

SITZUNG
DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag:
31. August 2017

Sitzungsort:
Stadt Vilseck

Namen der Mitglieder des Bauausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund

Vorsitzender:

1. Bürgermeister Schertl Hans-Martin

Niederschriftführer:

Wilde Tobias, Verwaltungsangestellter

Mitglieder des Bauausschusses:

Ertl Wilhelm
Graf Markus
Plößner Manuel
Pröls Ludwig (entschuldigt)
Trummer Karl als Stellvertreter von Pröls Ludwig
Renner Roland
Ringer Hildegard
Schwindl Helmut
Ströll-Winkler Christian

Verwaltung / Bauamt / Bauhof:

Heuberger Armin, Bauhof, zum Ortstermin 4

Beschlussfähigkeit im Sinne des Art. 47 Abs. 2 und 3 GO war gegeben.

Ortstermin:

Von den anwesenden Bau- und Umweltausschussmitgliedern wurde Folgendes einstimmig beschlossen:

- **Abänderung der Reihenfolge folgender Ortstermine:**
Nrn. 3, 2 und 1 (danach Nrn. 4 und 5)
 - **Nachträgliche Aufnahme OT Nr. 4**, Besichtigung des Spielplatzes in Ebersbach
 - **Nachträgliche Aufnahme OT Nr. 5**, Antrag auf Zuschuss für Sanierungsarbeiten, Herrengasse 9, Vilseck
- 3) Bauvoranfrage bezüglich Neugestaltung der Werbeanlagen, Marktplatz 22, Vilseck
 - 2) Parksituation Vorstadt - Festlegung von weiteren Parkbuchten
 - 1) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses als Anbau an ein bestehendes Nebengebäude mit einer Garage bzw. Carport im Untergeschoss, auf dem Grundstück Fl.Nr. 878/15 der Gemarkung Vilseck, Hieroldstr. 8
 - 4) Besichtigung des Spielplatzes in Ebersbach
 - 5) Antrag auf Zuschuss für Sanierungsarbeiten, Herrengasse 9, Vilseck

T a g e s o r d n u n g :

Von den anwesenden Bau- und Umweltausschussmitgliedern wurde Folgendes einstimmig beschlossen:

- **Nachträgliche Aufnahme TOP 5**, Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1596/24, Gemarkung Langenbruck, Hans- Ohorn-Platz 7, Sorghof
 - **Nachträgliche Aufnahme TOP 6**, Bauvoranfrage bezüglich Versiegelung der Dacheindeckung auf dem Grundstück Fl.Nr. 869/5, Gemarkung Vilseck, Dr.-Reichenberger-Straße 19; Vilseck
- 1) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/33 der Gemarkung Vilseck, Martin-Luther-King-Str. 5
 - 2) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1648/9 der Gemarkung Langenbruck, Pfarrer-Philipp-Str. 1
 - 3) Antrag auf Vorbescheid bezüglich Sanierung und Instandsetzung eines ehemaligen Speichergebäudes, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1703/2 der Gemarkung Langenbruck, Heringnohe
 - 4) Feuerwehrhaus Vilseck: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Nutzungsänderung
 - 5) Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1596/24, Gemarkung Langenbruck, Hans-Ohorn-Platz 7, Sorghof
 - 6) Bauvoranfrage bezüglich Versiegelung der Dacheindeckung auf dem Grundstück Fl.Nr. 869/5, Gemarkung Vilseck, Dr.-Reichenberger-Straße 19; Vilseck

Öffentliche Sitzung

Ortstermin:

OT 3

Bauvoranfrage bezüglich Neugestaltung der Werbeanlagen, Marktplatz 22, Vilseck

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück neue Werbeanlagen an die Fassade anzubringen. Die Werbung soll über den Eingangsbereich und in den beiden Schaufenstern angebracht werden. Angaben über die Größen und die Materialien der Werbeanlagen wurden nicht gemacht.

Das o.g. Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist vielmehr dem unbepflanzten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Somit muss sich das geplante Bauvorhaben in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

Des Weiteren liegt das o.g. Grundstück im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Vilseck.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses der Stadt diskutierten über die Neugestaltung der Werbeanlagen. Das Vorhaben soll nach den Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Vilseck "Altstadtsanierung Vilseck – Gestaltungsfibel" gestaltet werden.

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

OT 2

Parksituation Vorstadt - Festlegung von weiteren Parkbuchten

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck begutachtete die Parkplatzsituation in der Vorstadt. Es wurde diskutiert die Parkplätze im Bereich vor der Vorstadt 7 und 9 neu anzuordnen. Die beiden vorhandenen Längsparkplätze vor der Hausnummer 9 sollen neu markiert werden. Zudem soll die Verwaltung prüfen, ob noch weitere Parkplätze vor der Vorstadt 7 eingezeichnet werden können.

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

OT 1

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses als Anbau an ein bestehendes Nebengebäude, mit einer Garage bzw. Carport im Untergeschoss, auf dem Grundstück Fl.Nr. 878/15 der Gemarkung Vilseck, Hieroldstraße 8

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde bereits als Bauantrag in der Sitzung am 27.07.2017 behandelt. Der Antrag wurde vorerst zurückgestellt, um sich bei einem Ortstermin die örtlichen Gegebenheiten anzusehen.

Eine Bauvoranfrage bezüglich Errichtung eines ebenerdigen Einfamilienwohnhauses mit Flachdach und freistehender Garage für das o.g. Grundstück wurde bereits durch einen Vorbescheid mit dem Aktenzeichen 20120003 durch das Landratsamt Amberg-Sulzbach erteilt.

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein Einfamilienwohnhaus mit einem Flachdach zu errichten. Außerdem soll eine Garage/Abstellraum mit Carport im Untergeschoss untergebracht werden. Um das Bauvorhaben verwirklichen zu können, bedarf es einer Abgrabung des bestehenden Geländes. Die Zufahrt soll über die Straße "Am Sportplatz" erfolgen.

Es soll zudem eine Stützwand errichtet werden, die das Gelände von der Einfahrt zum Garten und der Terrasse hin abfangen würde. Die Terrasse soll eine Überdachung erhalten, der Garten würde mit einer Einfriedung eingefasst werden. Größen und Höhenangaben wurden hierzu nicht gemacht.

Das Grundstück ist bezüglich der Abwasserbeseitigung sowie der Wasserversorgung, bereits über die bestehende Bebauung über die Hieroldstraße erschlossen.

Der nördliche Teil des o.g. Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet und der südliche Bereich ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist vielmehr dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Somit muss sich das geplante Bauvorhaben in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

Die Bebauung in der näheren Umgebung ist überwiegend durch zwei- und dreigeschossige Wohngebäude (E+D, E+1+D) mit Satteldächern geprägt. Wohngebäude mit einem Flachdach befinden sich nicht in der Umgebung.

Hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen des Bauvorhabens wird einer Entscheidung vom Landratsamt Amberg-Sulzbach nicht vorgegriffen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, zum o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu erteilen. Unter der Auflage das die Stützwand zur Einfahrt begrünt wird.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	9
dagegen:	0

OT 4

Besichtigung des Spielplatzes in Ebersbach

Sachverhalt:

Es wurde die Baustelle des Spielplatzes in Ebersbach von den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Vilseck besichtigt. Bei diesem Termin ging es um den weiteren Ablauf der Baustelle. Eine Randeinfassung zur Abgrenzung der künftigen Sandfläche zum Rasen hin soll nicht eingebaut werden. Auch wurde über den Rückschnitt der Sträucher und Fällung des Baumes gesprochen.

Der Stadtgärtner (Herr Heuberger) der Stadt Vilseck begutachtete die Sträucher und den Baum (Eiche). Die Sträucher sollen im Bereich des Spielgeräts zurückgeschnitten werden. Die Eiche ist gesund und aus seiner Sicht sollte höchstens nur die unterste Astreihe entfernt werden.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses diskutierten über die Entfernung des Baumes (Eiche). Auch wurde über die Problematik der Raupen und Nester des Eichenprozessionsspinners gesprochen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, dass der Baum (Eiche) gefällt werden soll. Für die Eiche soll ein anderer Baum als Ersatzpflanzung auf dem Spielplatz gepflanzt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	8
dagegen:	1

OT 5

Antrag auf Zuschuss für Sanierungsarbeiten, Herrengasse 9, Vilseck

Sachverhalt:

Es wurde ein Antrag bezüglich eines Zuschusses für Sanierungsarbeiten gestellt. Die betroffene Fassade befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 45 der Gemarkung Vilseck. Das Grundstück liegt zudem im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Vilseck.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sahen sich die betroffene Fassade an. Die Verwaltung hat zu prüfen, welche Fördermaßnahmen möglich wären.

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

T a g e s o r d n u n g :

TOP 1

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/33 der Gemarkung Vilseck, Martin-Luther-King-Str. 5

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Satteldach (DN 25°) zu errichten. Zwischen der nordöstlichen Grundstücksgrenze und der nordöstlichen Gebäudeseite ist die Errichtung von zwei Stellplätzen geplant. Somit werden die geforderten zwei Stellplätze nachgewiesen. Zudem soll bei den Stellplätzen eine Stützmauer (H: ca. 50 cm) zum Nachbargrundstück errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Hinter den Hirtenhäusern 1. Änderung". Folgende Festsetzungen werden nicht eingehalten und es werden folgende Befreiungen benötigt:

	<u>laut Bauantrag</u>	<u>laut Bebauungsplan</u>
Zulässige Geschosse	E + 1	E + DG
Firstrichtung	um 90° gedreht	
Dachfarbe	anthrazitfarbene Dachsteine	rot- oder braune Dacheindeckung
Dachneigung	25°	35° – 52°
Dachüberstand Traufe	ca. 0,60 m	max. 0,50 m
Sockel Hangoberseite	OK FFB: 0,45 m	max. 0,30 m

Das o.g. Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

In der Umgebung wurden bereits mehrere Befreiungen bezüglich der zulässigen Geschosse, der Dachfarbe (anthrazit) und der Dachneigung erteilt.

Aufgrund dessen ist die Verwaltung der Ansicht, dass sich das geplante Bauvorhaben in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen würde.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, zum o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB zu erteilen. Gleichzeitig wird das gemeindliche Einvernehmen auch für folgende Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hinter den Hirtenhäusern 1. Änderung" erteilt:

- Zulässige Geschosse
- Firstrichtung
- Dachfarbe
- Dachneigung
- Dachüberstand Traufe
- Sockel Hangoberseite

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	9
dagegen:	0

TOP 2

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1648/9, Gemarkung Langenbruck, Pfarrer-Philipp-Str. 1

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Satteldach (DN 25°) zu errichten. Zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und der nördlichen Gebäudeseite ist die Errichtung von zwei Stellplätzen geplant. Somit werden zwar

die geforderten zwei Stellplätze nachgewiesen, doch befindet sich direkt vor der geplanten Hofeinfahrt eine Bauminsel.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "An der Kirmreuther Straße". Folgende Festsetzungen werden nicht eingehalten und es werden folgende Befreiungen beantragt:

	<u>laut Bauantrag</u>	<u>laut Bebauungsplan</u>
Haustyp	E+I	E+D
Dachneigung	25°	33° – 48°
Wandhöhe Hangoberseite	6,80 m (Mitte)	max. 4,0 m

Das o.g. Grundstück ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Bereich der Ringstraße (Pfarrer-Philipp-Straße) wurden bislang keine Befreiungen hinsichtlich des Haustyps E+I und der Dachneigung erteilt.

Nur in der zweiten Ringstraße wurde bei einem Eckgrundstück (Bürgermeister-Weiß-Straße 15) im südlichen Bereich des Baugebiets bereits eine Befreiung bezüglich des Haustyps E+I erteilt.

Das o.g. geplante Bauvorhaben befindet sich auf einem Grundstück im Zufahrtsbereich der Pfarrer-Philipp-Straße. Durch die Lage im Zufahrtsbereich des Baugebiets und da das Gelände nach Norden hin ansteigt, würde der Baukörper (Haustyp E+I) durch die höher liegende Traufe sehr massiv wirken.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt aufgrund des o.g. Sachverhalts das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB nicht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	9
dagegen:	0

TOP 3

Antrag auf Vorbescheid bezüglich Sanierung und Instandsetzung eines ehemaligen Speichergebäudes, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1703/2 der Gemarkung Langenbruck, Heringnohe

Sachverhalt:

Es ist geplant, das ehemalige Speichergebäude auf dem o.g. Grundstück zu sanieren und instandzusetzen. Zudem soll sich der Nutzen des Gebäudes ändern. Im Erdgeschoss soll eine Gewerbeeinheit (Friseursalon), im ersten und zweiten Obergeschoss jeweils eine Wohneinheit untergebracht werden. Zudem soll im Erdgeschoss eine Terrasse, im 1. Obergeschoss ein Balkon und im 2. Obergeschoss zwei Balkone angebracht werden. Das Untergeschoss und der Dachboden werden nicht genutzt und ausgebaut.

Das Speichergebäude befindet sich in der Nähe eines Baudenkmals mit der Bezeichnung: ehem. Hammergut (Aktennummer D-3-71-156-75). Bei dem Hammergut handelt es sich um ein Hammerschloss, eine Kapelle und ein Gesindehaus.

Da sich das Bauvorhaben in der Nähe eines Baudenkmals befindet, bedarf das Vorhaben der Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 DSchG.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, zum o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu erteilen.

Gleichzeitig wird die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 DSchG i.V.m. Art. 15 Abs. 1 DSchG befürwortet und die schriftliche Genehmigung an das Landratsamt Amberg-Sulzbach weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	9
dagegen:	0

TOP 4

Feuerwehrhaus Vilseck: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Nutzungsänderung

Sachverhalt:

Es ist geplant, dass in den Räumen der ehemaligen Wohnung im ersten Obergeschoss des Feuerwehrhauses Vilseck ein Rettungstützpunkt des BRK (Bayerischen Rote Kreuz) untergebracht werden soll. Das Feuerwehrgebäude befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 300 der Gemarkung Vilseck. Hierzu ist eine Nutzungsänderung zu beantragen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, zum o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu erteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Nutzungsänderung beim Landratsamt Amberg-Sulzbach zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	9
dagegen:	0

TOP 5

Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1596/24, Gemarkung Langenbruck, Hans- Ohorn-Platz 7, Sorghof

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück eine Werbeanlage im südöstlichen Grundstücksbereich zu errichten.

Die Größe des Werbeschildes soll 3,62 m² (B/H – 2,00 m / 1,81 m) betragen.

Das o.g. Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist vielmehr dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Somit muss sich das geplante Bauvorhaben in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

Im Flächennutzungsplan ist der Standort für die Werbeanlage als "Staatstraßen mit Bauverbotsgrenzen" dargestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, zum o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	9
dagegen:	0

TOP 6

Bauvoranfrage bezüglich Versiegelung der Dacheindeckung auf dem Grundstück Fl.Nr. 869/5, Gemarkung Vilseck, Dr.-Reichenberger-Straße 19, Vilseck

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück die bestehende Dacheindeckung reinigen und versiegeln zu lassen. Die Dacheindeckung soll in der Farbe grau versiegelt werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Kesselwiesen". Folgende Festsetzungen werden nicht eingehalten und es würden folgende Befreiungen beantragt:

	<u>laut Bauvoranfrage</u>	<u>laut Bebauungsplan</u>
Dachfarbe	graue Versiegelung	naturrede Ziegeleindeckung

Im ganzen Gebiet des o.g. Bebauungsplanes befindet sich bisher noch keine Wohngebäude mit einer Befreiung der Dachfarbe in grau.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt aufgrund des o.g. Sachverhalts das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB nicht in Aussicht zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	9
dagegen:	0

Für die Richtigkeit, Vilseck den 13. September 2017

Hans-Martin Schertl
1. Bürgermeister

Tobias Wilde
Schriftführer