



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 23.09.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:25 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

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

Schriftführer

Becker, Ralf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Breunig, Stefan	entschuldigt
Klimmer, Paul	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22.07.2021
- 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 3 Baugenehmigung - Burgunderstraße 31, FINr. 2637/9, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage **236/2021**
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Baugenehmigung - Hardtring 28, FINr. 1000/51, Neubau Einfamilienhaus mit Doppelcarport **238/2021**
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Baugenehmigung - Hubert-Nees-Straße 3, FINr. 3553/21, Umbau Nebengebäude zu Wohnung **237/2021**
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Baugenehmigung - Pfalzstraße 2, FINr 6680/79, Nutzungsänderung Wintergarten zu Wohnraum, Neubau eines Wintergartens **235/2021**
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Baugenehmigung - Römerstraße 93a, FINr. 3560, Abbruch und Wiederaufbau Garagen **234/2021**
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Anfragen
- 8.1 Wohnbauvorhaben Burgunderstraße 13
- 8.2 Bauvorhaben Römerstraße 32
- 8.3 Platzgestaltung Burenstraße / Lindenstraße
- 8.4 Wetterhahn Oberes Tor
- 8.5 Notunterkunft für Personen ohne festen Wohnsitz

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 22.07.2021

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 22.07.2021. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

TOP 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

Bürgermeister Fieger gibt bekannt, dass die diesjährige Bürgerversammlung am Donnerstag, den 14. Oktober 2021 um 19:00 Uhr in der Stadthalle in Obernburg als Hybridveranstaltung stattfinden wird.

TOP 3 Baugenehmigung - Burgunderstraße 31, FlNr. 2637/9, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Garage

Lage: Burgunderstraße 31, FlNr. 2637/9 Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Der Antragsteller plant den Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit angrenzender Garage. Das Gebäude ist als moderner Baukörper mit zwei talseitigen Terrassenbalkonen und Flachdach geplant. Talseitig wird das Gebäude auf Fundamentstützen gestellt und das Hanggelände terrassiert, um den Eindruck eines wuchtig wirkenden Baukörpers zu vermeiden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eichenhöhle“. Die gemäß Satzung erforderlichen zwei Stellplätze werden auf eigenem Grund errichtet. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Von den nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan werden Befreiungen beantragt:

1. Bebauung der Flurstücke 2637/ 9 und 2637/10 mit Doppelhaushälften

Vorliegender Antrag sieht auf dem Flurstück 2637/9 eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit angegliederter Grenzgarage vor. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich derzeit ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise. Das städtebauliche Erscheinungsbild würde an dieser Stelle durch eine Doppelhausbebauung unterbrochen.

2. Baulinie und Baugrenze

Der geplante Baukörper überschreitet die straßenseitige Baugrenze in einem Teilbereich um etwa 3,00 m². Die angesetzte Garage mit darunter liegendem Hobbykeller tritt von der Baulinie um bis zu 1,60 m zurück. Die Überschreitung der Baugrenze ist nur geringfügig, der Mindest-

grenzabstand wird eingehalten. Der Rücksprung der Garage erfolgt analog zur Nachbarbebauung in der südlichen Burgunderstraße.

3. Dachform Satteldach

Das Wohngebäude wie auch die angrenzende Garage sollen mit Flachdächern versehen werden. Die gewählte offene Bauweise wie auch die Dachform nehmen das bereits vorhandene Straßenbild auf und setzen es fort.

4. Traufhöhe bergseitig 3,00 m und talseitig 7,00 m

Durch die Ausbildung des Flachdaches und den Geländeverlauf wird straßenseitig eine maximale Traufhöhe von 4,815 m erreicht. Talseitig wird durch die schwierigen topografischen Verhältnisse eine Traufhöhe von bis zu 8,69 m, gemessen an vorhandenem Gelände, erreicht. Das Gebäude wird von der Burgunderstraße aus ebenerdig erschlossen. Die relativ großen Abweichungen von den Vorgaben im Bebauungsplan sind durch die erschwerten Geländegegebenheiten bedingt. Durch die flache Dachform entsteht straßenseitig nicht der Eindruck eines hohen und massiven Baukörpers.

5. Versatz der Wohngeschosse bei Überschreitung der talseitig zulässigen Traufhöhe. Ausnahmen können bei bestehender Nachbarbebauung zugelassen werden, wenn dadurch eine gestalterische Angleichung erreicht wird.

Ein Versatz beider Geschosse ist mit den Anforderungen an modernes Wohnen nicht sinnvoll vereinbar. Durch die optische Staffelung der talseitigen Fassade mit den offenen Terrassen wird ein ähnliches Erscheinungsbild erreicht.

6. talseitige Sockelhöhe gebäudemittig maximal 0,20 m über Gehsteigniveau

Der Erdgeschossfußboden liegt in der Gebäudeachse 0,55 m über der Gehsteigkante. Die Höhenansetzung des Fußbodens erfolgt zum Schutz vor Niederschlagswasser bei Starkregen auf dem höchsten Punkt der Gehsteigkante.

7. Garagen sind in das Wohngebäude zu integrieren. Ausnahmen sind bei bestehender Nachbarbebauung im Einzelfall zulässig.

Die Garage steht als Grenzbebauung neben dem Wohngebäude. Die Anordnung entspricht der Lage bei Einzelhausbebauung in der unmittelbaren Umgebung.

8. talseitige Traufhöhe der Garage maximal 4,00 m über Geländeoberkante

Die talseitige Traufhöhe der Garage im Entwurf beträgt 7,83 m. Die Abweichung resultiert aus dem stark geneigten Geländeverlauf innerhalb des Baugrundstückes.

9. Der Stauraum vor Garagenzufahrten ist bei bisher unbebauten Grundstücken auf mindestens 5,00 m festgesetzt.

Der Stauraum vor der Garage beträgt im Mittel 4,35 m. Damit ist die Mindeststauraumtiefe zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche von 3,00 m gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV gewährleistet.

Bei den oben genannten Abweichungen vom Bebauungsplan ist zu berücksichtigen, dass im Bereich Burgunderstraße talseitig bereits vergleichbare Baukörper vorhanden sind. Das Bauvorhaben wurde bereits mit Vorbescheidsantrag am 12.12.2019 durch das Gremium behandelt und dem Bauherrn die Erteilung der beantragten Befreiungen in Aussicht gestellt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage, FINr. 2637/9 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 gemäß § 36 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen im Bebauungsplan zu

1. Doppelhausbebauung
2. Baulinie und Baugrenze
3. Dachform Satteldach
4. Traufhöhen bergseitig und talseitig
5. Versatz der Wohngeschosse
6. Sockelhöhe talseitig über Gehsteigniveau
7. Integration der Garage in Wohngebäude
8. Traufhöhe Garage talseitig
9. Stauraum vor Garagenzufahrt

gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

**TOP 4 Baugenehmigung - Hardtring 28, FINr. 1000/51, Neubau Einfamilienhaus mit Doppelcarport
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport

Lage: Hardtring 28, FINr. 1000/51 Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Auf dem Flurstück soll in Erstbebauung ein Einfamilienhaus mit angrenzendem Doppelcarport errichtet werden. Das Gebäude ist als zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Das Dachgeschoss stellt kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung dar. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer talseitigen Dachgaube vorgesehen. Der straßenseitig liegende Treppenaufgang wird als Zwerchhaus ausgeführt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ober der Straße“. Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen zwei Stellplätze werden auf eigenem Grund nachgewiesen.

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

1. Baugrenze

Das Zwerchhaus als Treppenraum überschreitet auf einer Länge von 5,00 m die nördliche Baugrenze um 1,50 m. Die Überschreitung kann als geringfügig betrachtet werden.

2. Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung von 25° - 30° wird im Bereich des Zwerchhauses mit 7° deutlich unterschritten. Die Abweichung ist erforderlich, um bei Einhaltung der maximal zulässigen Traufhöhe von 3,00 m bergseitig einen nutzbaren Treppenaufgang in das Dachgeschoss zu erschließen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Flurstück 1000/51 der Gemarkung Eisenbach 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

1. Überschreitung der Baugrenze
2. Abweichender Dachneigung

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

einstimmig beschlossen

TOP 5	Baugenehmigung - Hubert-Nees-Straße 3, FINr. 3553/21, Umbau Nebengebäude zu Wohnung Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: XXXXXXXXXX

Vorhaben: Umbau Nebengebäude

Lage: Hubert-Nees-Straße 3, FINr. 3553/21 Gemarkung: Obernbürg

Beschreibung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Erweiterung der vorhandenen Wohnbausubstanz durch den Umbau des bestehenden Nebengebäudes. Der hofseitige Anbau wird erweitert und mit einem Vollgeschoss mit Pultdach aufgestockt. Durch den Umbau wird eine zweite, unabhängig nutzbare Wohneinheit geschaffen.

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 rückwärtige Neubau erscheint in Gebäudeform und Kubatur dem Hauptgebäude untergeordnet, Form und Größe sind städtebaulich vertretbar. Der geplante Umbau fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Eine Beteiligung der betroffenen Nachbarn ist nicht dokumentiert. Die für die zusätzliche Wohneinheit erforderlichen zwei Stellplätze werden auf eigenem Grund nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Umbau des Nebengebäudes und Nutzung zu Wohnzwecken auf dem Flurstück 3553/21 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 6	Baugenehmigung - Pfalzstraße 2, FINr 6680/79, Nutzungsänderung Wintergarten zu Wohnraum, Neubau eines Wintergartens Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Nutzungsänderung Wintergarten in Wohnraum, Anbau eines Wintergartens

Lage: Pfalzstraße 2, FINr. 6680/79 Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Die Antragsteller beabsichtigen bauliche Veränderungen an einem bestehenden Einfamilienhaus. Der im Erdgeschoss vorhandene Wintergarten soll zukünftig als Kinderzimmer genutzt werden. Als Ersatz dafür wird an der südlichen Traufseite des Gebäudes ein neuer Wintergarten auf einer Fläche von 18,52 m² mit Isolierverglasung errichtet.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Mühlrain I+II“. Nachfolgende Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan sind zur Durchführung des Vorhabens erforderlich:

1. Dachform, Dachneigung und Art der Bedachung

Gebäudedächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 – 36 Grad auszuführen. Die Bedachung ist in dunkler Ausführung (rot bis anthrazit) vorzunehmen. Der Wintergarten erhält ein gläsernes Pultdach mit einer Dachneigung von 10°. Die Abweichungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan sind dem Nutzungszweck geschuldet.

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung Wintergarten in Wohnraum und dem Antrag auf Anbau eines Wintergartens, FINr.6680/79 Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Dachform, Dachneigung und Art der Bedachung gemäß den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 7	Baugenehmigung - Römerstraße 93a, FINr. 3560, Abbruch und Wiederaufbau Garagen Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Abbruch und Wiederaufbau von Garagen
Lage: Römerstraße 93a, FINr. 3560 Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die vorhandenen KFZ- Garagen aus dem Jahre 1968 werden abgebrochen und durch eine neue sechsständige Mittelgarage an selber Stelle ersetzt. Die Garage wird in Massivbauweise mit Flachdach errichtet. Das Gebäude dient der Unterbringung von Fahrzeugen, Geräten und Materialien.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Die Erschließung ist gesichert.

Für die erforderliche Fundamentgründung ist ein Bodeneingriff auf einer Fläche von ca. 145 m² mit einer Tiefe von ca. 0,80 m erforderlich. Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG Bodendenkmal ist erforderlich, da das Fundament der Garage im Bereich des Bodendenkmales D-6-6120-0070 „Brandgräber der römischen Kaiserzeit“ zu liegen kommt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Abbruch und Wiederaufbau einer Mittelgarage auf dem Flurstück 3560 der 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 Anfragen

TOP 8.1 Wohnbauvorhaben Burgunderstraße 13

Stadtrat Knecht erkundigt sich zum Sachstand. An der Baustelle wurde erneut ein Kran aufgestellt mit der Folge der Teilspernung der Burgunderstraße im Bereich der Baustelle und einer entsprechenden Behinderung des Verkehrs.

Das Ordnungsamt der Stadtverwaltung hat eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erlassen, das Gremium wird in der nächsten Sitzung über deren Dauer informiert.

TOP 8.2 Bauvorhaben Römerstraße 32

Stadtrat Knecht erkundigt sich zum Sachstand und weist auf die mangelnde Sauberkeit vor dem Objekt im Bereich der Badgasse hin. Bürgermeister Fieger informiert, dass sich der ursprünglich für Juli 2021 geplante Baubeginn nach Angaben des Inverstors verzögert. Die Maßnahme wird voraussichtlich Anfang Oktober 2021 beginnen.

TOP 8.3 Platzgestaltung Burenstraße / Lindenstraße

Stadtrat Elbert erkundigt sich zum Sachstand der Baumaßnahme Platzgestaltung. Stadtrat Fischer weist auf das Fehlen der in Platzmitte geplanten Rundbank hin.

Bürgermeister Fieger informiert, dass als nächster Schritt die Errichtung der Bushaltestelle mit Wetterschutz geplant ist. Die Ausführung ist für Ende September / Anfang Oktober 2021 terminiert. Das bereits aufgestellte Stadtreief soll noch gereinigt werden. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, das Gremium über die weitere zeitliche Abfolge der Arbeiten zu unterrichten.

TOP 8.4 Wetterhahn Oberes Tor

Stadtrat Dr. Bohnhoff erinnert, dass der durch Bauarbeiten am Objekt Römerstraße 8 beschädigte Wetterhahn auf dem Oberen Tor noch nicht instandgesetzt wurde. Bürgermeister Fieger informiert, dass der Verursacher des Schadens der Stadtverwaltung bekannt ist und per Fristsetzung zur Beseitigung des Schadens aufgefordert wird.

TOP 8.5 Notunterkunft für Personen ohne festen Wohnsitz

Stadträtin Weber fragt an, wann die Containernotunterkunft für Personen ohne festen Wohnsitz in Betrieb genommen wird. Bürgermeister Fieger antwortet, dass vorab noch die erforderliche Einzäunung des Bereiches erfolgen muss. Diese wird zeitnah errichtet, nach deren Fertigstellung kann die Unterkunft genutzt werden.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer