



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 29.07.2015
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:50 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Breunig, Stefan
Fischer, Klaus
Giegerich, Simon
Jany, Christopher
Klimmer, Hubert
Knecht, Richard
Lazarus, Alexander
Schmock, Manfred
Stich, Ansgar

Vertretung für Herrn Peter Klemm

Schriftführer/in

Geutner, Sabine

Verwaltung

Baumann, Rolf
Züchner, Anja

Referenten

Fippinger	zu Top Ö 3
Richter, Christine	zu Top Ö 4
Steenken, Marc	zu Top Ö 3

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Klemm, Peter

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|---|-------------------|
| 1 | Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 17.06.2015 | |
| 2 | Bekanntgaben | |
| 3 | Straßen - Prioritätenkonzept, Vorstellung
Information | 202/2015/1 |
| 4 | 4. Änderung Bebauungsplan "Südlich der Eisenbacher Straße" - Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Beratung und Beschlussfassung | 203/2015 |
| 5 | Breitbandversorgung Sachstand zur Markterkundung
-Information- | 219/2015 |
| 6 | Landesplanerische Überprüfung - Nutzungsänderung Baumarkt in Fachmarkzentrum, Mainaschaff
Beratung und Beschlussfassung | 223/2015 |
| 7 | Regionalplan - Anhörungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. Art. 16 Abs. 2 BayLplG vom 25. Juni 2012); Betreffend das Kap. B X "Energieversorgung", Abschnitt 3 "Windkraftanlagen"
-Beratung und Beschlussfassung- | 205/2015 |
| 8 | Baugenehmigung - Pfalzstraße 5, Fl. Nr. 6680/83
Neubau Doppelhaus
Beratung und Beschlussfassung | 185/2015 |
| 9 | Baugenehmigung - Neustädter Hof 2, Fl.Nr. 3477/2
Sanierung/Erneuerung Terrassenanbau
Ausbau der Räume unter der Terasse als Wasch- und Trockenraum
Erneuerung der vorhandener Beton-Gartenmauer
Beratung und Beschlussfassung | 232/2015 |
| 10 | Baugenehmigung - Schwabenstraße 41, Fl. Nr. 6150/61 und 6150/93
Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Beratung und Beschlussfassung | 180/2015/1 |
| 11 | Baugenehmigung - Pflaumheimer Weg 7, Fl. Nr. 4937
Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Errichtung eines Nebengebäudes mit Sozialraum
Beratung und Beschlussfassung | 234/2015 |
| 12 | Baugenehmigung - Am Haselbusch 5, Fl. Nr. 1640/33
Neubau eines Wohnhauses (6WE)
Beratung und Beschlussfassung | 236/2015 |
| 13 | Baugenehmigung - Lindenstraße 28, Fl. Nr. 1639
Nutzungsänderung/Umbau eines Bereiches eines Wohn- und Bürogebäudes in eine Wohnung
Beratung und Beschlussfassung | 237/2015 |

14	Baugenehmigung - Lindenstraße 39, Fl. Nr. 2097/2 Anbau Wohnhaus Beratung und Beschlussfassung	238/2015
15	Baugenehmigung - Hardtring 1 a, Fl. Nr. 1000/18 Isolierte Befreiung Errichtung eines Carports Beratung und Beschlussfassung	192/2015
16	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Pfaffengasse 14, Fl. Nr. 123 Garagentor Beratung und Beschlussfassung	207/2015
17	Baugestaltungssatzung-Abweichung, Lindenstraße 15, Fl. Nr 1773 Beratung und Beschlussfassung	226/2015
18	Gestaltung des Parkplatzes an der Runden Turm Straße Beratung und Beschlussfassung	181/2015/1
19	Fußgängersteg - Oberflächensanierung, Treppenabgang Information	230/2015
20	Anfragen	

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.

Vor Beginn der Tagesordnung erklärt Bürgermeister Fieger, dass der Punkt 4.1 aus dem nicht-öffentlichen Teil der Sitzung im öffentlichen Teil der Sitzung behandelt werden soll, da diese Informationen nicht unter die nach § 19 Abs. 1 GeschO in nichtöffentlicher Sitzung zu behandelnden Themen fallen.

Der Bauausschuss erklärt sich hiermit einverstanden.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 17.06.2015

Bürgermeister Fieger fragt nach Einwendungen zur Sitzungsniederschrift der Bauausschusssitzung vom 17.06.2015.

Stadtrat Knecht bittet um Änderung des Tagesordnungspunktes 15.1.:

Stadtrat Knecht fragt an, ob die Leitungsverlegung im Bereich des Grundstückes Männche, wie in der Sitzung am 28.01.2015 im Bauausschuss beschlossen ausgeführt wurde.

Der Bauausschuss stimmt dem Protokoll, nach Änderung dieses Tagesordnungspunktes zu.

TOP 2	Bekanntgaben
--------------	---------------------

TOP 3	Straßen - Prioritätenkonzept, Vorstellung Information
--------------	--

Sachverhalt:

Um eine ganzheitliche Infrastrukturbetrachtung zu ermöglichen und die Straßen in Obernburg wirtschaftlich sinn- und planvoll zu sanieren, soll ein Prioritätenkonzept erstellt werden.

Hierzu müssen die Gewerke Straße, Kanal und Wasser in einer gesamtheitlichen Prioritätenliste unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Aspekte in Einklang gebracht werden.

Ziel ist neben der Werterhaltung der vorhandenen Infrastruktur, das Sicherstellen von Funktion und Mobilität, aber auch der wirtschaftliche Einsatz der Finanzmittel mit der Möglichkeit, die erforderlichen Mittel mittel- und langfristig ermitteln und planen zu können.

Zur heutigen Sitzung sind als Bewerbergemeinschaft Herr Steenken vom Büro ISB, Laudendach und Herr Fippinger von der GSA, Kaiserslautern anwesend.

Das „RoSy“-System wird von beiden anhand einer Präsentation vorgestellt.

Es wird eine Erfassung von 5 oder von 11 Schadensmerkmalen angeboten.

Die Verwaltung befürwortet die Erfassung und Auswertung von 11 Schadensmerkmalen.

Über die Vergabe der angebotenen Leistungen soll im nichtöffentlichen Teil entschieden werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 4	4. Änderung Bebauungsplan "Südlich der Eisenbacher Straße" - Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Frau Richter stellt den Entwurf (siehe Anlage) dem Gremium vor.

Beschluss:

Dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.07.2015 wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren weiter zu verfolgen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

einstimmig beschlossen

TOP 5 Breitbandversorgung Sachstand zur Markterkundung -Information-
--

Sachverhalt:

Seit dem 10.07.2014 wurde ein neues Förderprogramm zur Breitbandförderung aufgelegt. Durch das Vermessungsamt wurden die Landkreismunicipalitäten hierüber informiert.

Das Gesamtgemeindegelände ist sehr gut versorgt, jedoch wären im Bereich „Neustädter Hof“ und an den Aussiedlerhöfen noch Verbesserungen möglich.

Um in das Förderprogramm aufgenommen zu werden, besteht der erste Schritt in einer IST-Analyse und einer Markterkundung.

Das Büro IK-T hat einen Plan für das mögliche Erschließungsgebiet erstellt. Dieser ist der Vorlage beigelegt. Gebiete, die bereits mit über 30 Mbit erschlossen sind, sind vom Förderverfahren ausgeschlossen.

Die im Plan gezeigten Hausadressen sollen über das Förderverfahren mit einer Glasfaseranbindung (100 Mbit/s) angeschlossen werden.

Die genaue Festlegung soll in der September- oder Oktober – Sitzung des Stadtrates erfolgen, wenn Herr Katzer vom Büro IKT zur Vorstellung des Plans anwesend sein wird.

Insgesamt können in Obernburg bis zu 90% oder maximal 550.000,-€ gefördert werden. Bei einer überschlägigen Rechnung schätzt das Büro IKT, dass aufgrund der langen Erschließungsstrecken ein Eigenanteil von ca. 50.000,-€ bei der Stadt verbleiben wird.

Die Ausschreibung soll Ende 2015 oder im ersten Quartal 2016 erfolgen. Eine Realisierung wäre von zwischen Mitte 2016 und 2017 zu erwarten.

Wenn sich die Stadt zur interkommunalen Zusammenarbeit mit Erlenbach und Wörth entschließt, kann die Fördersumme um 50.000,-€ erhöht werden. Die interkommunale Zusammenarbeit besteht aus einer politischen Willenserklärung durch Beschluss und eine zeitliche Abstimmung der Ausschreibung, wobei dennoch jede Gemeinde ein eigenes Verfahren durchführen würde.

Nach der Sommerpause sollten im September oder Oktober die erforderlichen Beschlüsse gefasst werden nicht durch Presseberichte im Vorfeld verfälscht werden können. Herr Katzer hat sich bereit erklärt, an einer Sitzung zur Vorstellung des Gebietes und der Zahlen teilzunehmen.

Der Zuschuss geht über die Stadt an den Netzbetreiber. Der Netzbetreiber ist der Bauherr und legt später in seinem Angebot fest, welche Trassenführung er wählt, um eine möglichst geringe Wirtschaftlichkeitslücke ausweisen zu müssen. Diese Wirtschaftlichkeitslücke ist es, die in Ihrem Fall zu 90% gefördert wird. 10% muss die Stadt selbst aufwenden.

zur Kenntnis genommen

TOP 6 Landesplanerische Überprüfung - Nutzungsänderung Baumarkt in Fachmarkzentrum, Mainaschaff Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Regierung von Unterfranken führt als höhere Landesplanungsbehörde eine landesplanerische Überprüfung für ein Fachmarkzentrum in Mainaschaff (Nachnutzung Max Bahr) durch.

Sie bittet hierzu zum Stellungnahme bzw. Einverständnis.

Die Fa. Steguweit brand perspectives GmbH hat ein Konzept für die Nachnutzung des Max Bahr Baumarktes erstellt.

Im Wesentlichen ändert sich der Besatz innerhalb des Gebäudes. Folgende Verkaufsflächen sind geplant:

1. Verkaufsfläche Lebensmittel inkl. Gastronomie	1.761 m ²
2. Verkaufsfläche Drogerie	653 m ²
3. Verkaufsfläche Textildiscounter	4.456 m ²
4. Verkaufsfläche Gastronomie	507 m ²
5. Verkaufsfläche Bau-/Heimwerkerbedarf	81 m ²
Gesamtverkaufsfläche	7.430 m ²

Einzelhandelsgroßprojekte haben auf Grund ihrer Größe und ihres umfassenden Wareangebotes regelmäßig erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde und in benachbarten zentralen Orten. Hieraus ergibt sich ein Steuerungsbedarf durch die Raumordnung.

Da sich die überörtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf diese Einzelhandelsthematik beschränkt, hat die höhere Landesplanungsbehörde entschieden, kein förmliches Raumordnungsverfahren durchzuführen, sondern sich bei der landesplanerischen Überprüfung auf die Anhörung Träger öffentlicher Belange zu beschränken.

Beschluss:

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

einstimmig beschlossen

TOP 7 Regionalplan - Anhörungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. Art. 16 Abs. 2 BayLplG vom 25. Juni 2012); Betreffend das Kap. B X "Energieversorgung", Abschnitt 3 "Windkraftanlagen"
-Beratung und Beschlussfassung-

Sachverhalt:

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain hat am 04. Mai 2015 beschlossen, das Kapitel B X „Energieversorgung“, Abschnitt 3 „Windkraftanlagen“ Ziel B X 3.2 zu ändern und die Geschäftsstelle beauftragt, das erforderliche Anhörungsverfahren durchzuführen.

Gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz wird der Entwurf der vorliegenden Regionalplanänderung den Verbandsmitgliedern des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain, die in ihren Belangen berührt sind, zur Stellungnahme bis **31.07.2015** bekannt gegeben.

Die normativen Vorgaben des Regionalplanes Bayerischer Untermain im Kapitel B X „Energieversorgung“ Abschnitt 3 „Windenergieanlagen“ sollen wie folgt geändert werden:

3. 2 Z In den Landschaftsschutzgebieten der Naturparke Spessart und Bayerischer Odenwald sind überörtlich raumbedeutsame Windkraftanlagen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss gilt nicht in den Ausnahmezonen für Windkraft, die in der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Odenwald“ festgelegt sind.

Hintergrund und Gegenstand der vorliegenden Regionalplanänderung:

Anlagen zur Nutzung der Windenergie im Außenbereich sind seit dem 01.01.1997 privilegiert. Die Privilegierung wurde eingeführt, um regenerative Energien stärker als bisher nutzen zu können. Der Gesetzgeber hat jedoch durch den in § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB festgelegten sog. Planvorbehalt eine Steuerungsmöglichkeit von Windkraftanlagen eröffnet.

Danach können Windkraftanlagen von Gemeinden im Rahmen der Flächennutzungsplanung oder Raumordnungsbehörden durch Darstellung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung an geeigneter Stelle ermöglicht und damit umgekehrt an ungeeigneten Stellen im Außenbereich wegen des dann entgegenstehenden öffentlichen Belangs verhindert werden.

Der Planungsverband Bayerischer Untermain hat sich daraufhin bereits seit 1999 intensiv mit Windkraftanlagen in der Region auseinandergesetzt. Daraus resultierte die 1. Änderung Regionalplanes Bayerischer Untermain, die am 16. Mai 2004 in Kraft getreten ist und Regelungen zu Windkraftanlagen in der Region enthält:

Es wurde zum einen festgelegt, dass bei der Errichtung von überörtlich bedeutsamen Windkraftanlagen der Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden sollen und unzumutbare Belästigungen der Bevölkerung durch optische und akustische Einwirkungen der Anlagen vermieden werden sollen. In den Landschaftsschutzgebieten der Naturparke Spessart und Bayerischer Odenwald wurden raumbedeutsame Windkraftanlagen ausgeschlossen. Aufgrund des hohen Anteils der Landschaftsschutzgebiete der Naturparke von 68 % an der Regionsfläche wurden darüber hinaus keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen festgelegt. Dadurch galt in den Gebieten außerhalb der Landschaftsschutzgebiete der Naturparke die Privilegierung. Nach dem Integrierten Energie- und Klimakonzept für die Region Bayerischer Untermain vom 29.12.2011 liegt das erschließbare Potential für Windkraftanlagen aufgrund von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen und Standortknappheit in der Region bei ca. 50 Anlagen. Der Planungsverband Bayerischer Untermain hat sich die Zielsetzung von 50 Windkraftanlagen zu Eigen gemacht. Auf seiner Sitzung am 17.05.2013 hat der Planungsverband festgestellt, dass aufgrund der bisherigen Untersuchungsergebnisse außerhalb der Landschaftsschutzgebiete keine ausreichenden Flächen für die angestrebten 50 Windkraftanlagen vorhanden sind. Daher wurde beschlossen, dass geeignete Flächen im Bereich der Landschaftsschutzgebiete in enger Abstimmung mit dem Bezirk Unterfranken ermittelt werden sollen.

Die Vorprüfung der Regierung von Unterfranken für eine Zonierung der Landschaftsschutzgebiete in den beiden Naturparks hinsichtlich der Windkraftanlagen wurde von April 2014 bis Juni 2014 durchgeführt. In der Vorprüfung kam die Regierung von Unterfranken zum Ergebnis, dass eine Zonierung für den Naturpark Odenwald in Betracht gezogen werden kann, während eine Zonierung für den Naturpark Spessart nicht empfohlen wurde.

Der Bezirk Unterfranken hat am 16.04.2015 beschlossen, das Verfahren zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Bayerischer Odenwald durchzuführen. Grundlage hierfür ist das vom Landschaftsbüro Pirkel-Riedel-Theuer erstellte Zonierungskonzept, welches für das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald insgesamt 12 Ausnahmezonen für Windkraft vorsieht. Die Ausnahmezonen werden nicht aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst, sondern in der Verordnung per Ausnahmetatbestand geregelt. Vorgesehen ist, dass die Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet im Naturpark Bayerischer Odenwald im 1. Quartal 2016 in Kraft treten soll.

Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Odenwald laufen bereits etliche vorbereitende Planungen für Windkraftanlagen. Da davon auszugehen ist, dass Anfang 2016 im Rahmen der Änderung der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung die notwendigen Ausnahmetatbestände für die Errichtung und den Betrieb von Windkraftanlagen geschaffen werden, liegt es im Interesse des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain, dass er durch seine eigenen Regelungen Windkraftanlagen in den Landschaftsschutzgebieten der Naturparke nicht mehr generell ausschließt bzw. dass die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald bei entsprechender regionalplanerischer Eignung Vorrang- und Vorbehaltsgebiete auszuweisen. Mit vorliegender Regionalplanänderung hat sich der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain dazu entschlossen, zunächst das bestehende Ziel B X 3.2 dahingehend zu ändern, dass Windkraftanlagen in den Ausnahmezo-

nen, die in der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald festgelegt werden, nicht mehr generell ausgeschlossen sind.

Der Grund für dieses Vorgehen ist, dass dieses Änderungsverfahren in einem zeitlich überschaubaren Rahmen durchgeführt werden kann und nach Möglichkeit noch vor oder mit in Kraft treten der Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald ebenfalls in Kraft treten kann.

Gegen eine Weiterführung der laufenden Fortschreibung „Windkraft“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt spricht, dass sich im Landschaftsschutzgebiets-Änderungsverfahren auch bei den Ausnahmezonen noch Änderungen ergeben können und der Zeitbedarf nicht absehbar ist. Um den aktuellen Windkraft-Planungen im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald nicht regionalplanerisch entgegen zu stehen, beabsichtigt der Regionale Planungsverband Bayer. Unterrain mit der vorliegenden Änderung eine „Interims-Lösung“, um dann bei in Kraft treten der Änderung der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung Bayerischer Odenwald endgültig auch die darin festgelegten Ausnahmezonen für

Windkraft auf ihre regionalplanerische Eignung als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete prüfen zu können.

Situation in Obernburg:

Im Bereich der Stadt Obernburg a.Main soll eine Ausnahmezone Nr.1 „Stadtwald“ mit 41 ha (ursprüngliche Fläche 89 ha) festgesetzt werden.

Die Flächenreduzierung erfolgte u.a. wegen eines Fledermausvorkommens in Hessen, sowie des Kulturlandschaftselements Breuberg.

Beschluss:

Dem Entwurf der Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Bayerischer (1) betreffend des Kapitels B X „Energieversorgung“, Abschnitt 3 „Windkraftanlagen“, Ziel B X 3.2 wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 8	Baugenehmigung - Pfalzstraße 5, Fl. Nr. 6680/83 Neubau Doppelhaus Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Ohne Stadtrat Klimmer nach Art. 49 GO.

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: GbR Klimmer,
Vorhaben: Neubau Doppelhaus
Lage: Pfalzstraße 5 , Fl. Nr. 6680/83,
Gemarkung: Obernburg.
Eingangsdatum: 21.07..2015
BV-Nr.: 2650/2015

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung.

Sie planen den Bau eines Doppelhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Sie beantragen die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich:

- der Baugrenze/Baulinie
- der talseitigen Traufhöhe
- der Geschossigkeit
- der Dachform
- Garagenstellplatz

Sämtliche Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain I und II“ im reinen Wohngebiet.

Die vordere Baulinie (entlang der Pfalzstraße) kann aufgrund der Anordnung der Stellplätze (Länge mindestens 5 m) um 2,10 m nicht eingehalten werden. Die Baugrenze im südlichen Bereich wird dadurch wiederum um 50 cm überschritten, da sich der gesamte Baukörper nach Süden verschiebt. Hier wurden in diesem Baugebiet bereits Befreiungen erteilt.

Die Nichteinhaltung der Traufhöhen ergibt sich zum einen aus der Nichteinhaltung der vorderen Baulinie, sowie des stark hängigen Geländes. Im Straßenverlauf beträgt das Gefälle von West nach Ost bezogen auf die Grundstückslänge ca. 2,90 m. Im südwestlichen Bereich des Gebäudes beträgt das Gefälle zwischen Straße (0,00) und natürlichem Gelände ca. 4,50 m und im südöstlichen Bereich des Gebäudes beträgt das Gefälle ca. 7,65 m.

Daher wird die talseitige Traufhöhe mit 6,50 m nicht eingehalten. Die Überschreitung der Traufhöhe beträgt im südöstlichen Bereich ca. 2,0 m, im südwestlichen Bereich wird diese eingehalten.

Die Baukörpereinpassung orientiert sich am Niveau der Pfalzstraße, um hier einen ebenerdigen Zugang ins Erdgeschoss (barrierefrei Wohnungen nach Art. 48 BayBO) zu gewährleisten. Die Traufhöhe bergseits wird eingehalten.

Die Erhöhung Geschossigkeit (EG und UG) ist ebenfalls geländetechnisch bedingt. Es ist ein weiteres UG geplant. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Die Befreiungen von der Geschossigkeit und der Traufhöhe sind sinnvoll, da aufgrund des vorhandenen Geländes eine Auffüllung hätte vorgenommen werden müssen. Die geringere Dachneigung (25 Grad anstatt 30 Grad) ergibt sich aus der Planung, da das Dachgeschoss mit Pultdach (7 Grad) geplant ist. Die geplante Firsthöhe am Pultdach ist ca. 1,80 m unterhalb des Nachbarfirstes. Dies entspricht ungefähr dem Gefälle des Straßenverlaufes.

Für dieses Bauvorhaben ist laut Bebauungsplan pro Wohneinheit 1 Garagenstellplatz nachzuweisen. Der Bauherr weist für die 6 Wohneinheiten insgesamt 8 Stellplätze nach.

In anderen Baugebieten wurden bezüglich der Garagenfestsetzungen bereits Befreiungen erteilt, sofern mehr Stellplätze als notwendige Garagenstellplätze hergestellt werden.

Nach Rücksprache mit der Bauaufsicht des Landratsamtes Miltenberg sind die Befreiungen vom Bebauungsplan, insbesondere die Befreiung von der talseitigen Traufhöhe nach § 31 Abs. 2 BauGB vertretbar.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau Doppelhaus, Fl.Nr. 6680/83 Gemarkung Obernburg (GbR Klimmer) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 9	Baugenehmigung - Neustädter Hof 2, Fl.Nr. 3477/2 Sanierung/Erneuerung Terrassenanbau Ausbau der Räume unter der Terrasse als Wasch- und Trockenraum Erneuerung der vorhandener Beton-Gartenmauer Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Klaus Bruhm

Vorhaben: Sanierung/Erneuerung des Terrassenanbaus am Altbau
Neustädter Hof 1 auf gleichem Grund; Ausbau der Räume unter
der Terrasse als Wasch- und Trockenraum (mit innen liegendem
Zugang zu dem - sonst nur von außen zugängigen - Keller);
Erneuerung vorh. Beton-Gartenmauer unter Verwendung der beim
Abbruch anfallenden Bruchsteine

Lage: Neustädterhof 1, 2 , Fl. Nr. 3477/2,

Gemarkung: Eisenbach.

Eingangsdatum: 15.07.2015

BV-Nr.: 1699/2015

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern im Außenbereich. Somit ist das Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben ist nach § 35 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 4 BauGB zu beurteilen, da eine Privilegierung nicht nachgewiesen wurde.

Da es sich um die Sanierung bzw. Erneuerung eines bestehenden Gebäudes bzw. Mauer handelt und das Vorhaben öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist, kann die Zustimmung erteilt werden. Nach den vorgelegten Planunterlagen wird jedoch mit der Gartenmauer das städtische Grundstück Fl.Nr. 3572 Gemarkung Eisenbach überbaut. Ein Antrag auf Grenzregelung bzw. Erwerb dieser Teilfläche liegt nicht vor. Aufgrund dessen sollte das Einvernehmen unter der Auflage erteilt werden, dass von der Baugenehmigung bezüglich der Gartenmauer erst nach Klärung der Eigentumsverhältnisse Gebrauch gemacht werden darf.

Beschluss:

Dem Antrag Sanierung/Erneuerung des Terrassenanbaus am Altbau Neustädter Hof 1 auf gleichem Grund; Ausbau der Räume unter der Terrasse als Wasch- und Trockenraum (mit innen liegendem Zugang zu dem - sonst nur von außen zugängigen - Keller); Erneuerung vorh. Beton-Gartenmauer unter Verwendung der beim Abbruch anfallenden Bruchsteine, Fl.Nr. 3477/2 Gemarkung Eisenbach (Klaus Bruhm) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB unter der Auflage erteilt:
Die Baugenehmigung bezüglich der Gartenmauer darf erst nach Klärung der Eigentumsverhältnisse in Anspruch genommen werden.

einstimmig beschlossen

TOP 10	Baugenehmigung - Schwabenstraße 41, Fl. Nr. 6150/61 und 6150/93 Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

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: 21.07.2015

BV-Nr.: 2575/2015/1

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung. Sie planen den Bau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage.

Sie beantragen eine Befreiung bezüglich der talseitigen Traufhöhe.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

In der Sitzung des Bauausschusses am 17.06.2015 wurde dieser Bauantrag bekannt gegeben, da dieser als Vorlage im Genehmigungsverfahren eingereicht wurde. Bei der Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Miltenberg wurde festgestellt, dass diese Planungen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht einhalten und eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig ist. Deshalb wird dieser Bauantrag im Genehmigungsverfahren behandelt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain III“. Die talseitige Traufhöhe beträgt laut Bebauungsplan 6,50 m. Dieser wird im Bereich des Hauptdaches eingehalten. Der Erker überschreitet die talseitige Traufhöhe mit einer Länge von 4,61 m um 2,30 m. Diese Befreiung berührt keine Grundzüge der Planung, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage, Fl.Nr. 6150/61, 6150/93 Gemarkung Obernburg (Thomas Mause, Katharina Mause) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB erteilt. Der Befreiung bezüglich der talseitigen Traufhöhe nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 11	Baugenehmigung - Pflaumheimer Weg 7, Fl. Nr. 4937 Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Errichtung eines Nebengebäudes mit Sozialraum Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Johannes Koch
Vorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Errichtung eines Nebengebäudes mit Sozialraum
Lage: Pflaumheimer Weg 7 , Fl. Nr. 4937,
Gemarkung: Obernburg.
Eingangsdatum: 17.06.2015
BV-Nr.: 1002/2015/1

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung.

Er plant den Neubau eines Wohnhauses mit Garage, sowie die Errichtung eines Nebengebäudes mit Sozialräumen. Es haben nicht alle Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt im Außenbereich. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit ist das Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat die Notwendigkeit einer Erweiterung der Wohnfläche für die Vollerwerbslandwirtschaft befürwortet. Es liegt eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vor, da das Wohnhaus einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Öffentliche Belange stehen diesem Bauvorhaben nicht entgegen und die Erschließung ist ausreichend gesichert.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Errichtung eines Nebengebäudes mit Sozialraum, Fl.Nr. 4937 Gemarkung Obernburg (Johannes Koch) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 12 Baugenehmigung - Am Haselbusch 5, Fl. Nr. 1640/33 Neubau eines Wohnhauses (6WE) Beratung und Beschlussfassung
--

Ohne Stadtrat Fischer nach Art. 49 GO

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Renate Fischer; Klaus Fischer
Vorhaben: Neubau eines Wohnhauses (6 WE)
Lage: Am Haselbusch 5 , Fl. Nr. 1640/33,
Gemarkung: Eisenbach.
Eingangsdatum: 21.07.2015
BV-Nr.: 364/2015

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung. Sie planen den Bau eines 6 Familienwohnhauses.

Sie beantragen eine Befreiung bezüglich der talseitigen Traufhöhe sowie eine Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Anfahrbarkeit der Stellplätze.

Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kurzer Berg – Am Lauterbach“.

Die Überschreitung der talseitigen Traufhöhe um 2,32 m ist topographisch bedingt, da das natürliche Gelände ein Gefälle von insgesamt ca. 6 m aufweist. Die Traufhöhe beträgt insgesamt 8,32 m. Die Baulinie entlang der Straße „Am Haselbusch“ kann aufgrund der Anordnung der Stellplätze nicht eingehalten werden. Nach § 4 Abs. 3 Stellplatzsatzung müssen die notwendigen Stellplätze unabhängig voneinander anfahrbar sein. Nach § 6 Stellplatzsatzung kann die Stadt Obernburg im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde Abweichungen nach Art. 63 BayBO zulassen.

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes sind die notwendigen 11 Stellplätze nicht unabhängig voneinander anfahrbar nachzuweisen. 1 Stellplatz kann nur nachgewiesen werden, sofern dieser hinter einem anderen liegt. Eine Abweichung für 1 Stellplatz ist denkbar, sofern die zusammenhängenden Stellplätze einer Wohnung zugeordnet werden. Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung für Stellplätze, die nicht unabhängig voneinander anfahrbar sind, sollte jedoch auf 1 Stellplatz pro Grundstück begrenzt werden und nur für Stellplätze und nicht für Zu- und Abfahren vor der Garage gelten.

Da diese Befreiungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann diesem Bauantrag zugestimmt werden.

Beschluss:

Dem Antrag Neubau eines Wohnhauses (6 WE), Fl. Nr. 1640/33 Gemarkung Eisenbach (Renate Fischer, Klaus Fischer) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt. Die Abweichung nach § 6 Stellplatzsatzung bezüglich der Anfahrbarkeit für 1 Stellplatz nach § 4 Stellplatzsatzung wird zugestimmt, sofern diese 2 Stellplätze einer Wohnung zugeordnet werden.

einstimmig beschlossen

TOP 13 Baugenehmigung - Lindenstraße 28, Fl. Nr. 1639 Nutzungsänderung/Umbau eines Bereiches eines Wohn- und Bürogebäudes in eine Wohnung Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Peter Klemm

Vorhaben: Nutzungsänderung/Umbau eines Teilbereiches eines Wohn- und Bürogebäudes in eine Wohnung

Lage: Lindenstraße 28 , Fl. Nr. 1639,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 21.07.2015

BV-Nr.: 181/2015

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung.

Er plant den Umbau eines Büros zu einer Wohnung. Weiter bittet er die Stadt Obernburg um Zustimmung zum Abbruch der Mauer zwischen dem Gebäude Lindenstraße 28 und dem Hexenturm.

Die Nachbarn wurden nur zum Teil beteiligt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Obernburg“ und im Bereich der Baugestaltungssatzung. Weiter liegt es im Bereich der Bodendenkmäler.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Die Nutzungsänderung fügt sich in die vorhandene Bebauung ein und entspricht der Baunutzungsverordnung für das Mischgebiet.

Für die Wohnung sind nach Stellplatzsatzung 2 Stellplätze nachzuweisen. Wieviele Stellplätze tatsächlich noch nachgewiesen werden müssen, kann erst nach Klärung des Bestandsschutzes festgestellt werden.

Bei Änderungen an der Fassade ist die Baugestaltungssatzung zu beachten.

Städteplaner Tropp teilt hierzu mit, dass eine Entfernung der Mauer unproblematisch ist, da diese Mauer vermutlich keinen historischen Bezug zur ehem. Stadtbefestigung hat. Die entstehende Abbruchkante sollte jedoch fachgerecht aufgearbeitet werden. Statische Auswirkung wird der Abbruch auf den Turm höchstwahrscheinlich nicht haben. Vor Abbruch sollte ein Statiker zur Rate gezogen werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Miltenberg ist informiert und wird nach Rücksprache mit Dr. Brandl, Landesamt für Denkmalpflege, seine Einschätzung mitteilen.

Beschluss:

Dem Antrag Nutzungsänderung/Umbau eines Teilbereiches eines Wohn- und Bürogebäudes in eine Wohnung, Fl. Nr. 1639 Gemarkung Obernburg (Peter Klemm) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Die Stadt Obernburg a.Main stimmt dem Abbruch der Mauer zwischen Hexenturm und dem Gebäude Lindenstraße 28 zu, sofern das Landesamt für Denkmalpflege seine Zustimmung erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 14	Baugenehmigung - Lindenstraße 39, Fl. Nr. 2097/2 Anbau Wohnhaus Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Roland Vad-Kuhlmann
Vorhaben: Anbau Wohnhaus
Lage: Lindenstraße 39 , Fl. Nr. 2097/2,
Gemarkung: Obernburg.
Eingangsdatum: 20.07.2015
BV-Nr.: 197/2015

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung.

Er plant einen Anbau an das bestehende Wohnhaus mit einer Größe von ca. 3 x 2,45 m.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Obernburg“ und im Bereich der Baugestaltungssatzung. Weiter liegt es im Bereich der Bodendenkmäler.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Der Anbau fügt sich in die vorhandene Bebauung ein und entspricht der Baugestaltungssatzung.

Beschluss:

Dem Antrag Anbau Wohnhaus, Fl.Nr. 2097/2 Gemarkung Obernburg (Roland Vad-Kuhlmann) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 15	Baugenehmigung - Hardtring 1 a, Fl. Nr. 1000/18 Isolierte Befreiung Errichtung eines Carports Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

Antragssteller/Bauherren: Marco Turra,

Vorhaben: Errichtung eines Carports

Lage: Hardtring 1, 1a , Fl. Nr. 1000/18,

Gemarkung: Eisenbach.

Eingangsdatum: 22.05.2015

BV-Nr.: 2206/2015

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine isolierte Befreiung. Er plant den Bau eines Carports.

Sämtliche Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ober der Straße“.

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einer Fläche von bis zu 50 m² verkehrsfrei möglich, sofern der Bebauungsplan eingehalten wird. Die Fläche des beantragten Carports liegt laut Bebauungsplan im nichtüberbaubaren Bereich. Die Größe des Carports beträgt ca. 45 qm. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Die Zustimmung des Bauausschusses setzt daher eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Bebaubarkeit außerhalb des Baufensters voraus. Die Befreiung kann im vorliegenden Fall

erteilt werden, da durch den Bau der Garage innerhalb der nichtüberbaubaren Fläche die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt werden.

Beschluss:

Dem Antrag Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 1000/18 Gemarkung Eisenbach (Marco Turra,) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt. Einer Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich der Baugrenzen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 16 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Pfaffengasse 14, Fl. Nr. 123 Garagentor Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG

Antragssteller/Bauherren: Dr. Jens Elzenheimer

Vorhaben: Verschließen der Garagenöffnungen mit Holzschiebetüren
(naturfarben lasiert)

Lage: Pfaffengasse 14 , Fl. Nr. 123,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 19.06.2015

BV-Nr.: 2552/2015

Beschreibung :

Die Antragsteller beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG.

Der Antragsteller plant die vorhandenen Garagenöffnungen mit Schiebetoren aus Holz zu verschließen.

Rechtslage:

Die o.g. Anwesen befinden sich in der Altstadt im Sanierungsgebiet. Es ist somit die Baugestaltungssatzung einzuhalten. Nach Rücksprache mit dem Städteplaner ist dieser Umbau stadtgestalterisch wünschenswert, sofern das Garagentor, wie beantragt, in Holz und als Schiebetor ausgeführt wird.

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zum Antrag, Verschließen der Garagenöffnungen mit Schiebetoren aus Holz, Fl.Nr. 123 Gemarkung Obernburg (Dr. Jens Elzenheimer) nach Art. 6 DSchG geäußert.

einstimmig beschlossen

TOP 17 Baugestaltungssatzung-Abweichung, Lindenstraße 15, Fl. Nr 1773 Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Antrag auf Abweichung von der Baugestaltungssatzung nach § 17 Baugestaltungssatzung

Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses

Lage: Lindenstraße 15 , Fl. Nr. 1773,

Gemarkung: Obernburg.

Eingangsdatum: 21.07.2015

BV-Nr.: 20/2015/2

Beschreibung :

Der Antragsteller beantragt eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung.

Rechtslage:

In der Sitzung des Bauausschusses am 17.06.2015 wurde das gemeindliche Einvernehmen für dieses Bauvorhaben erteilt, sofern die Außenfassade entsprechend den Vorgaben der Baugestaltungssatzung geändert wird.

Der Bauherr stellt einen Antrag auf Abweichung von § 7 Abs. 1 (Dachneigung) Baugestaltungssatzung und § 8 Nr. 2 (Wohnhausfenster) Baugestaltungssatzung. Die Dachneigung beträgt laut Baugestaltungssatzung 47 – 55 Grad. Die Dachneigung des Neubaus beträgt nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miltenberg 42 Grad. Die Abweichung von 5 Grad ist städtebaulich vertretbar.

Die Fenster wurden wegen der besseren Nutzbarkeit im Bad, Wohnzimmer und Hobbyraum liegend angeordnet. Auch im Gäste-WC und im Vorratsraum wurde ein Fensterband geplant.

Städteplaner Tropp wurden die Planungen vorgelegt. Er vertritt die Auffassung, dass aufgrund der Bebauung in 2. Reihe und am Rand des Sanierungsgebietes diesen Abweichungen zugestimmt werden kann.

Beschluss:

Dem Antrag auf Abweichung von der Baugestaltungssatzung nach § 17 Abs. 1 Baugestaltungssatzung in Verbindung mit Art. 63 BayBO (Lindenstraße 15, Fl.Nr. 1773, Gemarkung Obernburg) bezüglich der Dachneigung und der Fensterform wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 18 Gestaltung des Parkplatzes an der Runden Turm Straße Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

In der Bauausschusssitzung vom 17.06.2015 wurde der Antrag von Herrn Heßler, die Parkflächen zu pflastern, abgelehnt. Der Bauhof soll in regelmäßigen Abständen den Zustand des Parkplatzes kontrollieren und Unebenheiten ausgleichen.

Des Weiteren wurde die Verwaltung 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.

Bereits in der Sitzung vom 17.06.2015 wurde ausgeführt, dass Maßnahmen, die von der Städtebauförderung bezuschusst werden, eine Zweckbindung von 25 Jahren haben. Eine Abänderung des Belages von Kies zu einem anderen Material könnte die Ziele und Glaubwürdigkeit der Sanierung/ des Sanierungsprozesses mit der erst kürzlich fertig gestellten Maßnahme in Frage stellen. Änderungen nach Fertigstellung sind mit der Regierung von Unterfranken abzustimmen. Die Rückzahlung des gewährten Zuschusses könnte bei Änderungen, die Sanierungszielen und somit den abgestimmten Planungen und Ausführungen entgegenstehen, die Folge sein.

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.

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.

Bei einem Eingreifen in den Untergrund ist, je nach Einbautiefe, auch eine Sondierungsgrabung wegen Bodendenkmälern zu veranlassen.

Nach Rücksprache mit der Regierung von Unterfranken werden die Ausführungen der Verwaltung geteilt. Des Weiteren werden folgende Punkte zu Bedenken gegeben:

- Von der Änderung der Oberfläche wird dringend abgeraten. Gleichwohl wird der Vorschlag der Stadt begrüßt, die Unterhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchzuführen.
- Bei Änderung müsste gewährleistet sein, dass ein neuer Belag aus städtebaulichen und gestalterischen dem vorhandenen Duktus und dem Stadtbodenkonzept entspricht.
- Für eine Entscheidung, welcher Belag möglich wäre, müssten Planunterlagen vorgelegt werden (diese können von der Verwaltung nicht erstellt werden, was weitere Planungskosten nach sich ziehen würde)
- Es nicht nachvollziehbar, weshalb eine Baumaßnahme, die erst Ende 2013 abgeschlossen wurde nun abgeändert werden sollte, zumal der Planungsprozess unter großer Beteiligung der Akteure erfolgt ist.
- Zu benennen ist hier insbesondere die Rahmenplanung mit Maßnahmenkatalog „Lindenstraße“, in der die verschiedenen Handlungsfeldern klar herausgearbeitet wurden und beschrieben sind. Diese wurden mehrfach im Bauausschuss beraten und auch der Öffentlichkeit präsentiert.
- Die Stadt Obernburg ist verantwortlich für die sparsame und sinnvolle Verwendung von Steuergeldern

Die Verwaltung schließt sich den Ausführungen, die mit der Regierung von Unterfranken besprochen wurden an.

Sollte dennoch die Umsetzung beschlossen werden, wird darauf hingewiesen, dass für 2015 keine Mittel im Haushalt vorgesehen sind und dass auch die Kapazitäten der Verwaltung voll ausgeschöpft sind.

Beschluss:

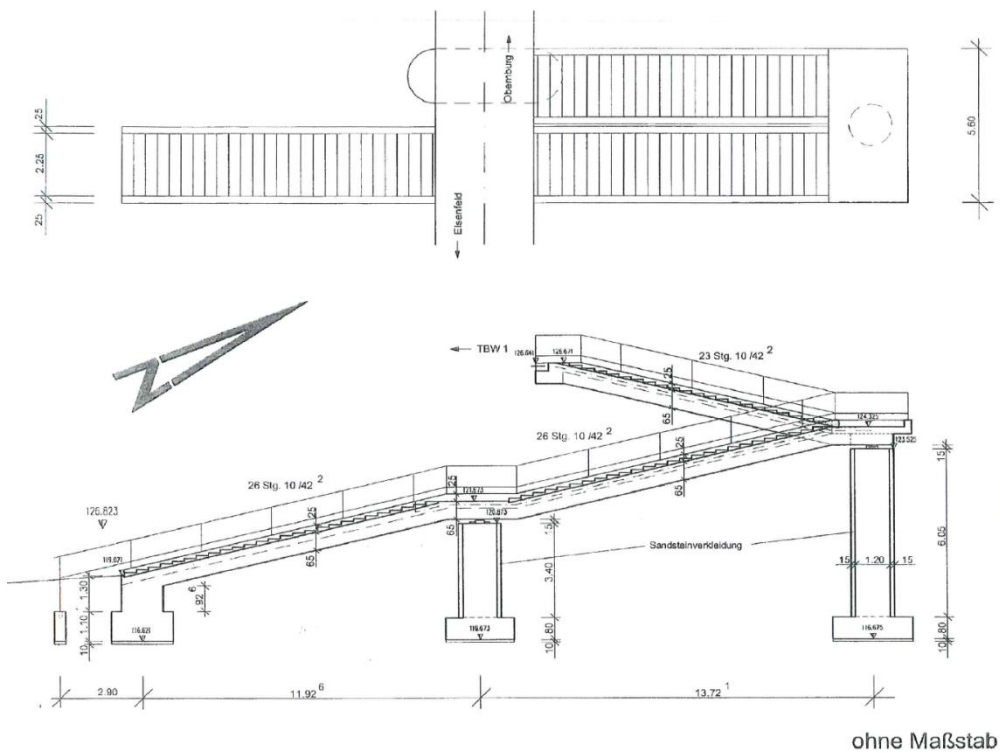
Der Parkplatz wird nicht verändert.

einstimmig beschlossen

TOP 19 Fußgängersteg - Oberflächensanierung, Treppenabgang Information
--

Sachverhalt:

Am 16.07.2015 wurde der Treppenabgang der Fußgängerbrücke über den Main besichtigt. In diesem Zusammenhang wurden gleichzeitig Schürfe im Bereich der Treppenstufen und der Podeste hergestellt.



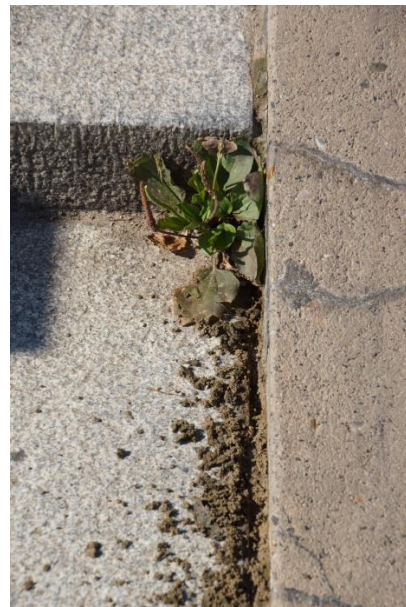
Die Treppenanlage zeigte augenscheinlich zunächst einen guten Zustand. Trotzdem waren wie nachfolgend dokumentiert, die Schäden erkennbar.

Der Anschluss der Treppenanlage an die Mainbrücke wird durch eine Übergangskonstruktion hergestellt. Die Übergangskonstruktion weist einen Absatz von bis zu 3 cm auf. Dieser stellt eine Stolpergefahr dar und schränkt dadurch die Verkehrssicherheit ein.

Absatz an der Übergangskonstruktion



Teilweise bewachsene Fugen zwischen den Natursteinstufen und den Treppenrampen



Offene und Bewachsene Fugen

Die Fugen zwischen den Stufen und zwischen den Stufen und den Fahrradrampen sind offen. Der Fugenmörtel ist zerstört und in den Fugen sammelt sich Schmutz an. Durch die offenen Fugen kann Feuchtigkeit in die darunter liegenden Schichten vordringen.

Die Bilder zeigen Risse im Belag auf dem Podest zwischen dem oberen und unteren Treppenlauf



Beim Ablösen des Belages auf dem Podest, ist ein breiter Riss im Belag erkennbar.

Der Belag auf dem Podest zwischen dem oberen und dem unteren Treppenlauf löst sich ab. Der darunter liegende Mörtel ist nahezu vollständig gerissen. Die auf den Mörtel aufgetragene Beschichtung mit einer Dicke von ca. 5 mm, liegt zu größten Teil hohl. Diese hohl liegenden Bereiche, lassen sich zudem leicht ablösen.

In der Mitte des Podestes zwischen den beiden Treppenläufen ist ein einzelner sehr breiter Riss vorhanden. In den Randbereichen des Risses ist die Beschichtung ebenfalls hohl liegend. Hier wurde eine Öffnung in den Belag und den darunter liegenden Verlege- / Ausgleichsmörtel hergestellt. Dabei konnte festgestellt werden, dass der darunter liegende Beton in den oberen Bereichen schon sehr weich ist. Dies war daran zu erkennen, dass sich die Zuschlagkörner sehr leicht freilegen ließen.



Öffnung im Bereich des Podestes – Freilegende Zuschlagkörner

Risse in der Aufkantung – Ablösen der Beschichtung an den Aufkantungen

In den seitlichen Aufkantungen der Treppenläufe ist eine Beschichtung vorhanden. In dieser Beschichtung sind Risse zu erkennen. Es ist davon auszugehen, dass die Aufkantungsbereiche gerissen sind und die Beschichtung aufgrund ihrer geringen Flexibilität dadurch ebenfalls gerissen ist.



Risse in der Aufkantung

Aussinterungen in der Treppenwange im unteren Treppenlauf oberhalb des Zwischenpodestes

In der Aufkantung des unteren Treppenlaufes sind Aussinterungen von kalkhaltigem Wasser zu erkennen. Manche dieser Aussinterungen zeigen noch deutliche Feuchtespuren. Diese Aussinterungen entstehen dadurch, dass Wasser über Risse in den Beton eindringt und über Öffnungen am Rand, z. B. die Enden der Risse oder in den dargestellten Öffnungen wieder austritt. Durch das Verdunsten des Wassers an den Austrittsstellen entstehen die Kalkablagerungen. Diese Aussinterungen deuten darauf hin, dass der Beton durchfeuchtet ist.



Aussinterung im unteren Treppenlauf

Risse im Treppenlauf

Im Bereich der Treppenläufe sind Risse vorhanden. Die festgestellten Rissweiten entsprechen den Rissweiten, die im Stahlbetonbau üblich sind, so dass die vorgefundenen Risse keinen Schaden darstellen. Es ist aber auch damit zu rechnen, dass die Risse nicht nur in Feldmitte auf der Unterseite der Treppenläufe aufgetreten sind, sondern auch im Bereich der Podeste auf der Oberseite entstanden sind, wo gleichzeitig Feuchtigkeit vorhanden ist.



Riss im Treppenlauf

Einige dieser Schäden lassen die Vermutung zu, dass Wasser über die Fugen und den gerissenen Verlegemörtel bis zum Konstruktionsbeton gelangt ist. An den Stellen, an denen die Aussinterungen festgestellt wurden, tritt das Wasser wieder aus. Dieses Durchdringen des Wassers durch den Konstruktionsbeton kann aber nur geschehen, **wenn die Abdichtung beschädigt ist oder keine Abdichtung eingebaut wurde.**

Aus diesem Grund wurden die Schürfe an den Stellen durchgeführt, an denen tiefergehende Schäden zu vermuten sind. Zudem wurden die Schürfe in den Bereichen angelegt, in denen auf der Oberseite Risse zu erwarten sind, da die Feuchteschäden, wie Aussinterungen und austretendes Wasser, in einem engen Zusammenhang stehen.

Ein Beispiel hierfür ist der Treppenlauf im Bereich im Anschluss an das Podest. Hier tritt die Feuchtigkeit nicht durch die einbetonierten Röhrchen sondern außen um diese herum wieder aus. Am Zwischenpodest im unteren Treppenlauf konnte sogar stehendes Wasser festgestellt werden. Dieses stehende Wasser kann in den Monaten mit Frost-Tau-Wechsel zu Schäden am Konstruktionsbeton führen.



Austritt von Feuchtigkeit im Bereich des Zwischenpodestes



Stehendes Wasser im Bereich des Zwischenpodestes

Die Ergebnisse der bisher durchgeführten, ersten Untersuchungen deuten darauf hin, dass auf dem Bauwerk keine Abdichtung eingebaut wurde. Es ist nun zu vermuten, dass das eindringende Wasser, das in den Wintermonaten mit Chloride verseucht ist, zu Schäden an der Bewehrung führen kann. Diese Chloride können zu einer Chlorid-Korrosion der Bewehrung und zu einem Auflösen der Bewehrung führen. Diese Schäden an der Bewehrung sind äußerlich nicht zu erkennen, da die Chlorid-Korrosion nicht zu einer Volumenvergrößerung und somit zu Betonabplatzungen führt.

Erkennbar waren schon leichte Frostschäden am Konstruktionsbeton. Diese sollten im Rahmen weiterer Untersuchungen verifiziert werden.

Weiteres Vorgehen

- Untersuchung der Treppenläufe und Podeste auf Chloride und Festigkeit des Betons in den oberen Schichten.
- Nach Durchsicht der Bauwerksunterlagen (Bauwerkspläne und Standsicherheitsnachweis) sind die Punkte der weiteren Untersuchungen festzulegen und die Betonproben sind zu entnehmen.
- Auf der Grundlage der Bestandsunterlagen und den Untersuchungsergebnisse kann dann ein Instandsetzungskonzept entworfen werden und die Planung durchgeführt werden.
- Freilegen der Bewehrung in besonders gefährdeten Bereichen
- Möglicherweise könnte im Bereich der Podeste eine Potentialfeldmessung durchgeführt werden, da nur in diesen Bereich eine solche Messung im Vorfeld ohne zusätzliche größere Kosten durchgeführt werden kann.

Instandsetzungsmöglichkeit

Auf der Grundlage des derzeitigen Wissenstandes wurde eine mögliche Instandsetzungsmöglichkeit entworfen und ein Kostenrahmen hierzu entwickelt. Es muss darauf hingewiesen werden, dass sich aufgrund der notwendigen weiteren Untersuchungen und einer erforderlichen vertieften Planung Veränderungen in den Kosten ergeben können.

Aufgrund der bisher durchgeführten einfachen Untersuchungen muss davon ausgegangen werden dass die Abdichtung erneuert werden muss. Hierzu ist es erforderlich, die Stufen und die Rampen zu entfernen damit die Arbeiten am Konstruktionsbeton durchgeführt werden können.

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass der Planungs- und Sanierungsaufwand nicht unerheblich ist und eine Ausführung der Maßnahme im Jahr 2016 realisiert werden sollte. Da die Planungen in diesem HH Jahr erfolgen sollen wurde mit dem Ing. Büro Hochreiter & Vorndran diesbezüglich Kontakt aufgenommen und um Vorlage eines Honorarangebotes gebeten.

Es wurde hierzu bereits nachfolgend eine grobe Kostenschätzung vorgenommen.

Beratung:

Herr Baumann erläutert den Sachverhalt. Hier wurde nur der Treppenabgang untersucht und nicht die Oberfläche des eigentlichen Steges. Es handelt sich hier um 2 verschiedene Maßnahmen. Das staatliche Bauamt hat inzwischen mündlich mitgeteilt, dass eine Kooperation bezüglich der Oberflächensanierung des Brückensteiges aus Kapazitätsgründen nicht möglich ist. Stadtrat Knecht merkt an, dass die Anlage bereits 36 Jahre alt ist und er bereits vor 13 Jahren einen Antrag auf Oberflächensanierung gestellt hat. Aufgrund der langen Untätigkeit sind die Kosten für die Schadensbehebung erheblich teurer. Auch ist es für ihn nicht nachvollziehbar, warum hier ein Ingenieurbüro für die Planung notwendig ist, da Herr Baumann dies doch schultern kann.

Stadtrat Giegerich stellt in Frage, ob die Treppenanlage noch notwendig ist, da die Fahrradfahrer einen Umweg über die Unterführung in Kauf nehmen könnten.

Stadtrat Knecht merkt an, dass bei der Planung der B 469 an dieser Stelle eine Unterführung geplant war, diese jedoch aufgrund der tiefen Lage der Straße und somit wegen des Hochwasserschutzes nicht möglich war. Auf die Treppenanlage kann nicht verzichtet werden, da der Umweg über die Unterführung ca. 700 – 800 m beträgt.

zur Kenntnis genommen

TOP 20 Anfragen

Keine

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Sabine Geutner
Schriftführer/in