



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, 23.10.2025
Beginn: 18:00 Uhr
Ende 18:24 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Jany, Christopher Vertretung für Dietmar Fieger

Mitglieder

Axt, Joachim
Breunig, Stefan
Elbert, Winfried
Fischer, Klaus
Hartmann, Markus
Klimmer, Paul
Knecht, Richard

Stellvertreter

Wölfelschneider, Walter Vertretung für Dr. Armin Bohnhoff

Schriftführerin

Bauer, Chantal

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Bohnhoff, Armin, Dr.

Verwaltung

Brück, Stefan

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-----------------|
| 1 | Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom
18.09.2025 | |
| 2 | Antrag auf Baugenehmigung/ Änderungsantrag, Umbau und energetische Sanierung eines bestehenden Anwesens samt Nebengebäude, hier: Holzzaunanlage, Römerstraße 8, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg
Ortsinsicht, sowie Beratung und Beschlussfassung | 184/2025 |
| 3 | Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung von Neben- zur Hauptnutzung und Errichtung zweier Stellplätze, Johann-Knecht-Straße 8, Flurnr. 5544/60, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 176/2025 |
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Überdachung, Im Weidig 23, Flurnr. 6941/11, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 177/2025 |
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung, Wohnraumerweiterung an einem bestehenden Einfamilienhaus und Errichtung eines Pools, Nibelungenstraße 20, Flurnr. 5455/16, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung | 183/2025 |
| 6 | Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung einer Holzhalle, Hermann-Löns-Straße 1, Flurnr. 2900/22, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung | 174/2025 |
| 7 | Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen | |
| 8 | Anfragen | |

2.Bürgermeister Christopher Jany eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses fest.

Der ursprünglich für den öffentlichen Teil angedachte Tagesordnungspunkt „Schadhafte Alteiche an der Evangelischen Kirche Obernburg (Friedenskirche); Ortseinsicht sowie Beratung und Beschlussfassung“ wurde nach kurzer Beratung im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung behandelt.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.09.2025

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.09.2025 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung/ Änderungsantrag, Umbau und energetische Sanierung eines bestehenden Anwesens samt Nebengebäude, hier: Holzzaunanlage, Römerstraße 8, Flurnr. 467/2, Gemarkung Obernburg Ortseinsicht, sowie 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

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.

Nach einem Ortstermin am 25.07.2025, an dem die Verwaltung, der Bauherr und Herr Tropp teilnahmen, und anschließender Gestaltungsempfehlung durch Herrn Tropp, wurde diese in der Sitzung am 18.09.2025 behandelt.

In beiden Sitzungen konnten die vorgebrachten Vorschläge keine Mehrheit finden und man entschied sich dafür, einen Ortstermin mit dem Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschuss und dem Bauherren einzuberufen. Dieser findet am 23.10.2025 im Vorfeld der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses statt.

Folgende Punkte wurden beim Vor-Ort-Termin besprochen:

- Begrünung: Kletterpflanzen innenseitig an dem 2m hohen Zaunteil mit dem Ziel ein Überwachsen des oberen Zaunabschlusses zu erreichen
- Anbringen von zwei städtischen Informationstafeln zur römischen Stadtgeschichte am Holzschuppen

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt folgenden Gestaltungen – auf Grundlage des Ortstermines am 23.10.2025 – zu:

- Begrünung: Kletterpflanzen innenseitig an dem 2m hohen Zaunteil mit dem Ziel ein Überwachsen des oberen Zaunabschlusses zu erreichen
- Anbringen von zwei städtischen Informationstafeln zur römischen Stadtgeschichte am Holzschuppen

Der Bauherr soll den Änderungsantrag entsprechend den genannten Gestaltungsempfehlungen des Ausschusses nochmals überarbeiten und anschließend über das Landratsamt Miltenberg einreichen.

Die Verwaltung wird zur Sicherung der besprochenen Gestaltung beauftragt in den Beschlussvorschlag zum gemeindlichen Einvernehmen eine auflösende Bedingung mit aufzunehmen.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung von Neben- zur Hauptnutzung und Errichtung zweier Stellplätze, Johann-Knecht-Straße 8, Flurnr. 5544/60, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Antragstellerin/ Bauherrin: Petra Märländer

Vorhaben: Nutzungsänderung von Neben- zur Hauptnutzung und Errichtung zweier Stellplätze

Lage: Johann-Knecht-Straße 8, Flurnr. 5544/60, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Geplant ist eine Nutzungsänderung der Garage zu einem Arbeitszimmer (8,03 m³) und einem Abstellraum/Archiv (11,33 m²).

Zudem sollen zwei Stellplätze errichtet werden, auch soll eine Gartenhütte (5,33 m², Höhe ca. 2 m) z.B. als Fahrradabstellraum mit davor befindlicher Mauer errichtet werden.

Rechtslage:

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

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bupdateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_ruedhoelle.pdf

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bupdateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_ruedhuelle.pdf

Das Grundstück ist dem reinen Wohngebiet zugeordnet.

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Zudem ist eine besondere Bauweise, hier: Reihenhäuser, festgesetzt. Das Bestandsgebäude hält diese Festsetzungen ein, daran wird durch das Bauvorhaben nichts verändert. Auch entspricht ein Arbeitszimmer/ Archiv dem Charakter eines reinen Wohngebietes.

Auch die festgesetzte Grundflächenzahl (= GRZ) von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (=GFZ) von 0,8 wird nach den Berechnungen der Architektin eingehalten, danach hat das Gebäude eine GRZ von 0,33 und eine GFZ von 0,56.

Durch die Umnutzung der Garage in ein Arbeitszimmer und Archiv erweitert sich die Wohnfläche der (einzig) Wohneinheit auf 132,99 m².

Dies löst einen Stellplatzbedarf nach § 4 Abs. 2 Buchstabe a ii. der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg von zwei Stellplätzen aus.

Diese sollen im derzeitigen Vorgarten neu errichtet werden.

Ansonsten sind keine Widersprüche zum Bebauungsplan erkennbar.

Die neu geplante Gartenhütte mit Mauer könnte sogar verfahrensfrei errichtet werden, auch hier sind keine Widersprüche zum Bebauungsplan erkennbar.

Die direkten Nachbarn wurden beteiligt und laut Antragsformular ihre Zustimmung erteilt. Einem vorzeitigen Baubeginn wurde auf Nachfrage des Bauherren und Anraten durch das Landratsamt Miltenberg bereits zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung von Neben- zur Hauptnutzung und Errichtung zweier Stellplätze auf dem Flurstück 5544/60, 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, Errichtung einer Überdachung, Im Weidig 23,
Flurnr. 6941/11, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO

Antragsteller/ Bauherr: Angelsportverein 1960, Obernburg am Main e.V.; vertreten durch Marcus Dotzauer

Vorhaben: Errichtung einer Überdachung

Lage: Im Weidig 23, Flurnr. 6941/11, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Geplant ist die Errichtung einer Überdachung als Ersatz für die zwei bisherigen Gebäude. Die Überdachung soll mit den Maßen 16 m x 6 m (= 96 m²) ausgeführt werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“:

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bupdateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_gewerbe_gebiet_suedlich_der_eisenbacher_strasse_ne uaufstellung.pdf

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bupdateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_gewerbegebiet_suedlich_der_eisenbacher_strasse_neuaufstellung.pdf

Es sind höchstens zwei Vollgeschoss zulässig. Die neu zu errichtende Überdachung hält diese Festsetzung ein.

Auch die festgesetzte Grundflächenzahl (= GRZ) von 0,8 und die Geschossflächenzahl (= GFZ) von 1,6 wird nach den Berechnungen des Architekten bei Weitem eingehalten.

Das Flurstück ist dem Gewerbegebiet zugeordnet, in dem u.a. Lagerhäuser zulässig sind (vgl. BauNVO). Danach gibt es auch in Bezug auf diese Festsetzung keine Widersprüche.

Unter der geplanten Überdachung sollen vereinsinterne Feierlichkeiten des Angelvereins stattfinden. Zudem dient die Überdachung als witterungsgeschützter Lagerplatz für einen Räucherschrank sowie die benötigte Ausstattung (z.B. Festzeltgarnituren).

Um das Vorhaben ausführen zu können, ist folgendes nötig:

Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO zur Abstandsflächenübernahme

Es wurde die Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO zur Abstandsflächenübernahme beantragt. Bei der Recherche und in Absprache mit dem Landratsamt hat sich herausgestellt, dass die Übernahme der Abstandsfläche bereits vorliegt (vgl. Baugenehmigung vom 30.07.1987).

Jedoch ist wegen der geplanten Räucherschränke unter der Überdachung und wegen der damit verbundenen möglichen Brandgefahr eine **Brandabstandsübernahme** durch die Stadt Obernburg als Nachbar erforderlich.

Das Landratsamt Miltenberg hat mir dazu folgendes mitgeteilt:

Es müsste eine Abstandsübernahme (Brandabstand) von ca. 2,10 m erfolgen. Dieser ergibt sich daraus, dass der Grenzabstand der Hinterkante der Überdachung ca. 40 cm (nicht genau vermaßt) beträgt. Diese 40 cm könnten von den erforderlichen 2,50 m abgezogen werden, so dass 2,10 m Abstandsübernahme (Brandabstand) erfolgen müsste. Dies wäre jedoch nur möglich, wenn im Anschluss an die übernommene Brandabstandsfläche eine Brandwand (unter

Beachtung der Abstandsflächenvorschriften) errichtet werden würde. Ansonsten müssten weitere 2,50 m zusätzlich eingehalten werden, so dass der Gebäudeabstand insgesamt mindestens 5 m beträgt.

In diesem übernommenen Brandabstand dürfte nichts gelagert werden, da gelagerte Gegenstände eine Brandlast darstellen können.

Das angrenzte bzw. dann betroffene Grundstück wäre die Flurnr. 6941/51 (Bauhofgelände). In den 2,10 m (mit Brandwand) bzw. 4,60 m (ohne Brandwand) dürften somit keine Gegenstände mehr -wie derzeit vorgenommen- gelagert werden. Dies stellt eine erhebliche Einschränkung für den Bauhof dar und verschärft die Lagersituation.

Aus Verwaltungssicht sind die Nachteile für den Bauhof hoch zu werten und der Brandabstandsübernahme kann somit nicht zugestimmt werden.

Der Angelsportverein dürfte somit die geplanten Räucherschränke nicht errichten bzw. einen anderen Standort suchen.

Die Zustimmung der Nachbarn liegt zum Teil vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung einer Überdachung auf dem Flurstück 6941/11, Gemarkung Obernburg, wird gemäß den eingereichten Unterlagen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der beantragten Brandabstandsübernahme, die für den Betrieb des Räucherschranks unter der Überdachung notwendig wäre, wird nicht zugestimmt (vgl. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Seite 3 von 3 BayBO i.V.m. Art. 28 und 30 BayBO).

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung, Wohnraumerweiterung an einem bestehenden Einfamilienhaus und Errichtung eines Pools, Nibelungenstraße 20, Flurnr. 5455/16, Gemarkung Obernburg 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: Krämer Immobilien eGbR

Vorhaben: Wohnraumerweiterung an einem bestehenden Einfamilienhaus

Lage: Nibelungenstraße 20, Flurnr. 5455/16, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Geplant ist die Errichtung eines Anbaues zur Wohnraumerweiterung des bestehenden Einfamilienhauses mit den Maßen 6,12 m x 4,16 m und eines Pools (7 m x 3 m).

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße II“:

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bpdateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_noerdlich_der_eisenbacher_strasse_ii_2_aenderung.pdf

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bpdateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_noerdlisch_der_eisenbacher_strasse_ii_2_aenderung.pdf

Es ist höchstens ein Untergeschoss und ein Erdgeschoss zulässig. Der Anbau hält laut den eingereichten Plänen diese Festsetzung ein.

Auch die festgesetzte Grundflächenzahl (= GRZ) von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (= GFZ) von 0,5 wird nach den Berechnungen des Architekten mit einer GRZ von 0,36 und einer GFZ von 0,36 eingehalten.

Im Antrag ist keine Information über die Anzahl der vorhandenen Stellplätze enthalten. Auch auf Nachfrage beim Architekten wurde bisher keine Rückmeldung gegeben. Im Antrag ist erwähnt, dass eine Wohneinheit (vor und nach dem Umbau) vorhanden ist. Somit müssten nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sein. Die Überprüfung dieser, wird dem Landratsamt Miltenberg im weiteren Bauantragsverfahren übertragen.

Um das Gesamtvorhaben umsetzen zu können, sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nötig (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB):

Befreiung von der festgesetzten Dachform – Anbau

Nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes von 1990 sind aktuell bei Neubauten nur Satteldächer oder Walmdächer zugelassen. Bis 1990 waren auch Flachdächer – wie im Bestand vorzufinden – zugelassen.

Der Anbau soll nun ebenfalls als Flachdach ausgebildet werden, um u.a. eine gestalterisch einheitliche und architektonisch stimmige Fortführung zu gewährleisten.

Damit werden aus Verwaltungssicht die Grundzüge der Planung nicht berührt, ebenso wird dies als städtebaulich vertretbar angesehen.

Auch ist die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Befreiung hinsichtlich der Baugrenze – Pool

Die Errichtung eines Pools ist nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen möglich. Durch die Errichtung des Pools wird diese um ca. 1,20 m überschritten.

Da der Pool 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.

Sonstige Widersprüche zum Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

Die Nachbarn haben laut Angabe auf dem Antragsformular dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss:

Dem Antrag auf Wohnraumerweiterung an einem bestehenden Einfamilienhaus und der Errichtung eines Pools auf dem Flurstück 5455/16, Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Unterlagen wird unter der Voraussetzung, dass die notwendigen 2 Stellplätze nachgewiesen werden, zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der Ausschuss beschließt zudem den beantragten Befreiungen zuzustimmen (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB).

Der Ausschuss ersucht zudem das Landratsamt Miltenberg, die erforderlichen Stellplätze im weiteren Bauantragsverfahren auf Vorhandensein zu überprüfen

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 6	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung einer Holzhalle, Hermann-Löns-Straße 1, Flurnr. 2900/22, Gemarkung Eisenbach 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/ Bauherrin: Kathrin Reis-Stickel

Vorhaben: Errichtung einer Holzhalle

Lage: Hermann-Löns-Straße 1, Flurnr. 2900/22, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Die Antragstellerin plant die Errichtung einer Holzhalle als Ersatz für die bisher vorhandene, baufällige Holzhalle mit einer Fläche von 28 m² und einer maximalen Höhe von 2,5 m (Volumen somit 70 m³).

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen und Bangert“:

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bupdateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_zwischen_den_wegen_und_bangert.pdf

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bupdateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_zwischen_den_wegen_und_bangert.pdf

Mit dem geplanten Volumen von 70 m³ kann die Holzhalle nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO verfahrensfrei errichtet werden, jedoch ist nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB nachfolgende Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Durchführung des Vorhabens erforderlich:

Errichtung außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze

Die Errichtung einer Holzhalle ist nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze möglich. Durch die Errichtung wird die Baugrenze überschritten.

Durch die Befreiung 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 vor.

Zudem hat auch der Nachbar, Eigentümer der Flurnr. 2900/23, die Abstandsflächenübernahme wg. Unterschreitung der nötigen 3m Abstandsfläche unterschrieben. Nach erfolgter isolierter Befreiung vom Bebauungsplan wird diese vom Landratsamt Miltenberg bestätigt und eingetragen.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen und Bangert“ zur Errichtung einer Holzhalle auf dem Flurstück 2900/22, Gemarkung Eisenbach, nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß Antrag vom 27.08.2025, zu.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 7 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

Der 2.Bürgermeister Jany teilt mit, dass das Wehr am Mühlbach, das durch einen Biber verursacht wurde und zu Überschwemmungen geführt hat, mittlerweile verrohrt ist. Die Überschwemmung ist dadurch behoben worden.

zur Kenntnis genommen

TOP 8 Anfragen

Es gibt keine Anfragen im öffentlichen Teil der Sitzung.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die rege Mitarbeit der 2.Bürgermeister Christopher Jany um 18:24 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Christopher Jany
2.Bürgermeister

Chantal Bauer
Schriftführerin