



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 18.09.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:11 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Bohnhoff, Armin, Dr.
Breunig, Stefan
Elbert, Winfried
Fischer, Klaus
Hartmann, Markus
Knecht, Richard

Stellvertreter

Beez, Jochen
Wölfelschneider, Walter

Schriftführerin

Bauer, Chantal

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Axt, Joachim
Klimmer, Paul

Verwaltung

Brück, Stefan

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24.07.2025
- 2 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung: Umbau der ehemaligen Geschäftsräume der Raiffeisenbank Eisenbach zu 3 Wohnungen im Erdgeschoss, Raiffeisenstraße 11, Flurnr. 9, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung **144/2025**
- 3 Antrag auf Baugenehmigung/ Änderungsantrag, Erweiterung des Notariats durch Umnutzung einer Bäckereifiliale, Römerstraße 6a, Flurnr. 468, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **147/2025**
- 4 Antrag auf Baugenehmigung/ Änderungsantrag, Umbau und energetische Sanierung eines bestehenden Anwesens samt Nebengebäude, hier: Holzzaunanlage, Behandlung der Empfehlung von Herrn Tropp, Römerstraße 8, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **146/2025**
- 5 Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Terrassenüberdachung am Altbau der Kindertageseinrichtung Abenteuerhaus, Wiesentalstraße 52, Flurnr. 700, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung **152/2025**
- 6 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung eines Carports, Marienweg 6, Flurnr. 5544/183, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **145/2025**
- 7 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung einer Terrasse mit Treppenaufgang und eines Außenpools, Frankenstraße 27, Flurnr. 2637/95, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **158/2025**
- 8 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 9 Anfragen
 - 9.1 Anfrage zur Sanierung der Kolpingstraße
 - 9.2 Anfrage zur Ablaufrinne in der Nibelungenstraße
 - 9.3 Anfrage zum gespannten Draht an der Wiesentalstraße
 - 9.4 Anfrage zur Beschilderung am Oberen Neuen Weg
 - 9.5 Anfrage zur Fahrbahnmarkierung in der Kapellengasse
 - 9.6 Anfrage zu beschlossenen Investitionspaket

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 24.07.2025

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24.07.2025 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung: Umbau der ehemaligen Geschäftsräume der Raiffeisenbank Eisenbach zu 3 Wohnungen im Erdgeschoss, Raiffeisenstraße 11, Flurnr. 9, Gemarkung Eisenbach Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/ Bauherr: Florian Kreher

Vorhaben: Nutzungsänderung, Umbau der ehemaligen Geschäftsräume der Raiffeisenbank Eisenbach zu 3 Wohnungen im Erdgeschoss

Lage: Raiffeisenstraße 11, Flurnr. 9, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Geplant ist eine Nutzungsänderung durch Umbau der ehemaligen Geschäftsräume der Raiffeisenbank Eisenbach zu 3 Wohnungen. Diese sollen im Erdgeschoss errichtet werden. Dabei hat die Wohnung 1 eine Wohnfläche von 75,34 m², Wohnung 2 eine Wohnfläche von 80,12 m² und Wohnung 3 eine Wohnfläche von 100,26 m².

Zudem sollen ein Balkon und eine Terrasse angebaut werden.

Zusätzlich soll das bisher in Teilen vorhandene Flachdach nun mit einem Pultdach versehen werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eisenbach Ortsmitte“, 1. Änderung:

[https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/eisenbach_ortsmitte_aenderung_1_rechtsplan.pdf)

[dateien/obernburg%20a.main/eisenbach_ortsmitte_aenderung_1_rechtsplan.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/eisenbach_ortsmitte_aenderung_1_rechtsplan.pdf)

[https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/eisenbach_ortsmitte_aenderung_1_festsetzungen.pdf)

[dateien/obernburg%20a.main/eisenbach_ortsmitte_aenderung_1_festsetzungen.pdf](https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/eisenbach_ortsmitte_aenderung_1_festsetzungen.pdf)

Das Grundstück ist dem M11 (Mischgebiet 1) zugeordnet.

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, ebenfalls als Vollgeschoss, zulässig. Das Bestandsgebäude hält diese Festsetzungen ein, daran wird durch das Vorhaben nichts verändert. Auch entsprechen Wohnungen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, einem Mischgebiet.

Auch die festgesetzte Grundflächenzahl (=GRZ) von 0,6 sowie die Geschossflächenzahl (=GFZ) von 1,2 wird nach den Berechnungen des Architekten eingehalten, danach hat das Gebäude eine GRZ von 0,23 und eine GFZ von 0,4.

Im Bestand sind bereits 2 Wohnungen, eine im Obergeschoss und eine im Dachgeschoss, vorhanden.

Drei neue Wohnungen sollen durch das Vorhaben entstehen. Diese lösen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg (1.Änderungssatzung zum 01.09.2025 in Kraft getreten) einen Stellplatzbedarf von 6 Stellplätzen aus.

Es sind 12 Stellplätze vorhanden, die sowohl für die neuen als auch für die bereits bestehenden Wohnungen (OG: 91,49 m² und DG: 62,14 m²) mehr als ausreichend sind.

Zudem sind 5 Fahrradabstellplätze erforderlich, geplant sind 6 Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück (siehe Freiflächenplan). Dies erfüllt damit die Vorgaben.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nötig (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB):

Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze

Der geplante Balkon (Fassade Nordost) und die geplante Terrasse (Fassade Südost) liegen außerhalb der Baugrenze und überschreiten diese um ca. 2,52 m (Balkon) bzw. 2,50 m (Terrasse).

Durch die Beschaffenheit der Baukörper (Terrasse=0,5 m über vorhandenen Pflasterniveau und Balkon=2,2 m über vorhandenen Pflasterniveau) und der Einhaltung der nachbarschützenden Abstandsflächen, wird die Befreiung als städtebaulich vertretbar angesehen, ebenso werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch ist die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Nach dem Bebauungsplan ist ein Pflanzgebot für 6 Bäume festgesetzt. 7 Bäume (siehe Bilder) sind auf dem Grundstück vorhanden und das Pflanzgebot gewahrt.

Ansonsten sind keine Widersprüche zum Bebauungsplan erkennbar.

Die direkten Nachbarn wurden beteiligt und haben ihre Zustimmung erteilt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt der beantragten Befreiung zuzustimmen (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB) und das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung/ Änderungsantrag, Erweiterung des Notariats durch Umnutzung einer Bäckereifiliale, Römerstraße 6a, Flurnr. 468, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

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

Antragsteller/ Bauherr: Volker Hofmann

Vorhaben: Erweiterung des Notariats durch Umnutzung einer Bäckereifiliale

Lage: Römerstraße 6a, Flurnr. 468, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Erweiterung des bestehenden Notariats durch Umnutzung einer Bäckereifiliale.

Es soll ein Tausch von Fensterelementen erfolgen und verschiedene Ständerwände eingezogen werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Obornburg Kernstadt“:

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obornburg%20a.main/obornburg_kernstadt_rechtsplan.pdf

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obornburg%20a.main/festsetzungen_obornburg_kernstadt.pdf

Nicht geregelte Festsetzungen werden nach § 34 BauGB beurteilt. Demnach ist ein Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Das vorliegende Gebiet wird als Mischgebiet eingestuft.

Nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind dabei Geschäfts- und Bürogebäude - wie hier vorliegend- zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Am Bestandsgebäude werden keine äußerlichen, baulichen Veränderungen vorgenommen.

Aus diesem Grund ändert sich auch das Maß der baulichen Nutzung nicht, sodass ein Einfügen unterstellt werden kann.

Bauweise

Auch die Bauweise wird durch das Bauvorhaben nicht verändert. Das Einfügen ist somit auch hier gegeben.

Überbaubare Grundstücksflächen

An den überbaubaren Grundstücksflächen ändert sich ebenfalls nichts, wodurch auch hier das Einfügungsgebot gewährleistet wird.

Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Ein Brandschutznachweis liegt dem Bauantrag bei.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg, die zum 01.09.2025 in Kraft getreten ist, sind für das Vorhaben 4 Stellplätze nachzuweisen. Dies stellt keine Änderung zur bisherigen Nutzung als Bäckerei dar. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden, wodurch auch hierbei kein Widerspruch zum Vorhaben festzustellen ist.

Beschluss:

Dem Antrag auf Erweiterung des Notariats durch Umnutzung einer Bäckereifiliale auf dem Flurstück 468, Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Unterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung/ Änderungsantrag, Umbau und energetische Sanierung eines bestehenden Anwesens samt Nebengebäude, hier: Holzzaunanlage, Behandlung der Empfehlung von Herrn Tropp, Römerstraße 8, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

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

Antragsteller: Volker und Monika Hofmann

Vorhaben: Änderungsantrag zu 51-602-B-405-2020-2, Umbau und energetische Sanierung eines bestehenden Anwesens samt Nebengebäude; hier: Holzzaunanlage, Behandlung der Empfehlung von Herrn Tropp

Lage. Römerstraße 8, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Thematik wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses am 10.04.2025 behandelt.

Der Holzzaun war abweichend zur erhaltenen Baugenehmigung ausgeführt worden. Aus diesem Grund wurde ein Änderungsantrag gestellt, um den Ist-Zustand zu legalisieren.

Am 10.04.2025 konnte keine Mehrheit für einen Beschluss gefunden werden, sodass man sich dazu entschloss, einen Einigungstermin mit den Bauherren einzuberufen.

Dieser fand am 25.07.2025 statt. Teilnehmer waren Herr Hofmann (Bauherr), Herr Brück, Frau Bauer und Herr Tropp.

Herr Tropp erstellte auf Grundlage dieses Termines eine Empfehlung, wie das Vorhaben ausgestaltet werden könnte. Dies sieht folgendes vor (Schreiben Herr Tropp vom 01.08.2025 ist beigelegt):

- Hinweistafel auf römische Funde (Benefiziarstation)
2021 wurde bereits ein Gespräch mit Herrn Erfurth geführt, in dem die Informationsbeschilderung besprochen wurde. Diese wäre sehr in Herrn Erfurths Interesse. Allerdings gibt es genaue Formatangaben vom Verein Deutsche Limes-Straße.
Angedacht wären 3 Tafeln im Bereich des Holzzaunes auf der bestehenden, mit Sandstein verkleideten Bruchsteinmauer.
- mittelalterlicher Stadtgrundriss mit seinen Besonderheiten (Adaption römischer Straßenverläufe, ehem. Stadtmauer mit Türmen, Kirche, Rathaus, Römermuseum...)
Diese wäre rechts vom Zugang zur Mülltonneneinhausung denkbar. Das Material und die Rahmung sollte dabei an die Hinweistafeln der Benefiziarstation angepasst werden.

Beides wird als guter Standort betrachtet, da Stadtführungen vom Peterplatz (Stadtmodell) über die Burenstraße direkt auf die Situation zielen und von dort durch das Obere Tor weitergeführt werden können.
- Mittelgraue Lasur des Zaunes (vgl. RAL 7042) entlang der Straßenseite, Rahmung der Infotafeln in einem Rotton (vgl. RAL 3009)
- Begrünung: - Kletterrosen innenseitig an der niedrigen Holzwand mit Rankhilfe, Ziel. Überwachsen des oberen Zaunabschlusses
 - Substratkästen mit überwachsenden, blühenden Pflanzen an der höheren Holzwand beidseitig der Türe zum Mülltonnenplatz

Zudem sind bereits zwei Laubbäume vorhanden, die in den kommenden Jahren nach Einschätzung von Herrn Tropp einen guten Beitrag zur „Lückenfüllung“ abgeben werden.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt der Gestaltungsempfehlung von Herrn Tropp zu.

Der Bauherr soll den Änderungsantrag entsprechend der Gestaltungsempfehlung nochmals überarbeiten und anschließend über das Landratsamt Miltenberg einreichen.

Ja 9 Nein 0 zurückgestellt

Im Vorfeld der nächsten Bauausschusssitzung am 23.10.2025 soll eine Ortseinsicht in der Römerstraße 8 stattfinden, um dabei eine einvernehmliche Lösung mit dem Bauherr zu finden.

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Terrassenüberdachung am Altbau der Kindertageseinrichtung Abenteuerhaus, Wiesentalstraße 52, Flurnr. 700, Gemarkung Eisenbach Beratung und Beschlussfassung
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

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

Antragsteller/ Bauherr: Stadt Obernburg

Vorhaben: Errichtung einer Terrassenüberdachung am Altbau der Kindertageseinrichtung Abenteuerhaus

Lage: Wiesentalstraße 52, Flurnr.700, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Die Stadt Obernburg plant die Errichtung einer Terrassenüberdachung am Altbau der Kindertageseinrichtung Abenteuerhaus.

Diese umfasst eine Fläche von 74,8 m² (4,0 m x 18,7 m).

Rechtslage:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und wird somit nach § 35 BauGB beurteilt.

Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB vor. Somit könnte das Vorhaben als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sein. Dabei dürfen durch das Vorhaben keine öffentlichen Belange beeinträchtigt sein (vgl. § 35 Abs. 3 BauGB) und die Erschließung gesichert sein.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht erkennbar.

Eine gesicherte Erschließung liegt vor, wenn eine wegemäßige Erschließung, eine Strom- und Wasserversorgung sowie eine Abwasserbeseitigung vorliegt. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Damit lassen sich keine Widersprüche zu § 35 BauGB erkennen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung einer Terrassenüberdachung am Altbau der Kindertageseinrichtung Abenteuerhaus auf dem Flurstück 700, Gemarkung Eisenbach, wird gemäß den eingereichten Unterlagen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Zu gegebener Zeit sollte überlegt werden, das Material der neuen Überdachung an die bereits bestehende Überdachung anzupassen.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

TOP 6	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung eines Carports, Marienweg 6, Flurnr. 5544/183, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

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

Antragsteller/ Bauherr: Burkhard Becker

Vorhaben: Errichtung eines Carports

Lage: Marienweg 6, Flurnr. 5544/183, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Carports mit den Maßen 5,32 m x 2,76 x 2,84 m (l x b x h) in der nordwestlichen Grundstücksecke der Flurnr. 5544/183.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle“, Planteil C:

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_ruedhoelle.pdf

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_ruedhoelle.pdf

Mit der Grundfläche von ca. 15 m² kann das Carport nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO verfahrensfrei errichtet werden, jedoch sind nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB nachfolgende Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Durchführung des Vorhabens erforderlich:

Errichtung außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze

Die Errichtung eines Carports ist nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen möglich. Durch die Errichtung wird die Baugrenze überschritten.

Unterschreitung des Stauraumes von 5 m

Nr. 6.0 der planungsrechtlichen Vorschriften des Planteiles C des Bebauungsplanes verweist auf Nr. 6.0 der planungsrechtlichen Vorschriften des Planteiles A. Dieser sagt aus, dass 5 m Stauraum vor Garagen einzuhalten sind. Ein Carport ist ebenso als Garage zu zählen (vgl. § 1 Abs. 1 Satz 3 GaStellV). Allerdings kann bei einem Carport (= offene Garage) direkt eingefahren werden, wodurch keine Behinderung des entlangfahrenden Verkehrs zu erwarten ist.

Dachform/ Dachmaterialies

Die Dächer der baulichen Anlagen sind nach dem Bebauungsplan entweder als bekieste oder bewachsene Flachdächer oder als Satteldächer mit 2,5 m Firsthöhe in dunkler Eindeckung aus-

zuführen. Das Dach des beantragten Carports soll jedoch aus Polycarbonat in rauchglasblau errichtet werden.

Pflanzgebot der nicht überbauten Flächen

Für den geplanten Standort des Carports ist ein Pflanzgebot im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bereich, den das Carport vom Bereich des Pflanzgebotes einnimmt, umfasst circa. 5 m². Diese Fläche würde dann ohne Pflanzung versehen sein. Somit ist nur eine geringe Fläche betroffen.

Um den Grundgedanken des Bebauungsplanes einzuhalten, muss eine Ersatzpflanzung für entfernte Bepflanzung an geeigneter Stelle des Grundstückes vorgenommen werden.

Durch die Befreiungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, auch werden die Befreiungen als städtebaulich vertretbar eingestuft.

Die Befreiungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Zustimmung der direkten Nachbarschaft liegt größtenteils vor.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rüdhölle“, Planteil C, zur Errichtung eines Carports auf dem Flurstück 5544/183, Gemarkung Obernburg, nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß Antrag vom 23.07.2025 zu.

Für entfernte Bepflanzung, die für das Vorhaben nötig wird, ist eine Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle vorzunehmen.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

**TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung einer Terrasse mit Treppenaufgang und eines Außenpools, Frankenstraße 27, Flurnr. 2637/95, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO

Antragsteller/ Bauherren: Joachim und Petra Reis

Vorhaben: Errichtung einer Terrasse mit Treppenaufgang und Errichtung eines Außenpools

Lage: Frankenstraße 27, Flurnr. 2637/95, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Antragsteller planen die Errichtung einer Terrasse (27,04 m²) mit einem Treppenaufgang (10,6 m²) sowie die Errichtung eines Außenpools (20,6 m²).

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eichenhöhle“:

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_eichenhoehle.pdf
https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_eichenhoehle.pdf

Außenpools können grundsätzlich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe a BayBO bzw. Terrassen mit Treppenaufgängen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe e verfahrensfrei errichtet werden. Jedoch sind nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB nachfolgende Befreiungen von den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes zur Durchführung der Vorhaben erforderlich:

Außenpool

Errichtung außerhalb der Baugrenze

Die Errichtung eines Außenpools ist nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen möglich. Durch die Errichtung wird die Baugrenze überschritten.

Da der Außenpool nach seinem Charakter ebenerdig errichtet wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, auch wird die Befreiung als städtebaulich vertretbar eingestuft. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Festgesetztes Pflanzgebot

Für den geplanten Standort des Außenpools ist ein Pflanzgebot im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Errichtung des Pools werden 20,6 m² Fläche in Beschlag genommen. Diese Fläche wäre dann ohne Pflanzung versehen.

Der bestehende Apfelbaum im Randbereich des geplanten Pools soll aus diesem Grund versetzt werden, um das Pflanzgebot zu wahren.

Aus diesem Grund werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, auch wird die Befreiung als städtebaulich vertretbar eingestuft. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Terrasse mit Treppenaufgang

Errichtung außerhalb der Baugrenze

Die Errichtung einer Terrasse mit Treppenaufgang ist nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen möglich. Durch die Errichtung wird die Baugrenze überschritten.

Da die Terrasse mit Treppenaufgang nach seinem Charakter ebenerdig bzw. an die Topographie angepasst errichtet wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, auch wird die Befreiung als städtebaulich vertretbar eingestuft. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Festgesetztes Pflanzgebot

Für den geplanten Standort der Terrasse mit Treppenaufgang ist ein Pflanzgebot im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Errichtung der Terrasse mit Treppenaufgang werden 37,64 m² Fläche in Beschlag genommen. Diese Fläche wäre dann ohne Pflanzung versehen.

Um die Grundzüge der Planung nicht zu berühren, die Befreiung als städtebaulich vertretbar einstufen zu können, sowie die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen als vereinbar ansehen zu können, ist eine Ersatzbepflanzung an anderer Stelle statt der vorgesehenen Stelle (Terrasse+ Treppenaufgang) vorzunehmen.

Zudem ist bei allen genannten Vorhaben zu prüfen, ob die festgesetzte Grundflächenzahl (=GRZ) eingehalten wird. Der Bebauungsplan weist eine GRZ von 0,4 aus, diese wird nach den Berechnungen des Entwurfsverfassers mit der berechneten GRZ von 0,3 eingehalten.

Die Zustimmung der Nachbarn liegt derzeit noch nicht vor.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eichenhöhle“ zur Errichtung eines Außenpools und einer Terrasse mit Treppenaufgang auf dem Flurstück 2637/95, Gemarkung Obernburg, nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß dem Antrag vom 22.08.2025, zu.

Für die in Anspruch genommene Fläche der Terrasse mit Treppenaufgang ist eine Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle vorzunehmen.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 8 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

Herr Bürgermeister Fieger informiert, dass die Tagesordnung für die Stadtratssitzung am 25.09.2025 um einen weiteren Punkt ergänzt wurde. Speziell geht es um die Gebühren für die Baumgrabstätten, für die eine Änderungssatzung zur Friedhofssatzung nötig ist.

Zudem teilt er Herrn Stadtrat Knecht auf seine Anfrage aus der letzten Bauausschusssitzung vom 24.07.2025 mit, dass er die Thematik mit der Ampelsituation weitergegeben hat.

Auch Herrn Elbert kann er auf seine Anfrage aus der letzten Bauausschusssitzung vom 24.07.2025 mitteilen, dass der geplante Prospektständer am Eingang des Rathauses ca. 1400 € kosten wird.

zur Kenntnis genommen

TOP 9 Anfragen

TOP 9.1 Anfrage zur Sanierung der Kolpingstraße

Herr Stadtrat Knecht stellt dar, dass die Kolpingstraße saniert wurde. Im Zuge dessen stellt er fest, dass die Straße ausgekoffert wurde. Er fragt nach, warum nicht dabei die Wasserleitungen erneuert wurden.

Herr Bürgermeister Fieger entgegnet, dass anhand des damals gefällten Beschlusses gehandelt wurde, der die Erneuerung der Wasserleitungen nicht vorgesehen hat.

zur Kenntnis genommen

TOP 9.2 Anfrage zur Ablaufrinne in der Nibelungenstraße

Stadtrat Elbert spricht an, dass die Ablaufrinne des neuen Teiles der Nibelungenstraße bereits nach kürzester Zeit Haarrisse aufzeigt. Es sollte überprüft werden, ob die ausführende Firma noch für den Mangel belangt werden kann.

zur Kenntnis genommen

TOP 9.3 Anfrage zum Draht am Salztröggweg

Herr Stadtrat Dr. Bohnhoff schildert, dass ein Draht eines privaten Eigentümers am Salztröggweg, gegenüber der Skate- und Parcoursanlage, frei zugänglich ist. Dieser Draht kann zweckentfremdet werden und z.B. durch Jugendliche über den Weg gespannt werden. Dies kann seiner Ansicht nach, gefährliche Situationen auslösen.

Herr Fieger versichert, dass dieser Thematik nachgegangen wird und ggf. Maßnahmen eingeleitet werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 9.4 Anfrage zur Markierung am Oberen Neuen Weg

Stadtrat Dr. Bohnhoff weist auf die neue Markierung durch sogenannte „Haifischzähne“ am Oberen Neuen Weg hin. Dort ist bei der Einmündung des Oberen Neuen Weges Richtung Mömlingtalring und des Oberen Neuen Weges Richtung Martin-Luther-Straße das Rechts-vor-Links-Gebot durch die Markierung besonders gekennzeichnet worden. Bei den weiteren Einmündungen im Oberen Neuen Weg fehlt eine solche Markierung, obwohl dort ebenfalls rechts vor links gilt. Dies führt seiner Ansicht nach zu Verwirrungen und ggf. gefährlichen Situationen.

zur Kenntnis genommen

TOP 9.5 Anfrage zur Fahrbahnmarkierung in der Kapellengasse

Herr Stadtrat Knecht lobt die erledigten Fahrbahnmarkierungen in der Kapellengasse.

zur Kenntnis genommen

TOP 9.6 Anfrage zu beschlossenen Investitionspaket

Herr Stadtrat Knecht fragt an, ob Anspruch auf das Investitionspaket von 500 Milliarden besteht und ggf. darüber die Brückensanierung gewährleistet werden kann.

Herr Fieger betont, dass es noch keine genauen Informationen gibt, welcher Anteil der Stadt Obernburg zusteht.

Er schlägt vor, die Brückensanierung in den Haushalt 2026 mit aufzunehmen.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:11 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Chantal Bauer
Schriftführerin