



Stadt Obernburg

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Mittwoch, 17.06.2015
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:40 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Breunig, Stefan
Fischer, Klaus
Knecht, Richard
Kunisch, Günter
Lazarus, Alexander
Schmock, Manfred
Stich, Ansgar

Vertretung für Herrn Peter Klemm

Schriftführer/in

Geutner, Sabine

Verwaltung

Züchner, Anja

Gäste

Bast, Hedwig

TOP Ö 1 - 15

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Jany, Christopher
Klemm, Peter
Klimmer, Hubert

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.05.2015
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Bauausschusssitzung **174/2015**
Information
- 3 Behandlung von Anträgen aus der Bürgerversammlung vom 23.03.2015
- 3.1 Antrag von Gerd Bernhard auf Information Räum- und Streupflicht bei Nichtvorhandenseins eines Gehweges **177/2015**
- Information -
- 3.2 Antrag von Gerhard Greßbach auf Änderung des derzeit probeweise angeordneten Halteverbotes auf der Brückenstraße **178/2015**
Beratung und Beschlussfassung
- 3.3 Antrag von Herrn Heßler zur Gestaltung des Parkplatzes an der Runden Turm Straße **181/2015**
Beratung und Beschlussfassung
- 3.3.1 Gestaltung des Parkplatzes an der Runden-Turm-Straße
Prüfung Zuschuss
- 3.4 Antrag Roland Arnold: Überdachung der Bushaltestelle vor der Eisenbacher Kirche **189/2015**
Information
- 3.5 Antrag Roland Arnold: Umgestaltung Bubenbrunnen, Umsetzung der Schutzhütte **190/2015**
Information
- 4 Antrag auf Geschwindigkeitsbeschränkung von der Einmündung Lindenstraße bis zum Polizeikreisel - Antwort der Straßenverkehrsbehörde **172/2015**
Information
- 5 Vollzug des BauGB - Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Wellenhäuschen" und Änderung des Flächennutzungsplanes - Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - Gemeinde Großwallstadt **159/2015**
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Baugenehmigung - Lindenstraße 15, Flur Nr. 1773 **182/2015**
Errichtung eines Einfamilienhauses
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Baugenehmigung - Pfalzstraße 5 ,Flur Nr. 6680/83 **185/2015**
Neubau Doppelhaus
Beratung und Beschlussfassung

- | | | |
|-------------|--|-------------------|
| 8 | Baugenehmigung - Im Weidig 6, Flur Nr. 6796
Neubau einer Montagehalle mit Büro- und Sozialraum
Beratung und Beschlussfassung | 175/2015 |
| 9 | Baugenehmigung - Schwabenstraße 26, Flur Nr. 6150/54
Dachsanierung, Balkonanbau mit Treppe, Terrassenüberdachung
Beratung und Beschlussfassung | 186/2015 |
| 10 | Baugenehmigung - Mömlingtalring 99, Flur-Nr. 6680/27
Neubau eines 4 - Familienhauses
Beratung und Beschlussfassung | 044/2015/1 |
| 11 | Baugenehmigung - Pflaumheimer Weg 3, Flur Nr. 4349
Wohnhausanbau und Dachaufstockung
Beratung und Beschlussfassung | 016/2015 |
| 12 | Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 80, Flur Nr. 3592
Errichtung eine Außenaufzuges zur Herstellung der Barrierefreiheit
Beratung und Beschlussfassung | 184/2015 |
| 13 | Genehmigungsfreistellung - Schwabenstraße 41, Flur Nr. 6150/61 und
6150/93
Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Information | 180/2015 |
| 14 | Genehmigungsfreistellung - Lindenstraße 29, Flur Nr. 1859
Nutzungsänderung von einer Wohnung zu einer physiotherapeutischen
Praxis
Information | 095/2015/1 |
| 15 | Anfragen | |
| 15.1 | Leitungsverlegung Rupprechtweg - Luitpoldweg | |
| 15.2 | Miltenberger Straße 9 - Außenanlage | |

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.05.2015

Einwendungen gegen das Protokoll vom 13.05.2015 wurden nicht erhoben; somit gilt das Protokoll als genehmigt.

TOP 2 Bekanntgaben

TOP 2.1 Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Bauausschusssitzung Information

Aus der Bauausschusssitzung vom 13.05.2015

Sachverhalt:

Ämtergebäude – Lindenstraße 32, Flur Nr. 3557

- Der Wartungsvertrag wurde mit einer jährlichen Wartungspauschale von 2.808,82 € brutto abgeschlossen.

Oberer Neuer Weg – Sanierung der Querrinne

- Der Auftrag zur Sanierung der Querrinne wurde in Höhe von 19.293,95 € brutto erteilt.
- Die Maßnahme wurde in der Zeit vom 01.- 05.06.2015 durchgeführt und ist abgeschlossen.

Mainufer – Kanuanlegestelle, Neubau

- Der Auftrag bezüglich des Nachtrag in Höhe von brutto 1.041,25 € wurde erteilt.

TOP 3 Behandlung von Anträgen aus der Bürgerversammlung vom 23.03.2015

TOP 3.1 Antrag von Gerd Bernhard auf Information Räum- und Streupflicht bei Nichtvorhandenseins eines Gehweges - Information -

Sachverhalt:

Herr Gerd Bernhard, wohnhaft Obere Löser 15, 63785 Obernburg a.Main erkundigte sich in der Bürgerversammlung nach seiner Räum- und Streupflicht, da vor seinem Grundstück kein Gehweg vorhanden sei. Der Schnee auf der Straße sei morgens oft schon sehr früh von Berufstätigen festgefahren und schwer zu räumen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Laut Verordnung der Stadt Obernburg a.Main über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter vom 18.11.2010 ist die Sicherungsfläche vor dem unmittelbaren Anliegergrundstück (= Gehbahn) an Werktagen ab 7 Uhr und an Sonn- und Feiertagen ab 8 Uhr von Schnee zu räumen und bei Schnee -, Reif oder Eisglätte mit geeigneten Stoffen (Sand, Splitt) zu bestreuen ist. Gehbahnen sind die für den Straßenverkehr bestimmten, befestigten und abgegrenzten Teile der öffentlichen Straße.

Bei Ermangelung einer solchen Befestigung (wenn keine Gehbahn oder Gehweg vorhanden ist) muss der dem Fußgängerverkehr dienende Teil am Rande der öffentlichen Straße in der Breite von einem Meter gemessen an der Straßengrundstücksgrenze gereinigt werden.

zur Kenntnis genommen

**TOP 3.2 Antrag von Gerhard Greßbach auf Änderung des derzeit probeweise angeordneten Halteverbotes auf der Brückenstraße
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Zur Behebung der Verkehrsprobleme in der Brückenstraße wurde die vorliegende Verkehrsregelung angeordnet:

Ortseinwärts:

Brückenstraße vor Anwesen WIMAG ab Einmündung "Auf der Au" bis Einmündung "Mühlstraße" Aufstellung eines Eingeschränkten Halteverbotes Zeichen 286 Anfang und Ende

Ortsauswärts:

Brückenstraße von Einmündung der Spessartstraße bis Anwesen Sparkasse (Brückenstraße 10) - Aufstellung eines Eingeschränkten Halteverbotes Zeichen 286 Anfang und Ende

Von Anwesen Brückenstraße 18 a bis Einmündung auf der Au.

Anbringung einer Grenzmarkierung

Die Maßnahme wurde am 24. Februar für drei Monate probeweise angeordnet. Am 24. Mai lief die Dauer dieses Probeversuches ab. Jetzt ist im Bauausschuss zu berichten und anschließend über die verkehrsrechtliche Anordnung zu beschließen.

Laut Antrag von Gerd Greßbach in der Bürgerversammlung am 23.03.2015 möchte er, dass nur auf einer Seite ein eingeschränktes Halteverbot angeordnet wird. Er hält das beidseitige Halteverbot an der Kreuzung Brückenstraße mit der Spessartstraße bzw. Mühlstraße für übertrieben.

Am 05.06.15 wurde Herr Gressbach noch einmal per Mail gebeten zeitnah eine kurze Stellungnahme hierzu abzugeben. Herr Gressbach hat laut seiner Stellungnahme mit dem Halteverbot auf seiner Straßenseite keine Probleme, möchte aber darum bitten, das Halteverbot direkt gegenüber seines Büros aufzuheben.

Beschluss:

Das probeweise angeordnete Halteverbot auf der Brückenstraße wird auf Dauer angeordnet. Das Halteverbot direkt gegenüber des Büros der Firma WIMAG wird für die Dauer von drei Monaten aufgehoben. Danach wird endgültig entschieden, ob gegenüber des Büros der Firma WIMAG ein Halteverbot aufgestellt wird oder nicht.

einstimmig beschlossen

**TOP 3.3 Antrag von Herrn Heßler zur Gestaltung des Parkplatzes an der Runden Turm Straße
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 27.02.2015 beantragte Herr Heßler den Parkplatz an der Runden – Turm – Straße zu pflastern. Er begründete seinen Antrag dahingehend, dass durch den feinen Belag eine Verschmutzung an den Schuhen und am Auto entstehen würde. Er stellte diesen Antrag für die Bürgerversammlung.

Mit Schreiben vom 09.03.2015 wurde Herrn Heßler mitgeteilt, dass die Platzgestaltung und auch der Bauantrag im Jahr 2012 vom damaligen Stadtrat so genehmigt und von der Regierung von Unterfranken im Rahmen der Städtebauförderung gefördert wurde.

Alle Maßnahmen, die von der Städtebauförderung bezuschusst werden, haben eine Zweckbindung von 25 Jahren. Eine Abänderung des Belages von Schotter zu einer Pflasterung wäre also von der Regierung zu genehmigen, da ansonsten eine Rückzahlung des Zuschusses die Folge sein könnte.

Jede Baumaßnahme im Sanierungsgebiet muss sich ins Ortsbild einfügen. Die Gestaltung der Parkflächen mit Asphalt und wassergebundener Decke erfolgte um einerseits gestalterischen Ansprüchen und andererseits finanziellen Zwängen gerecht zu werden.

Selbst wenn eine Abänderung des Belages von der Regierung genehmigt werden würde, würde dies folgende Kosten bedeuten:

Alternative 1 Asphalteinbau: ca. 13.327,-€ brutto.

Alternative 2 Porphyrbelag (analog zur Fahrgasse): 22.493,- € brutto.

Eine Nachförderung ist von Seiten der Regierung grundsätzlich ausgeschlossen.

In der Abwägung des Kosten- Nutzen – Verhältnisses kann von Verwaltungsseite her nicht empfohlen werden, an dem Belag nachträglich etwas abzuändern.

Eine weitere Versiegelung der Fläche könnte auch naturschutzrechtliche Konsequenzen haben, da eine Ausgleichsfläche gefordert werden könnte.

Der Bauhof wurde beauftragt, die Fahrspuren in den Parkständen in regelmäßigen Abständen (2-3 Monate) zu kontrollieren und ggf. auszubessern.

Beschluss:

Der Antrag von Herrn Heßler, die Parkflächen am Parkplatz Runde-Turm-Straße zu pflastern, wird abgelehnt. Der Bauhof soll in regelmäßigen Abständen den Zustand des Parkplatzes kontrollieren und Unebenheiten ausgleichen.

Ja 6 Nein 2 beschlossen

TOP	Gestaltung des Parkplatzes an der Runden-Turm-Straße
3.3.1	Prüfung Zuschuss

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Regierung von Unterfranken zu klären, inwieweit die Änderung des Belages (jetzt Besener Kies dann Ökopflaster und Rasengittersteine) zu einer Rückzahlung des Zuschusses führen würde.

einstimmig beschlossen

**TOP 3.4 Antrag Roland Arnold: Überdachung der Bushaltestelle vor der Eisenbacher Kirche
Information**

Sachverhalt:

Der Grundstücksbereich an der Bushaltestelle in der Kirchstraße liegt im Eigentum der Kirchenstiftung Eisenbach. Somit muss die Stadt Obernburg erst in Grundstücksverhandlungen mit der Kirchenstiftung treten, um eine Überdachung installieren zu dürfen.

Weiter sind keine Haushaltsmittel in den Haushaltsplan 2015 eingestellt.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob von der Kirchenverwaltung die Bereitschaft besteht, eine Überdachung zuzulassen. Falls diese vorhanden ist, werden die benötigten Mittel für eine Überdachung in den Haushalt 2016 gestellt.

einstimmig beschlossen

**TOP 3.5 Antrag Roland Arnold: Umgestaltung Bubenbrunnens, Umsetzung der Schutzhütte
Information**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses am 29.01.2014 wurden die Standorte für die Schutzhütten festgelegt. Der genaue Standort wurde dann von der Verwaltung in Absprache mit dem GEO-Naturpark, welcher die Schutzhütten mit 40 % bezuschusst hat, festgelegt.

Im Bereich des Bubenbrunnens mussten die Drainageleitungen der Deponie bei der Standortwahl berücksichtigt werden.

Weiter wurde in o.g. Sitzung wurde beschlossen, in diesem Bereich keine Spielgeräte mehr aufzustellen, sondern den Spielplatz im Bereich des Naturfreundehauses eventuell aufzurüsten.

Die Verwaltung steht diesbezüglich im Kontakt mit dem 1. Vorsitzenden des Vereins.

Somit sind Sitzgelegenheiten, wie in dieser Bauausschusssitzung gefordert, im Bereich des Bubenbrunnens geschaffen worden.

zur Kenntnis genommen

**TOP 4 Antrag auf Geschwindigkeitsbeschränkung von der Einmündung Lindenstraße bis zum Polizeikreisel - Antwort der Straßenverkehrsbehörde
Information**

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 10.04.2015 beantragte die Stadt Obernburg eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h von der Einmündung Lindenstraße bis zum Polizeikreisel.

Hintergrund:

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt-, Bau-, Sanierung und Verkehr vom 04.03.2015 hatte Stadtrat und Fraktionssprecher der Grünen Ansgar Stich mitgeteilt, dass die 30 Kilometer-Beschränkung von der Ausfahrt aus der Lindenstraße stadtauswärts in südlicher Richtung derzeit 10 bis 15 Meter vor dem Zebrastreifen auf der Höhe der Gaststätte Kult endet. Ab hier dürfe man wieder 50 km/h fahren. Vor dem Fußgängerüberweg im Kurvenbereich bzw. dem Bereich

vor der Eisdielen mit der höchsten Fußgängerfrequenz sei dies jedoch die gefährlichste Stelle. Deshalb sollte Tempo 30 bis zum OVGO-Kreisel fortgeführt werden, besser und sinnvollerweise bis zum Polizei-Kreisel, da zudem Richtung Oberer-Neuer-Weg vor der evangelischen Kirche auch wieder Tempo-30 gelte.

Die Verwaltung hatte sich der ablehnenden Stellungnahme der Polizeiinspektion angeschlossen, da die Geschwindigkeitsbeschränkung in der Lindenstraße nur aus Lärmschutzgründen und nicht aus Verkehrssicherheitsgründen eingerichtet wurde. Der Ausschuss für Umwelt-, Bau-, Sanierung und Verkehr war jedoch mehrheitlich anderer Meinung und beschloss einen Antrag auf Ausweitung der Geschwindigkeitsbegrenzung von der Einmündung Lindenstraße bis zum Polizeikreisel zu stellen.

Antwort der Straßenverkehrsbehörde zur Information:

Die Straßenverkehrsbehörde hat mit Schreiben vom 05.05.2015 mitgeteilt, dass sie die beantragte Geschwindigkeitsbeschränkung nicht anordnen kann.

Gründe: Für eine Ausweitung der bisher bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkung aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen keine Gründe vor. Das Unfallgeschehen in dem Bereich ist völlig unauffällig, in den letzten drei Jahren hat sich kein Fußgängerunfall ereignet. Weder der Zebrastreifen noch der Kreisverkehr vor dem Eiscafé Lido seien als kritische Stellen anzusehen. In diesen Bereichen werden nach Angaben der Polizei keine hohen Geschwindigkeiten gefahren. Querungshilfen für Fußgänger sind vorhanden, so dass eine weitere Beschränkung der Geschwindigkeit in diesem Bereich nicht als notwendig erachtet wird. Auch nach Ansicht des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg wird aufgrund der Linienführung und der Straßenraumgestaltung keine zwingende Notwendigkeit für eine Geschwindigkeitsbeschränkung gesehen.

zur Kenntnis genommen

TOP 5	Vollzug des BauGB - Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Wellenhäuschen" und Änderung des Flächennutzungsplanes - Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - Gemeinde Großwallstadt Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Die Gemeinde Großwallstadt hat in der Gemeinderatssitzung am 13.01.2015 die notwendigen Änderungen und Ergänzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wellenhäuschen“ und die zugehörige 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt.

Die Stadt Obernburg a.Main wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme zur Planung gebeten.

In der Sitzung des Bauausschusses am 12.11.2014 wurde der Beschluss im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gefasst.

Planerische Interessen der Stadt Obernburg a. Main werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Beschluss:

Es werden keine Einwendungen zur vorliegenden Planung erhoben, da planungsrechtliche Interessen der Stadt Obernburg nicht beeinträchtigt werden.

einstimmig beschlossen

TOP 6 Baugenehmigung - Lindenstraße 15, Flur Nr. 1773 Errichtung eines Einfamilienhauses Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Christoph Zöller,
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses
Lage: Lindenstraße 15 , Fl. Nr. 1773,
Gemarkung: Obernburg.
Eingangsdatum: 08.06.2015
BV-Nr.: 20/2015/1

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung. Er plant den Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Sämtliche Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. So dass es bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Weiter liegt das Vorhaben im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes, wodurch auch die Baugestaltungssatzung zu beachten ist.

Zu diesem Bauvorhaben wurde bereits ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids in der Bauausschusssitzung am 28.01.2015 behandelt. Diesem Antrag auf Bauvorbescheid wurde zugestimmt. Der Vorbescheidsantrag wurde am 26.02.2015 nach einem Gespräch der Bauherren mit dem Landratsamt Miltenberg gegenstandslos. Dem Bauherren wurde mitgeteilt, auf welcher Grundlage der Bauantrag gestellt werden sollte. Baurechtlich fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung ein. Da das Grundstück geteilt wird, ist eine Erschließung nur über das Grundstück Fl. Nr. 1773 möglich. Hierzu ist eine dingliche Sicherung der Stadt Obernburg a.Main nachzuweisen. Allerdings weicht die jetzt vorgelegte Planung, vor allem im Bereich der Gestaltung der Fassade vom Vorbescheidsantrag ab. Nach § 8 Abs. 2 der Baugestaltungssatzung sind Fenster in Neubauten in hochrechteckiger Form einzubauen. Liegende Fensterformate sind unzulässig. Hier muss eine Umplanung der Außenfassade erfolgen. Diese sollte den Vorschlägen des Städteplaner bzw. den Plänen des Vorbescheidantrags und den Absprachen mit dem Landratsamtes Miltenberg entsprechen.

Es wird für dieses Bauvorhaben 1 Stellplätze nachgewiesen. Nach der Stellplatzsatzung sind jedoch 2 Stellplätze nachzuweisen. Falls der weitere Stellplatz auf einem anderen Grundstück nachgewiesen wird, ist dieser dinglich zu sichern.

Beschluss:

Dem Antrag Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur 1773, Gemarkung Obernburg (Zöller Christoph) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Die Zustimmung nach Art. 6 DSchG gilt nur als erteilt, sofern die Außenfassade entsprechend den Vorgaben der Baugestaltungssatzung geändert wird.

einstimmig beschlossen

TOP 7	Baugenehmigung - Pfalzstraße 5 ,Flur Nr. 6680/83 Neubau Doppelhaus Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Bauantrag konnte wegen Unvollständigkeit nicht geprüft werden.

zurückgestellt

TOP 8	Baugenehmigung - Im Weidig 6, Flur Nr. 6796 Neubau einer Montagehalle mit Büro- und Sozialraum Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Anton Jung GmbH

Vorhaben: Neubau einer Montagehalle mit Büro- und Sozialraum

Lage: Im Weidig 6 , Fl. Nr. 6796,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 03.06.2015

BV-Nr.: 2184/2015

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung.

Er beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich:

1. der straßenseitigen Baugrenze
2. der Dachform.

Weiter beantragt er eine Abweichung von den Abstandsflächen.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“. Die Nutzung als Montagehalle mit Büro- und Sozialraum entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet II. Eine Befreiung bezüglich der Dachform ist nicht notwendig, da bereits in der Bebauungsplanänderung von 1992 diese Festsetzung gestrichen wurde. Die Befreiung von der straßenseitigen Baugrenze, welche hier auf 12 m festgesetzt wurde ist bis zu einer verbleibenden Baugrenze von 5,5 m möglich, da dies der genehmigten Befreiung für das Nachbargrundstück entspricht. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist möglich, da keine Grundzüge der Planung berührt werden und die Planung städtebaulich vertretbar ist. Nach Stellplatzsatzung sind für Kraftfahrzeugwerkstätten 6 Stellplätze pro Reparaturstand nachzuweisen. Laut den vorgelegten Unterlagen werden jedoch nur 12 Stellplätze bei 3 Reparaturständen nachgewiesen. Der Bauantragsteller muss daher noch 6 weitere Stellplätze nachweisen. Die Abweichung bezüglich der Abstandsflächen unterliegt, da es sich hier um Bauordnungsrecht handelt, dem Landratsamt Miltenberg.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau einer Montagehalle mit Büro- und Sozialraum, Fl.Nr. 6796 Gemarkung Obernburg (GmbH Anton Jung, Im Weidig 6, 63785 Obernburg) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt.

Der Befreiung bezüglich der straßenseitigen Baugrenze nach § 31 Abs. 2 BauGb wird zugestimmt.

Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

einstimmig beschlossen

TOP 9	Baugenehmigung - Schwabenstraße 26, Flur Nr. 6150/54 Dachsanierung, Balkonbau mit Treppe, Terrassenüberdachung Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Gerhard Stahl

Vorhaben: Dachsanierung und Balkonbau mit Treppe und
Terrassenüberdachung

Lage: Schwabenstraße 26 , Fl. Nr. 6150/54,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 09.06.2015

BV-Nr.: 2237/2015

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung.

Er plant eine Dachsanierung mit Treppe und Balkonbau sowie eine Terrassenüberdachung mit einer Größe von 3,70 m x 5,10 m. Er beantragt eine Befreiung bezüglich der festgesetzten Baugrenzen. Sämtliche Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „ Am Mühlrain III. Die Baugrenzen werden durch den Balkonbau und Treppenaufgang höchstens um 1,50 m überschritten. Im Bereich der Terrassenüberdachung um ca. 2,20 m. Da die Terrassenüberdachung tiefer als 3 m ist, kann sie nicht als verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g BauBO behandelt werden. Befreiungen für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen wurden in diesem Baugebiet bereits erteilt. Da es sich hier um nur geringfügige Überschreitungen der Baugrenze handelt, werden hier keine Grundzüge der Planung berührt und die Befreiung ist auch städtebaulich vertretbar ist. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist somit möglich.

Beschluss:

Dem Antrag Dachsanierung und Balkonbau mit Treppe und Terrassenüberdachung, Fl.Nr. 6150/54 Gemarkung Obernburg (Gerhard Stahl) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz1 BauGB wird erteilt.

Einer Befreiung bezüglich der Baugrenzen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 10 Baugenehmigung - Mömlingtalring 99, Flur-Nr. 6680/27 Neubau eines 4 - Familienhauses Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Kamran Vakilov

Vorhaben: Neubau eines 4 - Familienwohhauses

Lage: Nähe Mömlingtalring , Fl. Nr. 6680/27,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 18.02.2015

BV-Nr.: 2643/2015/1

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung. Er plant den Neubau eines 4-Familienwohnhauses.

Er beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich:

1. Garage
2. Baugrenzen
3. Wandhöhe

Die Nachbarn wurden nur zum ,Teil beteiligt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain I und II“. Dieser Bauantrag wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 04.03.2015 behandelt. Hier wurde der beantragten Befreiung von der Festsetzung für Garagenstellplätze zugestimmt. Weitere Befreiungen wurden damals nicht beantragt.

Eine Überprüfung durch das Landratsamt Miltenberg hat jedoch ergeben, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich:

1. der Baugrenzen
2. der Anzahl der Vollgeschosse
3. der Geschossflächenzahl
4. der Traufhöhen

entgegen der Berechnung des Planers nicht eingehalten werden.

Das Landratsamt Miltenberg hat mit Schreiben vom 23.03.2015 den Antragsteller daher aufgefordert, eine Umplanung vorzunehmen. Bei den nun vorgelegten Planungen, welche nach Aussage des Planers mit dem Landratsamt Miltenberg abgestimmt wurden, soll nun den o.g. Befreiungen zugestimmt werden. Die Quergiebel sowohl in der Nord- als auch in der Südansicht wurden zurückgenommen. Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht, durch planerische Änderungen, nun dem Bebauungsplan (Untergeschoss und Erdgeschoss). Laut Berechnungen des Planers wird auch die Geschossflächenzahl eingehalten. Eine Befreiung von der Festsetzung bezüglich der Baugrenze im Bereich der Südseite für die Wand mit 0,37 cm und den Balkonen ist möglich, da es sich hier nur um eine geringfügige Überschreitung handelt und die Balkone untergeordnete Gebäudeteile sind. Die Überschreitung der Traufhöhe talseits um 0,30 cm ist topografisch bedingt und als geringfügig einzuordnen. Die Befreiung bezüglich der Stellplätze wurde bereits im bereits im Bauausschuss in der Sitzung vom 04.03.2015 mit der Maßgabe erteilt, dass mindestens 6 Stellplätze für dieses Bauvorhaben nachgewiesen werden. Die Anordnung der Stellplätze wurde in der vorliegenden Planung dahin gehend geändert, dass im Kurvenbereich nur noch 2 Stellplätze angeordnet wurden.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist somit möglich.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau eines 4 - Familienwohnhauses, Fl.Nr. 6680/27 Gemarkung Obernburg; Kamran Vakilov) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich:

1. der Garagenstellplätze wird bei Herstellung von 6 Stellplätzen
2. der Baugrenzen im Süden
3. Traufhöhe talseits

nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 11 Baugenehmigung - Pflaumheimer Weg 3, Flur Nr. 4349 Wohnhausanbau und Dachaufstockung Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Robert Schmitt

Vorhaben: Anbau, Wohnhausanbau und Dachaufstockung

Lage: Pflaumheimer Weg 3 , Fl. Nr. 4349,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 16.01.2015

BV-Nr.: 309/2015

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung. Er plant einen Wohnhausanbau und eine Dachaufstockung. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern im Außenbereich. Somit ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bauherr beantragt eine Behandlung des Bauvorhabens nach § 35 Abs. 1 BauGB (d.h. als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich). Da jedoch den Bauunterlagen zu entnehmen ist, dass es sich hier um eine Wohnraumerweiterung zugunsten des Sohnes Matthias ist und für diesen keine Privilegierung vorliegt, ist das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben) zu beurteilen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Da öffentliche Belange, insbesondere nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist, könnte dieses Vorhaben zugelassen werden. Allerdings ist in diesem Falle auch § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB als Sondervorschrift zu prüfen:

1. Erweiterung auf höchstens 2 Wohneinheiten
2. Das Vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
3. Angemessenheit der Erweiterung
4. Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass bei einer weiteren Wohnung das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie genutzt wird.

Die Prüfung dieser Sondervorschrift hat folgendes ergeben:

1. Es werden nur 2 Wohneinheiten geschaffen.
2. Eine Baugenehmigung für das bestehende Gebäude ist vorhanden.
3. Die Angemessenheit der Erweiterung ist nicht gegeben:

Den Planunterlagen ist folgendes zu entnehmen (ca) :

Wohnfläche (Bestand):	EG	100 qm
	OG	100 qm
Wohnfläche (Neu):	EG	31 qm
	OG	147 qm
	DG	73 qm

Somit werden insgesamt **ca. 251 qm Wohnfläche neu** geschaffen.

Die Angemessenheit der Erweiterung muss im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sein und ist in Beziehung zum Schutz des Außenbereichs zu setzen. Die Angemessenheit zum vorhandenen Wohngebäude bedeutet eine Ausrichtung der Erweiterung am vorhandenen baulichen Bestand. Danach ist eine Erweiterung nicht angemessen, wenn sie zur Größe und Funktion des Gebäudes unverhältnismäßig wäre. Nicht angemessen wäre daher der Bau eines mit dem bisherigen Einfamilienhaus durch einen Zwischentrakt verbundenen neuen Gebäudes. Von einer eigenständigen, den Bestand erweiternden baulichen Anlage ist auszugehen, wenn zwar zu ihrer Errichtung keine grundlegenden Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz erforderlich sind, wenn ein nicht unerhebliches neues Bauvolumen geschaffen wird und wenn Art und Weise des geplanten Anschlusses bei objektiver Betrachtung auch eine selbständige Nutzung des geplanten Vorhabens zulassen würde. Die Erweiterung muss auch unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sein. Angemessen ist eine Wohnhauserweiterung, wenn sie der angemessenen Wohnraumversorgung der Familienangehörigen zu dienen bestimmt ist.

Die Angemessenheit der Erweiterung muss sich schließlich auf das Verhältnis zum Wohngebäude und zu den Wohnbedürfnissen beziehen, d.h. die Erweiterung muss in jeder dieser Beziehungen angemessen sein, wobei sie sich gegenseitig beeinflussen können. Nach dem OVG Münster kann eine Verdoppelung der vorhandenen Wohnfläche nur in seltenen Ausnahmefällen und nur zulässig sein, wenn das zu erweiternde Gebäude besonders klein und der Wohnbedarf der Familie des Eigentümers dadurch nichtannähernd gedeckt ist.

(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Kratzberger Rd.Nr. 158)

Nach den vorliegenden Unterlagen, soll der neugeschaffene Wohnraum im EG mit ca. 130 qm von der Familie Robert Schmitt und der Wohnraum im OG und DG mit ca. 300 qm von der Familie des Sohn Matthias Schmitt genutzt werden.

Eine Erweiterung des Gebäudes mit einer mehr als doppelt so großen Wohnfläche bei gleicher Personenanzahl kann nicht als angemessen betrachtet werden.

4. Die weitere Wohnung wird von seiner Familie genutzt.

Dem Antragsteller wird empfohlen, in Absprache mit dem Landratsamt Miltenberg die Planungen dahingehend zu ändern, dass die Angemessenheit der Erweiterung gegeben ist.

Beschluss:

Dem Antrag Wohnhausanbau und Dachaufstockung, Fl.Nr. 4349 Gemarkung Obernburg (Robert Schmitt) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 4 Nein 3 beschlossen

**TOP 12 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 80, Flur Nr. 3592
Errichtung eine Außenaufzuges zur Herstellung der Barrierefreiheit
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG

Antragssteller/Bauherren: Staatliches Bauamt Aschaffenburg

Vorhaben: Errichtung eines Außenaufzuges zur Herstellung der Barrierefreiheit

Lage: Römerstraße 80 , Fl. Nr. 3592,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 08.06.2015

BV-Nr.: 1007/2015

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG (Ausgrabungen von Bodendenkmälern). Sie planen die Errichtung eines Außenaufzuges am Gebäude des Amtsgerichtes Obernburg . Diese Anlage benötigt eine tTiefe von 4,50 m.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich von qualifizierten Bodendenkmälern. Somit ist eine Stellungnahme der Stadt Obernburg hierzu erforderlich. Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken zur Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Der Antragsteller wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieses Vorhaben baugenehmigungspflichtig ist. Somit ist die Einreichung eines Bauantrages notwendig.

Beschluss:

Der Bauausschuss äußert keine Bedenken zur Errichtung eines Außenaufzuges zur Herstellung der Barrierefreiheit, auf dem Grundstück Fl.Nr. 3592 Gemarkung Obernburg (Staatliches Bauamt Aschaffenburg).

einstimmig beschlossen

**TOP 13 Genehmigungsfreistellung - Schwabenstraße 41, Flur Nr. 6150/61
und 6150/93
Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Information**

Sachverhalt:

Antragssteller/Bauherren: Thomas Mause; Katharina Mause

Vorhaben: Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage

Lage: Schwabenstraße 41 / Schwabenstraße 41a , Fl. Nr. 6150/61, 6150/93,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 05.06.2015

BV-Nr.: 2575/2015

Vorlage des Bauantrages im Genehmigungsfreistellungsverfahren. Die Antragsteller planen einen Wohnhausneubau mit Einliegerwohnung und Garage.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain III.

zur Kenntnis genommen

TOP 14	Genehmigungsfreistellung - Lindenstraße 29, Flur Nr. 1859 Nutzungsänderung von einer Wohnung zu einer physiotherapeutischen Praxis Information
---------------	---

Sachverhalt:

Antragssteller/Bauherren: Annerose Naun; Klaus Dieter Naun
Vorhaben: Nutzungsänderung von Wohnung zu physiotherapeutischer Praxis
Lage: Lindenstraße 29 , Fl. Nr. 1859,
Gemarkung: Obernburg.
Eingangsdatum: 19.05.2015
BV-Nr.: 453/2015/1

Vorlage des Bauantrages auf Nutzungsänderung im Genehmigungsfreistellungsverfahren. Die Antragsteller planen die Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer physiotherapeutischen Praxis.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lindenstraße 29“. Dieses Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 15.04.2015 behandelt. Hier wurde das Landratsamt um Überprüfung der Stellplätze für dieses Anwesen gebeten. Das Landratsamt Miltenberg hat mit Schreiben vom 28.05.2015 mitgeteilt, dass die Anzahl der verfügbaren Stellplätze ausreichend ist. Da die Nutzungsänderung dem Bebauungsplan entspricht, ist dieser Bauantrag im Freistellungsverfahren zu behandeln.

zur Kenntnis genommen

TOP 15	Anfragen
---------------	-----------------

TOP 15.1	Leitungsverlegung Rupprechtweg - Luitpoldweg
-----------------	---

TOP 15.2	Miltenberger Straße 9 - Außenanlage
-----------------	--

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Sabine Geutner
Schriftführer/in