

SITZUNG
DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag:
29. November 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
Renner Roland
Ringer Hildegard
Schwindl Helmut
Ströll-Winkler Christian

Verwaltung / Bauamt / Bauhof:

Ertl Stefan, Bauamt

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

Ortstermine:

- 1) Besichtigung der Standorte für die geplante Toilettenanlage in den Vilsauen

Tagesordnung:

➤ **Nachträgliche Aufnahme TOP 10**, Vorratsbeschluss bis zur Vorlage Bauplan

- 1) Bauantrag zur Nutzungsänderung und zum Umbau eines bestehenden Gebäudes; Errichtung von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 31, Gemarkung Vilseck, Marktplatz 26
- 2) Bauantrag zur Errichtung einer Unterstellhalle mit Aufenthaltsraum und Nasszelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 17/2, Gemarkung Schlicht, Amberger Str. 13
- 3) Bauantrag zur Errichtung eines Heizraumes mit anschließendem Hackschnitzzellager auf dem Grundstück Fl.Nr. 1578, Gemarkung Langenbruck, Gut 1
- 4) Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und anschließendem Abstellraum auf den Grundstücken Fl.Nrn. 123 und 123/2, Gemarkung Schlicht, Haslach 3
- 5) Bauantrag zur Errichtung eines Doppelcarports mit Abstellraum, sowie Errichtung einer Eingangsüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 314 der Gemarkung Schlicht, Wintergraben 9
- 6) Bauantrag zur Errichtung eines Gartenhauses mit Freisitz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1657/7, Gemarkung Langenbruck, Dr.-Fitzthum-Str. 34
- 7) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Holzlege auf dem Grundstück Fl.Nr. 797, Gemarkung Sigl, Wickenricht 7
- 8) Bauantrag zur Errichtung eines Gartengerätehauses mit Holzlege auf dem Grundstück Fl.Nr. 568/9, Gemarkung Schlicht, Bischof-Hierl-Str. 10
- 9) Tektur zur Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 756, Gemarkung Irlbach, Ziegeleistr. 1
- 10) Vorratsbeschluss bis zur Vorlage des Bauplanes auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/32, Gemarkung Vilseck, Martin-Luther-King-Str. 3

Öffentliche Sitzung

Ortstermine:

1) Besichtigung der Standorte für die geplante Toilettenanlage in den Vilsauen

Sachverhalt:

Im Bereich der Vilsauen soll eine öffentliche Toilettenanlage errichtet werden. In zahlreichen Vorgesprächen wurden drei Standorte vorab festgelegt. Stadtrat Markus Graf hat am Montag noch einen Vorschlag für einen 4. Standort eingereicht.

Die Standorte sind im einzelnen:

- im Altmühlweg auf Fl.Nr. 255
- im Altmühlweg auf Fl.Nr. 252/1
- im Bereich der Zufahrt zu den Vilsauen auf Fl.Nr. 1141/1
- Nähe Sportplatz auf Fl.Nr. 881/21

Für jeden Standort wurden auch die groben Kosten für einen Bau der Anlage beziffert.

Eine Entscheidung zum Standort und der Ausführung der Toilettenanlage soll in der nächsten Stadtratssitzung am 04.12.2017 gefasst werden.

Tagesordnung:

TOP 1

Bauantrag zur Nutzungsänderung und zum Umbau eines bestehenden Gebäudes; Errichtung von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 31, Gemarkung Vilseck, Marktplatz 26

Sachverhalt:

Es ist geplant, im Erdgeschoss eines bestehenden Gebäudes, in dem ursprünglich eine Lagerhalle untergebracht war, zwei Wohneinheiten zu errichten. Im Zuge dessen werden mehrere Wände in dem Gebäudeteil eingezogen und entlang der Südseite Fenster und Türen eingesetzt.

Das 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.

Das o.g. Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Des Weiteren ist das o.g. Grundstück als Bodendenkmal eingetragen.

Nachdem am Gebäudekubus keine Veränderungen vorgenommen werden, würde sich das geplante Bauvorhaben in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, aufgrund des noch nicht geklärten Sachverhalts, dass o.g. Baugesuch vorerst zurückzustellen. Es soll hierzu mit dem Bauherrn und dem Landratsamt Amberg-Sulzbach Rücksprache gehalten werden.

TOP 2

Bauantrag zur Errichtung einer Unterstellhalle mit Aufenthaltsraum und Nasszelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 17/2, Gemarkung Schlicht, Amberger Str. 13

Sachverhalt:

Es ist geplant, den bestehenden Gebäudekomplex auf dem o.g. Grundstück abzurechen und dafür eine Unterstellhalle mit anschließendem Aufenthaltsraum und Nasszelle zu errichten. Das Gebäude soll mit einem flachgeneigtem Satteldach (DN ca. 30°) ausgeführt werden.

Das 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.

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

Nachdem die Bebauung in der näheren Umgebung hauptsächlich durch Gebäude mit Satteldächern geprägt ist, würde sich zwar das geplante Bauvorhaben in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen. Bezüglich aber der Trapezblechbekleidung der Außenwände, sieht der Bau- und Umweltausschuss bedenken.

Da die Abstandsflächen teilweise auf den Nachbargrundstücken liegen, wird jeweils eine unterschriebene Abstandsflächenübernahmeerklärung seitens des Eigentümers des betroffenen Grundstücks benötigt. Diese liegt lediglich hinsichtlich der Fl.Nr. 18/1 vor. Hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen wird jedoch 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 nicht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 3

Bauantrag zur Errichtung eines Heizraumes mit anschließendem Hackschnitzellager auf dem Grundstück Fl.Nr. 1578, Gemarkung Langenbruck, Gut 1

Sachverhalt:

Es ist geplant, bei einem bestehenden Nebengebäude auf dem o.g. Grundstück einen Heizraum mit anschließendem Hackschnitzellager zu errichten. Das Gebäude ist mit einem Flachdach (ca. 4°) geplant. Im Zuge der Baumaßnahme wird ein anderes Nebengebäude abgebrochen.

Das 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.

Nachdem auf dem o.g. Grundstück bereits mehrere Nebengebäude mit Sattel-, oder Flachdächern stehen, würde sich das geplante Bauvorhaben in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

Das o.g. Grundstück ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen 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.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 4

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und anschließendem Abstellraum auf den Grundstücken Fl.Nrn. 123 und 123/2, Gemarkung Schlicht, Haslach 3

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf den o.g. Grundstücken ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus (2WE) mit Satteldach (DN 25°) zu errichten. Entlang der östlichen Gebäudeseite soll eine Doppelgarage mit anschließendem Abstellraum und Flachdach gebaut werden. Des Weiteren sind eine aufgeständerte Eingangsüberdachung entlang der nördlichen Gebäudeseite und ein aufgeständerter Balkon entlang der südlichen Gebäudeseite geplant.

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 Grundstücke in der näheren Umgebung sind durch zweigeschossige Wohnhäuser, sowie einige Nebengebäude geprägt.

Die nördliche Teilfläche des Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet und die südliche Teilfläche als Grünfläche dargestellt.

Ein ähnliches Bauvorhaben wurde bereits vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck in seiner Sitzung am 26.07.2017 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen dazu erteilt.

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 5

Bauantrag zur Errichtung eines Doppelcarports mit Abstellraum, sowie Errichtung einer Eingangsüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 314, Gemarkung Schlicht, Wintergraben 9

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein Doppelcarport mit Abstellraum und Flachdach entlang der östlichen Gebäudeseite des Wohnhauses zu errichten. Des Weiteren ist der Anbau einer Eingangsüberdachung entlang der nördlichen Wohnhausgebäudeseite geplant.

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 durch Nebengebäude mit Flach- oder Satteldächern geprägt.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet 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

Bauantrag zur Errichtung eines Gartenhauses mit Freisitz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1657/7, Gemarkung Langenbruck, Dr.-Fitzthum-Str. 34

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein Gartenhaus mit überdachten Freisitz und Satteldach (DN 22°) zu errichten. Nachdem das Bauvorhaben einen Brutto-Rauminhalt von 75 m³ überschreitet (125,12 m³), ist es nicht mehr verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO) und es wird genehmigungspflichtig.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Sorghof Nordwest". Folgende Festsetzungen werden nicht eingehalten und es werden folgende Befreiungen benötigt:

	<u>laut Bauantrag</u>	<u>laut Bebauungsplan</u>
Dachneigung (Bestand)	22°	35°, wie Hauptgebäude
Baugrenze	4,0 m (nördl. Gebäudeteil komplett)	

Hinsichtlich einer Befreiung von der Dachneigung bei einem Nebengebäude wurde bereits auf dem Grundstück Dr.-Fitzthum-Str. 28 das gemeindliche Einvernehmen zu einer Flachdachgarage erteilt.

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 "Sorghof Nordwest" erteilt:

Anbau:

- Dachneigung
- Baugrenze

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 7

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Holzlege auf dem Grundstück Fl.Nr. 797, Gemarkung Sigl, Wickenricht 7

Sachverhalt:

Auf dem o.g. Grundstück wurde bereits das bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude, sowie die vorhandene Grenzgarage abgebrochen. Lediglich der ehemalige Kuhstall bleibt bestehen. Ersatzweise ist die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienwohnhauses mit Satteldach (DN 30°), sowie einer Garage mit Satteldach (DN 30°) geplant. Außerdem soll innerhalb der nordöstlichen Grundstücksecke eine Holzlege mit Satteldach (DN 30°) errichtet werden.

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 Grundstücke in der näheren Umgebung sind durch ein- und zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach, sowie durch etliche Nebengebäude mit Satteldach geprägt.

Das zu bebauende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen 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.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 8

Bauantrag zur Errichtung eines Gartengerätehauses mit Holzlege auf dem Grundstück Fl.Nr. 568/9, Gemarkung Schlicht, Bischof-Hierl-Str. 10

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein Gartengerätehaus mit Holzlege und Flachdach entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Gebäudes mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ im Innenbereich verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO). Diese Genehmigungsfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an diese Anlage gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Vilseck Süd am Hochbehälter". Folgende Festsetzung wird nicht eingehalten und es wird folgende Befreiung benötigt:

	<u>laut Bauantrag</u>	<u>laut Bebauungsplan</u>
max. Grenzbebauung	6,0 m o.g. Bauvorhaben 6,49 m Garage (Bestand)	max. 8,0 m

Hinsichtlich einer Befreiung von der max. Grenzbebauung wurde bereits auf dem Grundstück Bischof-von-Hierl-Str. 15 das gemeindliche Einvernehmen zu einem Carport (L x B / 7,0 m x 3,0 m) erteilt.

Durch die bereits vorhandene Grenzbebauung (Garage) im nordwestlichen Bereich des Grundstücks und dem o.g. Bauvorhaben wird auch die maximale Grenzbebauung je Grundstücksgrenze des Grundstücks (9,0 m) überschritten (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Dadurch wird das Gartengerätehaus mit Holzlege abstandsflächenpflichtig und somit genehmigungspflichtig. 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. § 30 Abs. 1 BauGB zu erteilen. Gleichzeitig wird das gemeindliche Einvernehmen auch für folgende Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Vilseck Süd am Hochbehälter" erteilt:

max. Grenzbebauung

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 9

Tektur zur Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 756, Gemarkung Irlbach, Ziegeleistr. 1

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück eine Lagerhalle für Zubehör (L/B/H – 25,61 m / 16,42 m / 5,21 m bis 8,43 m) mit Satteldach (ca. DN 15°) zu errichten. Zudem soll auf der südlichen Traufseite der Dachüberstand um 3,79 m verlängert werden und als Vordach dienen. Die Dachflächen werden über den auf dem Grundstück bestehenden Kanal entwässert.

Ein Bauantrag wurde bereits seitens des Bau- und Umweltausschusses in seiner Sitzung am 18.10.2017 das gemeindliche Einvernehmen erteilt und an das Landratsamt Amberg-Sulzbach weiter geleitet.

Die damalige Planung wurde überarbeitet und folgende Änderungen haben sich ergeben. Die geplante Halle soll um 90° im Uhrzeigersinn gedreht werden. Der Abstand zur östlichen Grenze wurde auf 2,00 m und der Abstand zum südlichen bestehenden Gebäude auf 13,77 m reduziert.

Das Bauvorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Es ist vielmehr dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

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

Da im Flächennutzungsplan die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt ist und die geplante Halle in der Nähe bereits bestehender Betriebsgebäude errichtet wird, befürwortet der Bau- und Umweltausschuss die Genehmigung für das geplante Bauvorhaben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, zum o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 10

Vorratsbeschluss bis zur Vorlage des Bauplanes auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/32, Gemarkung Vilseck, Martin-Luther-King-Str. 3

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück das identisch genehmigte Bauvorhaben (Bescheid 20170589) wie auf dem direkt daneben liegenden Grundstück Fl.Nr. 686/33, Gemarkung Vilseck, Martin-Luther-King-Str. 5 zu errichten.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Hinter den Hirtenhäusern 1. Änderung". Bei dem Bauvorhaben auf Fl.Nr. 686/33, Gemarkung Vilseck, Martin-Luther-King-Str. 5 wurden folgende Festsetzungen nicht eingehalten und erteilt:

	<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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt anhand eines Vorratsbeschlusses, zum o.g. identischen Bauvorhaben wie auf dem Fl.Nr. 686/33 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

Für die Richtigkeit, Vilseck den 05. Dezember 2017

Hans-Martin Schertl
1. Bürgermeister

Tobias Wilde
Schriftführer