



**Stadt Obernburg**

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 09.12.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:17 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Vorsitzender**

Fieger, Dietmar

**Mitglieder**

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

**Stellvertreter**

Bast, Hedwig

Vertretung für Herrn Joachim Axt

**Schriftführer**

Becker, Ralf

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

**Mitglieder**

Axt, Joachim

entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.11.2021
- 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 2.1 Stellplatzsituation Stadthalle / Pia Fidelis
- 3 Baugenehmigung - Hardtring 51, FINr 1000/56, Neubau eines Einfamilienhauses **310/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Baugenehmigung - Bergstraße 55 a, FINr. 3456/3457/3458, Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage **311/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Anfragen
- 5.1 Straßenbaumaßnahme Oberer Neuer Weg

Der 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 18.11.2021**

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 18.11.2021. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

### **TOP 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen**

#### **TOP 2.1 Stellplatzsituation Stadthalle / Pia Fidelis**

Der 1. Bürgermeister informiert das Gremium über die Stellplatzsituation auf den öffentlichen Parkplätzen im Bereich der Stadthalle und des Pfarrheimes „Pia Fidelis“.

Durch die Stadt wurde im Jahre 2002 ein Antrag auf Nutzungsänderung der Stadthalle in eine Kultur- und Sporthalle bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde gestellt. Bei der Prüfung des Antrages wurde u.a. folgende Auflage zur Errichtung von KFZ- Stellplätzen gemacht:

- ursprünglich gesamt 460 Sitzplätze incl. Empore zulässig = 92 Stellplätze erforderlich
- nach Nutzungsuntersagung der Empore bei Veranstaltungen gesamt 400 Plätze = 81 Stellplätze erforderlich ( 1 Stellplatz für die Hausmeisterwohnung)

In der Baugenehmigung zum Pfarrheim „Pia Fidelis“ sind erstaunlicherweise nur 5 Stellplätze (davon ein Behindertenstellplatz) vor dem Gebäude zur Auflage gemacht worden, obwohl für das Objekt bei Veranstaltungen eine Nutzeranzahl von insgesamt 200 Personen möglich und zulässig ist. Warum weder durch die Genehmigungsbehörde noch durch die Stadt eine der Stellplatzsatzung bzw. GaStellV entsprechende Anzahl von Stellplätzen gefordert wurde, ist in den Unterlagen nicht nachvollziehbar. Derzeit sind praktisch lediglich zwei Stellplätze und ein Behindertenparkplatz vor der Pia Fidelis tatsächlich existent.

Somit sind für den weiteren Betrieb beider Veranstaltungsorte 81 bzw. 40 = 121 Stellplätze insgesamt erforderlich (1 Stellplatz pro 5 Sitzplätze gemäß gültiger Stellplatzsatzung bzw der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Derzeit sind über den Nutzungsvertrag mit dem Freistaat Bayern (2006, Änderung 2013) auf den beiden Flurstücken 3553/29 und 3553/32 teilweise (Jahnstraße und Jahnstraße / Hubert-Nees-Straße) insgesamt 48 PKW- Stellplätze tatsächlich verfügbar. Durch den geplanten Neubau des Finanzamtes auf dieser Fläche ist mit einer weiteren Reduzierung der verfügbaren Stellplätze zu rechnen.

### **TOP 3 Baugenehmigung - Hardtring 51, FINr 1000/56, Neubau eines Einfamilienhauses Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

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

#### **Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

**Lage:** Hardtring 51, FINr. 1000/56

**Gemarkung:** Eisenbach

**Beschreibung:**

Das Wohngebäude wird mit einem Sockelgeschoss und einem Erdgeschoss errichtet. Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung von 25 Grad geplant. Ein Ausbau des Spitzbodens ist nicht vorgesehen. Im talseitig angeschlossenen Zwerchhaus mit Quergiebel wird eine Doppelgarage integriert.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ober der Straße 1. Änderung“. Die gemäß Satzung erforderlichen zwei Stellplätze werden auf eigenem Grund errichtet. Die Nachbarn wurden informiert und haben zum Teil dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Von den nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan werden Befreiungen beantragt:

1. Bebauung des Flurstückes 1000/56 mit einer Hausgruppe ( 3 Reihenbungalow)

Vorliegender Antrag sieht auf dem Flurstück eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise vor. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich derzeit ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird nicht negativ beeinträchtigt. Die Grundzüge der Planung werden nicht verletzt.

2. Traufhöhe talseitig 6,00 m

Die talseitige Wandhöhe wird durch das straßenständige Zwerchhaus um 0,75 m überschritten. Als Begründung werden die vorliegenden schwierigen topographischen Verhältnisse angeführt. Nachbarschaftliche oder städtebauliche Belange werden durch die Abweichung nicht berührt.

**Beratung:**

Stadtrat Hartmann sieht in dem Vorhaben einer Einzelhausbebauung in offener Bauweise die Grundzüge der Planung verletzt. Er schlägt vor, über beide Anträge auf Befreiung getrennt abzustimmen.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, FINr. 1000/56 Gemarkung Eisenbach, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der erforderlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplanes zur Bebauung des Flurstückes mit einer Hausgruppe gemäß den eingereichten Planunterlagen wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

**Ja 9 Nein 1 beschlossen**

Der erforderlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplanes zur Überschreitung der talseitigen Traufhöhe gemäß den eingereichten Planunterlagen wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 4</b>	<b>Baugenehmigung - Bergstraße 55 a, FINr. 3456/3457/3458, Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage

**Lage:** Bergstraße 55 a, FINr. 3456 - 3458/2 Gemarkung Obernburg

**Beschreibung:**

Das vollständig unterkellerte Wohngebäude umfasst ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Das Dach ist als Zeltdach mit einer Neigung von 23 Grad geplant. Gebäudehöhe und Kubatur orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Angrenzend an die nördliche Gebäudeseite soll eine Garage mit bekiestem Flachdach errichtet werden. Gartenseitig wird eine 13,48 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse anschließen.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Gebäude soll analog der Ausrichtung bereits bestehender Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft errichtet werden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten.

Die gemäß Satzung erforderlichen drei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Die Erschließung ist durch Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Bergstraße als öffentlichem Verkehrsweg gesichert. Der geplante Neubau fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, FINr. 3456, 3457, 3458 und 3458/2 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5    Anfragen</b>
--------------------------

<b>TOP 5.1    Straßenbaumaßnahme Oberer Neuer Weg</b>
---

Stadträtin Weber erkundigt sich nach der Dauer der Straßenbauarbeiten im Oberen Neuen Weg. Der 1. Bürgermeister antwortet, dass die Maßnahme in Kürze beendet wird.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:17 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Ralf Becker  
Schriftführer