



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 07.05.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:20 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

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

Verwaltung

Brück, Stefan

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.03.2024
- 2 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Möbelhauses, samt Teilsanierung, Errichtung von Werbeanlagen, sowie Ausbau von Parkplätzen; Römerstraße 115, FlurNrn. 4152, 3885, 3897, 3904, 390, 3901, 4153, Gem. Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **084/2024**
- 3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Am Harzofen 13, FlurNr. 2101, Gem. Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung **085/2024**
- 4 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung Dachgeschoss, Neubau Außentreppe, Anbau Balkon und Vordach; Mömlingtalring 8, FlurNr. 5544/121, Gem. Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **086/2024**
- 5 Antrag auf Baugenehmigung; Ausbau der 2. Dachgeschossebene zu einer Wohneinheit; Deckelmannstraße 2c, FlurNr. 740/6, Gem. Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **087/2024**
- 6 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis; Errichtung einer Erdgashausanschlussleitung; Dr.-Zöller-Straße 12, FlurNr 694/3, Gem. Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **088/2024**
- 7 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes; Errichtung eines Swimmingpools; Gartenstraße 57a, FlurNr. 400/91, Gem. Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung **089/2024**
- 8 Anfragen

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 17:30 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 14.03.2024

Der Ausschuss nimmt die öffentliche Niederschrift der Sitzung vom 14.03.2024 zustimmend zur Kenntnis.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 einstimmig beschlossen

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Möbelhauses, samt Teilsanierung, Errichtung von Werbeanlagen, sowie Ausbau von Parkplätzen; Römerstraße 115, FlurNrn. 4152, 3885, 3897, 3904, 390, 3901, 4153, Gem. Obernburg Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: ML Immo GmbH, Würzburg

Vorhaben: Nutzungsänderung eines Möbelhauses, samt Teilsanierung, Errichtung von Werbeanlagen sowie Ausbau von Parkplätzen

Lage: Römerstraße 115, FlurNr. 4152, 3885, 3897, 3904, 390, 3901, 4153

Beschreibung:

Der Antragsteller plant nach der Übernahme des Hauses „Möbel Spilger“ die Nutzungsänderung des Möbelhauses in zwei Bereiche: XXXLutz und MömaX. Hierzu sollen die Flächen des ehemaligen Hochregallagers und der ehemaligen Lofthalle zu reinen Möbellagern umgebaut werden. In diesem Zusammenhang werden neue LKW-Laderampen, Rampenerweiterungen, Treppen und neue sanitäre Anlagen eingebaut. Zwischen Unter- und Erdgeschoss soll zudem der Lichthof geöffnet werden. Der Panoramalift wird erneuert, Büroräume eingerichtet, neue Fahrtreppen (Rolltreppen) eingebaut, Windfänge integriert, Flucht- und Rettungstreppen eingebaut. Im Obergeschoss wird das Restaurant umgestaltet und weitere Büros, sowie sanitäre Einrichtungen eingerichtet. Die Fassade soll durch neue Werbeanlagen gestaltet werden. Zudem soll auf der einst angedachten Parkhausfläche nunmehr ein einfacher, aber befestigter Parkplatz entstehen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohn-Center Spilger“ aus dem Jahre 2000. Die Fläche wird als Sondergebiet „Möbelmarkt“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Die nun beantragten Änderungen sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes konform. Lediglich die Flucht- und Rettungstreppen werden die festgesetzten Baugrenzen geringfügig überschreiten. Gemäß § 23 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Gemäß Ziffer 9.2 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist je 100 m² Nutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen. Im gesamten ergibt sich somit ein Bedarf von 406 Stellplätzen. Nachgewiesen

werden 423 Stellplätze. Der Nachweis wird teilweise auf Privatgrund geführt, welcher nicht zum Firmengelände gehört (FlurNr. 3879, Gem. Obernburg). Hierfür wäre eine grundbuchrechtliche Sicherung nachzuweisen. Der neu im Ausbau angestrebte Teil der Parkflächen liegt wiederum auf Großwallstädter Gemarkung. Hierfür wäre ein gesondertes Verfahren über die Gemeinde Großwallstadt anzustreben.

Zum Thema Randsortimente werden keine Aussagen getroffen. Auf die bisherige und weiterhin wirksame Obergrenze zur den sog. Randsortimenten wird hingewiesen.

Beschluss:

Dem Antrag zur Nutzungsänderung eines Möbelhauses, samt Teilsanierung, Errichtung von Werbeanlagen sowie Ausbau von Parkplätzen wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Notwendigen Befreiungen zur Baugrenzenüberschreitung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB für den Bau der Flucht- und Rettungstreppe wird zugestimmt. Für den Ausbau der Parkplätze auf Gemarkung der Gemeinde Großwallstadt ist ein gesondertes Bauantragsverfahren einzuleiten. Da der Stellplatznachweis teilweise auf Privatgrund geführt wird, welcher nicht zum Firmengelände gehört (FlurNr. 3879, Gem. Obernburg), wäre hierfür eine grundbuchrechtliche Sicherung vorzunehmen und nachzuweisen. Auf die bisherige und weiterhin wirksame Obergrenze zu den sog. Randsortimenten wird hingewiesen.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 einstimmig beschlossen

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Am Harzofen 13, FlurNr. 2101, Gem. Eisenbach Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragstellerin/Bauherrin: Staudt, Claudia

Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in KG; Abbruch der bestehenden Scheune

Lage: Am Harzofen 8, Flurnummer 2101, Gem. Eisenbach

Beschreibung:

Die Antragstellerin plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage im Kellergeschoss, nach Abbruch der bestehenden Scheune.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Ortsmitte Eisenbach“. Im Übrigen ist es nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 sieht für das Flurstück eine allgemeine Wohnbebauung, bei einer Grundflächenzahl von 0,40 und II+D Vollgeschossen vor. Diese Vorgaben werden mit der Planung eingehalten. Eine Baulinie ergibt sich nach der Umgebungsbebauung entlang der Straßenlinie im Sinne des § 34 BauGB. Gleichwohl steht dies im Widerspruch zu § 5 Abs. 4 der Stellplatzsatzung, wonach vor Garagen stets ein Stauraum einzuhalten ist. Dieser ist im vorliegenden Fall nicht vorgesehen., da die Stellplätze direkt in das KG des Wohngebäudes integriert werden. Insofern wäre hier eine Abweichung nach § 8 Satz 1, 2. HS Stellplatzsatzung notwendig. Diese könnte aus Verwaltungssicht im vorliegenden Fall erteilt werden, da es sich um eine Randbebauung in einer kaum befahrenen Straße handelt. Ggf. wäre als Kompensation eine automatische Garagenöffnung einzufordern. Die notwendige Stellplatzanzahl wird nachgewiesen.

Problematisch wird jedoch der angedachte Kniestock von rund 1,20 m Höhe betrachtet. Dieser ist regionsuntypisch und führt letztlich im Vergleich zur Umgebungsbebauung zu einem höheren Baukörper. Er wäre auf rund 0,35-0,50 m zu verringern.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage im Kellergeschoss wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Einer Abweichung im Sinne der §§ 5 Abs. 4 mit 8 Satz 1, 2. HS der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg zum Verzicht auf einen Stauraum vor der Garage wird zugestimmt, sofern die Garagenöffnung automatisiert wird. Zudem ist der Kniestock gem. § 34 BauGB an die Umgebungsbebauung anzugleichen.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 einstimmig beschlossen

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung Dachgeschoss, Neubau Außentreppe, Anbau Balkon und Vordach; Mömlingtalring 8, FlurNr. 5544/121, Gem. Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Vongries, Roland

Vorhaben: Nutzungsänderung Dachgeschoss, Neubau Außentreppe, Anbau Balkon und Vordach

Lage: Mömlingtalring 8, FlurNr. 5544/121, Gem. Obernburg

Beschreibung:

Der Antragsteller plant den Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnnutzung. Hierzu soll eine Außentreppe, samt Vordach und ein Balkon angebracht werden. Hierzu wurde bereits im Jahr 2016 entsprechender Bauantrag gestellt, der nun planabweichend realisiert und im Zuge dessen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Miltenberg eingestellt wurde. Der Antragsteller beantragt nun die Legitimation seines Bauprojekts.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rüdhölle“ und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Sowohl Treppenanlage, als auch Balkon liegen außerhalb der förmlich festgesetzten Baugrenzen und bedürfen daher Befreiungen im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB. Die Eingriffe berühren dabei die Grundzüge der Planung und sind städtebaulich nicht vertretbar.

Auch das Landratsamt sieht dies gleichermaßen und teil mit Schreiben vom 28.02.24 folgendes mit:

Guten Tag Herr Brück,

wir haben festgestellt, dass das Zwerchhaus auf der nordöstlichen Gebäudeseite des Anwesens Vongries, Mömlingtalring 8, planabweichend ausgeführt wurde, weil in Richtung Straße ein überdimensioniertes Vordach ausgeführt wurde. Dieses soll offenbar dazu dienen, die im Bauantrag 51-B-470-2016-2 mit genehmigte, aber noch nicht ausgeführte Außentreppe zu überdachen.

Das Vordach entspricht nicht den genehmigten Bauplänen (Aktenzeichen: 51-B-470-2016-2) und ist zudem vollständig außerhalb der Baugrenzen.

Wir sehen das kritisch und halten die Forderung nach einem Rückbau für angemessen.

Auch der hofseitige Balkon ist zu groß ausgeführt worden. Dies halten wir aber, da es in Richtung Hofseite geht, für nachträglich genehmigungsfähig.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Probst

Baurecht

Telefon: 09371 501-644 · Telefax: 09371 501-79644

[Landratsamt Miltenberg](#) · Brückenstraße 2 · 63897 Miltenberg



 Bitte prüfen Sie, ob Sie diese Mail wirklich ausdrucken müssen. Sparen Sie Papier, Toner und Strom

Sitzungsverlauf:

Der Ausschuss empfiehlt dem Antragsteller einen zweiten Bauantrag für die Tektur des Balkons einzureichen. Hierzu stellt der Ausschuss sein Einvernehmen in Aussicht.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Dachgeschosses, dem Neubau einer Außentreppe und dem Anbau von Balkon und Vordach wird nicht zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 einstimmig beschlossen

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung; Ausbau der 2. Dachgeschossebene zu einer Wohneinheit; Deckelmannstraße 2c, FlurNr. 740/6, Gem. Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Vorlage im Genehmigungsverfahren.

Antragsteller/Bauherr: WEG Deckelmannstraße 2c

Vorhaben: Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken

Lage: Deckelmannstraße 2c, FlNr. 740/6 Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Der Ausschuss befasste sich bereits in seinen Sitzungen am 09.03.2023 und am 13.07.2023 mit dem Vorhaben.

Geplant sind Ausbau und Umnutzung des Dachgeschosses Ebene DG 2 eines bestehenden Mehrfamilienhauses zu einer Wohneinheit mit einer Fläche von nunmehr 99 m², anstatt der bisher angedachten 120 m². Das Bestandsgebäude bleibt in Art und Maß unverändert.

In der zweiten Dachgeschossebene werden die Raumeinheiten 13, 14 und 15 gemäß Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft derzeit als Speicher / Trockenraum genutzt. Es soll eine Wohneinheit wie in den Planunterlagen dargestellt errichtet werden.

Für die zusätzliche Wohneinheit sind gemäß Stellplatzsatzung nunmehr nur noch zwei Stellplätze nachzuweisen. Zwei Stellplätze können in ausreichender Größe auf dem Grundstück dargestellt werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Flurstück befindet sich im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, die Erschließung ist gesichert. Nach den neuen Regelungen zu Art. 58 Abs. 2 BayBO ist nunmehr genehmigungsfrei gestellt, die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Der Ausschuss regt eine Kontrolle nach durchgeführten Umbauarbeiten durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf die tatsächlich geschaffenen Wohnflächen an. Der Ausschuss regt außerdem eine Überprüfung des Vorhabens auf die brandschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere den zweiten Rettungsweg an.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 einstimmig beschlossen

TOP 6 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis; Errichtung einer Erdgas-hausanschlussleitung; Dr.-Zöller-Straße 12, FlurNr 694/3, Gem. Obernburg Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG

Antragstellerin/Bauherrin: Bayernwerk Netz GmbH

Vorhaben: Erstellung eines Erdgas-Hausanschlusses

Lage: Dr.-Zöller-Straße 12, FlurNrn. 694/3 und 661, Gem. Obernburg

Beschreibung:

Die Antragstellerin plant die Errichtung eines Erdgas-Hausanschlusses für das Anwesen Dr.-Zöller-Straße 12.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich eines Bodendenkmals (AZ: D-6-6120-0068), das wie folgt beschrieben wird: Siedlung des Neolithikums und der Latènezeit, Holz-Erde-Kastell und Siedlung der Römischen Kaiserzeit mit Benefiziarierstation sowie Siedlung des Mittelalters und der frühen Neuzeit.

Das Vorhaben bedarf daher einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis im Sinne des Art. 7 BayDSchG.

Sitzungsverlauf:

Herr Stadtrat Fischer nimmt an der Beratung und Abstimmung gem. Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO nicht teil.

Herr Stadtrat Knecht verlässt kurz den Sitzungssaal.

Beschluss:

Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis im Sinne des Art. 7 BayDSchG zur Herstellung eines Erdgas-Hausanschlusses wird zugestimmt.

Ja 6 Nein 0 Anwesend 7 Befangen 1 einstimmig beschlossen

TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes;
--

**Errichtung eines Swimmingpools; Gartenstraße 57a, FlurNr. 400/91, Gem. Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/Bauherr: Schlett, Wolfgang
Vorhaben: Errichtung eines Swimmingpools
Lage: Gartenstraße 57a, FlurNr. 400/91, Gem. Eisenbach

Beschreibung:

Der Antragsteller beantragt mit Schreiben vom 18.03.2024 auf seinem Grundstück in der Gartenstraße 57a die Errichtung eines Pools.

Rechtslage:

Das Flurstück wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter dem Dorf“ aus dem Jahr 1991 erfasst. Dieser sieht an der zur Bebauung vorgesehenen Stelle keine Bebauungsmöglichkeit vor (Baugrenzen). Das Bauvorhaben ist nach Art. 57 Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 G vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) verfahrensfrei. Es ist aber die Erteilung einer Befreiung nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i. V. m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 3316) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unter dem Dorf“ zur Errichtung eines Swimmingpools auf dem Flurstück 400/91, Gem. Eisenbach nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i. V. m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), gem. Antrag vom 18.03.2024 zu.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 einstimmig beschlossen

TOP 8 Anfragen

Stadtrat Hartmann verweist auf den heutigen Spatenstich zum Neubau des Kindergarten Rüdhöhle. Er hätte sich hier über eine Einladung gefreut.

Stadtrat Hartmann verweist zudem auf die zunehmende Müllproblematik im Stadtgebiet, insbesondere aber im Rathausumfeld. Oftmals werde unachtsam Einwegverpackung hinterlassen. Er regt an mit den ansässigen Wirten ins Gespräch zu gehen oder gar sich mit dem Thema Verpackungssteuer auseinanderzusetzen.

Stadtrat Knecht verweist auf die Geschäftsordnung und die Zuständigkeiten der Verwaltung zu Anträgen im Sinne des Art. 7 BayDSchG.

Stadtrat Bonhoff greift die Anregung von Herrn Hartmann nochmals auf und bittet die ortsansässigen Betriebe in der Altstadt hierauf direkt anzusprechen

Stadtrat Elbert beobachtete kritische Situationen im Rahmen der diesjährigen Maibaumaufstellung und regt an dies unter sicherheitsrelevanten Gesichtspunkten zu prüfen,

zur Kenntnis genommen

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

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Stefan Brück
Schriftführer/in