplanes

1. Traufhöhe bergseitig
2. Dachneigung

gemäß den Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 9	Nutzungsänderung - Kummentalgraben, FINr. 6141, Schutzraum Waldkindergarten Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Stadt Obernburg am Main

Vorhaben: Umnutzung eines Betriebsgebäudes zu einem Schutzraum des Waldkindergartens

Lage: Kummentalgraben o. Nr., FINr. 6141

Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Das bestehende Gebäude des Obst- und Gartenbauvereins Obernburg soll für den Betrieb des Waldkindergartens als geschützter Raum bei Schlechtwetter sowie als Lagerplatz für Materialien zur pädagogischen Arbeit genutzt werden. Wenn das Haus witterungsbedingt aufgesucht werden muss, befinden sich maximal 20 Kinder und drei Betreuungskräfte im Gebäude. Ein längerer oder dauerhafter Aufenthalt ist nicht vorgesehen und auch nicht Teil des pädagogischen Konzeptes.

Rechtslage:

Das Objekt befindet sich im Außenbereich und kann daher prinzipiell nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben beurteilt werden. Der geplante Nutzungsumfang ist als unbedenklich einzustufen. Eine für Vorhaben im Außenbereich erforderliche ausreichende Erschließung ist mit dem Zugang über einen unbefestigten Forstweg und dem Anschluss an das städtische Trinkwasser- und Abwassernetz gesichert. Die Anlage von Stellplätzen am Objekt ist nicht erforderlich, da das Gebäude ausschließlich fußläufig erreicht werden soll. Geeignete Stellplätze für den Hol- und Bringedienst der Kinder befinden sich in ausreichender Anzahl auf dem nahegelegenen öffentlichen Parkplatz „Salztrög“ (Flurnummer 6010/3).

Beratung:

Stadtrat Elbert fragt an, durch wen die Um- und Ausbauten des Gebäudes durchgeführt werden. Bauamtsleiter Hermann erklärt, dass alle Arbeiten durch den städtischen Bauhof erfolgen sollen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Umnutzung eines Arbeits- und Betriebsgebäudes (OVG) zu einem geschützten Raum des Waldkindergartens, Flurstück 6141 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

**TOP 10 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Untere Wallstraße 10, FINr. 240, Deckensanierung
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG

Antragssteller/Bauherr: Stadt Obernburg am Main

Vorhaben: Deckensanierung Kellergeschoss

Lage: Untere Wallstraße 10, FINr. 240

Gemarkung: Obernburg

Beschreibung :

Die schadhafte und mit lungengängigen Mineralfasern erstellte Spritzputzdecke aus den 1980er Jahren im Kellergeschoss der „Kochsmühle“ sowie die vorhandene Elektroinstallation sollen als vorbereitende Maßnahme einer Sanierung entfernt werden.

Rechtslage:

Das Gebäude „Kochsmühle“ ist als Einzelbaudenkmal D-6-76-145-55 durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nachqualifiziert. Alle baulichen Veränderungen oder andere Eingriffe in die Bausubstanz bedürfen der Genehmigung durch das BLfD.

Beratung:

Stadtrat Klimmer fragt an, wie später die neue Decke ausgeführt werden soll und regt eine Ortsbesichtigung an. Bauamtsleiter Hermann antwortet, dass nach dem Entfernen der Altdecke erst eine fachliche und brandschutztechnische Begutachtung erfolgen muss. Eine Neugestaltung wird dann mit dem BLfD abgesprochen.

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zum Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG, FINr. 240 Gemarkung Obernburg, zur Entfernung der Spritzputzdecke und dem Rückbau der Deckenelektroinstallation geäußert.

einstimmig beschlossen

TOP 11 Anfragen

TOP 11.1 Kostenbeteiligung an öffentlicher Toilettenanlage

Stadtrat Elbert fragt an, ob der Betreiber des Flohmarktes unter der Mainbrücke an den Unterhaltskosten für die öffentliche Toilettenanlage beteiligt wird. Bürgermeister Fieger antwortet, dass durch das Ordnungsamt der Stadtverwaltung im Rahmen der Sondernutzungserlaubnis entsprechende Gebühren erhoben werden.

TOP 11.2 Platzgestaltung Lindenstraße / Burenstraße

Stadtrat Fischer erkundigt sich nach dem Sachstand zur Baumaßnahme Platzgestaltung. Bauamtsleiter Hermann informiert, dass sich die Arbeiten auf Grund von Materialengpässen verzögern.

TOP 11.3 Beschilderung Toilettenanlage

Stadtrat Wölfelschneider regt an, die Hinweisbeschilderung für die neue Toilettenanlage an der Annakapelle zu verbessern und auch im Bereich des Kinderspielplatzes in der Mainanlage eine entsprechende Beschilderung anzubringen. Der städtische Bauhof ist mit der Umsetzung zu beauftragen.

TOP 11.4 Fahrradbügel Platzgestaltung Lindenstraße / Burenstraße

Stadtrat Hartmann weist darauf hin, dass die geplanten Fahrradbügel durch die Regierung von Unterfranken zuwendungsfähig wären und regt eine entsprechende Antragstellung an. Bauamtsleiter Hermann erklärt, dass eine Zuwendung für die Bügel bereits im Gesamtförderpaket enthalten ist.

TOP 11.5 Rückhaltesysteme bei Starkregenereignissen

Stadtrat Elbert schlägt vor, angesichts der aktuellen Flutereignisse den Schutz vor Starkregensituationen in Obernburg zu prüfen und gegebenenfalls durch Rückhaltesysteme zu verbessern. Bürgermeister Fieger antwortet, dass solche Systeme im Bereich des unteren Kumentalgrabens (Nibelungenstraße / Blumenstraße) geplant sind. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist eine wichtige Aufgabe, welche von der Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Abwasserzweckverband AMME analysiert und stetig verbessert wird. Stadtrat Wölfelschneider weist in diesem Zusammenhang auf die Fördermöglichkeiten zum Hochwasserschutz hin. Stadtrat Hartmann empfiehlt, auch die personelle und technische Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr in Bezug auf die Folgen von starken Niederschlagsereignissen hin zu prüfen. Stadtrat Fischer schlägt vor, zu diesem Themenbereich einen anerkannten Fachmann anzuhören.

TOP 11.6 Presseanfragen

Stadtrat Knecht fragt an, warum trotz der Abwesenheit eines Vertreters zum Sitzungstermin ein Bericht über die Stadtratssitzung in der örtlichen Presse erschienen ist. Bürgermeister Fieger erklärt, dass auf Anfrage eine Pressemitteilung durch die Stadtverwaltung gefertigt wird. Auf die Verwendung und Interpretation dieser Mitteilung durch Presseorgane hat die Stadt Obernburg keinen Einfluss, sofern sich die Darstellung innerhalb des Rahmens der Pressefreiheit bewegt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:24 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer