

SITZUNG
DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag:
01. Februar 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:

Grädler Thorsten	Ertl Wilhelm (entschuldigt)
Graf Markus	als Stellvertreter von Ertl Wilhelm
Plößner Manuel	TOP 1 bis 6 abwesend
Pröls Ludwig	
Renner Roland	
Ringer Hildegard	
Schwindl Helmut	
Ströll-Winkler Christian	

Verwaltung / Bauamt / Bauhof:

Kontny Jochen, Verwaltung

Mitglieder des Stadtrates:

Honig Maria, zum Ortstermin 1 und 2
Krieger Monika, zum Ortstermin 2

Gäste:

FFW Vilseck, Hasenstab Lothar, zum Ortstermin 1
FFW Vilseck, Schießlbauer Markus, zum Ortstermin 1
Stadtpfarrer Kiefmann Johannes, zum Ortstermin 2
Klier Hermann, zum Ortstermin 2

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

Ortstermine:

- 1) Feuerwehrgerätehaus Vilseck;
 - 1.1) Vorführung der neuen Schlauchwaschanlage
 - 1.2) Beratung über den Austausch der Fenster und Tore
- 2) Besichtigung des Leichenhauses in Schlicht

Tagesordnung:

- **Nachträgliche Aufnahme TOP 5**, Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/19 und 686/20 der Gemarkung Vilseck, Elias-Peissner-Str. 6a und 6b
 - **Nachträgliche Aufnahme TOP 6**, Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424 (Teilfläche) der Gemarkung Sigl, Triebäcker
- 1) Bauantrag zur Aufstockung eines Zweifamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Errichtung eines Balkons, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2223/4 der Gemarkung Gressenwöhr, Ebersbach 37
 - 2) Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in eine Kleintierpraxis, auf dem Grundstück Fl.Nr. 647/7 der Gemarkung Vilseck, Schlichter Str. 9
 - 3) Bauantrag auf Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2422/5 der Gemarkung Sigl, Reisach 16
 - 4) Bauantrag auf Neuerschließung und Sanierung des bestehenden Anwesens Fl.Nr. 44 der Gemarkung Vilseck, Herrengasse 7
 - 5) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/19 und 686/20 der Gemarkung Vilseck, Elias-Peissner-Str. 6a und 6b
 - 6) Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424 (Teilfläche) der Gemarkung Sigl, Triebäcker

Öffentliche Sitzung

Ortstermine:

1) Feuerwehrgerätehaus Vilseck;

1.1) Vorführung der neuen Schlauchwaschanlage

1.2) Beratung über den Austausch der Fenster und Tore

Den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Vilseck wurde im Feuerwehrhaus die neu installierte Schlauchwaschanlage vorgeführt.

Bei diesem Termin wurden auch die Tore der Fahrzeughalle und die Holzfenster im Erd- und Obergeschoss begutachtet und über einen Austausch gesprochen. Besonders die Fenster auf der Wetterseite dichten nicht mehr richtig ab und bei stürmischem Regenwetter drückt es Wasser in das Gebäude. Es wurden in der Vergangenheit schon verschiedene Maßnahmen (Fenster neu eingestellt, neue Dichtungen,...) unternommen um das Problem abzustellen.

Das Gremium sprach über den Austausch, auch wurde der Vorschlag gebracht, zuerst nur die Fenster im Obergeschoss gegen Kunststofffenster auszutauschen. Die Fenster sollten in einem "Grauton" eingebaut werden.

Die Sitzungsmitglieder diskutierten auch über die Tore in der Fahrzeughalle. Die Tore werden voraussichtlich vorerst zurückgestellt. Außerdem kamen bei diesem Termin die Umnutzung der Wohnung im Obergeschoss, die Montagegrube im Feuerwehrhaus und der Übungs- und Waschplatz zur Sprache.

2) Besichtigung des Leichenhauses in Schlicht

Es wurde von Seiten der katholischen Kirche ein Antrag zur Sanierung und Kostenübernahme des städtischen Leichenhauses Schlicht gestellt. Bei diesem Ortstermin wurde dem Bau- und Umweltausschusses der Stadt Vilseck einige Mängel am Leichenhaus gezeigt. Unter anderem sollen die beiden Zugangstüren überarbeitet, die Stufenanlage saniert und zusätzliche Geländer angebracht werden. Auch soll seitlich ein barrierefreier Zugang zur vorhandenen Vorhalle geschaffen werden.

Es wird eine Liste seitens der Kirche zusammengestellt, was an dem Gebäude zu sanieren wäre.

Tagessordnung:

TOP 1

Bauantrag zur Aufstockung eines Zweifamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Errichtung eines Balkons, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2223/4 der Gemarkung Gressenwöhr, Ebersbach 37

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde bereits als Bauvoranfrage in der Sitzung vom 29.02.2016 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Es ist geplant, das bereits bestehende Gebäude auf dem o.g. Grundstück um ein Stockwerk aufzustocken. Zusätzlich soll ein Balkon mit einer Treppe zum Garten hin an der Südseite des Gebäudes 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 Bebauung in der näheren Umgebung ist überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude (E+DG) mit Satteldächern geprägt.

Im Flächennutzungsplan ist die zu bebauende Grundstücksfläche als Mischgebiet 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:	8
davon stimmberechtigt:	8
dafür:	7
dagegen:	1

TOP 2

Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in eine Kleintierpraxis, auf dem Grundstück Fl.Nr. 647/7 der Gemarkung Vilseck, Schlichter Str. 9

Sachverhalt:

Es ist geplant, die bestehende Wohnung im Erdgeschoss des Anbaus in eine Kleintierpraxis umzunutzen. Baulich wird an dem Gebäudeteil nichts verändert, die bestehende Raumaufteilung bleibt erhalten. Der Besuchereingang wird wie bisher vom nordöstlichen Gebäudeteil von der Dr.-Gräßmann-Straße aus frei zugänglich sein.

Für die Praxis werden mindestens 3 Stellplätze benötigt. Auf dem o.g. Grundstück befinden sich 5 Parkplätze.

Die geplanten Öffnungszeiten sind:

Montag bis Freitag 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr
 16:30 Uhr bis 18:30 Uhr
Samstag 10:30 Uhr bis 11:30 Uhr

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "An der Dr.-Grässmann-Straße".

Das o.g. Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Ein Mischgebiet dient neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Neben Wohngebäuden sind somit auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Inwiefern das geplante Bauvorhaben noch unter einen nichtstörenden Gewerbebetrieb fällt, wird einer Entscheidung vom Landratsamt Amberg-Sulzbach nicht vorgegriffen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, zur o.g. Nutzungsänderung das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 30 BauGB vorbehaltlich der Zulässigkeit zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
davon stimmberechtigt:	8
dafür:	8
dagegen:	0

TOP 3

Bauantrag auf Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2422/5 der Gemarkung Sigl, Reisach 16

Sachverhalt:

Auf dem o.g. Grundstück soll ein freistehendes Gebäude (Gebäudeklasse 1) abgebrochen werden. An das zweite noch bestehende Wohngebäude (E + D mit Satteldach DN 48°), dass saniert wird, soll über einen Zwischenbau (L/B/H – 6,22³ m / 3,00 m / 2,98 m) der als Eingang dient ein Anbau (L/B/H – 17,80 m / 6,80 m / 3,49 m) mit jeweils einem Flachdach 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 Bebauung in der näheren Umgebung ist überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern, teils auch Krüppelwalmdächern geprägt.

Im Flächennutzungsplan ist die zu bebauende Grundstücksfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche 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:	8
davon stimmberechtigt:	8
dafür:	8
dagegen:	0

TOP 4

Bauantrag auf Neuerschließung und Sanierung des bestehenden Anwesens Fl.Nr. 44 der Gemarkung Vilseck, Herrengasse 7

Sachverhalt:

Es ist geplant, ein Treppenhaus als Anbau (L/B/H – 3,81 m / 3,65 m bis 5,04⁵ / ca. 6,27 m) in den Hinterhof an das bestehende Gebäude anzubauen. Das Treppenhaus dient zukünftig als neuer Zugang für die im Dachgeschoss bestehende Wohnung. Es wird so errichtet das im DG ein Balkon entsteht, der mit einem flachgeneigtem Pultdach überdacht wird. Auch wird die bestehende Grenz wand zum Nachbarn hin erweitert.

Desweiteren werden auch die beiden bestehenden Schleppgauben mit Doppelflügel Fenster die sich in der Dachfläche zur Straßenseite befinden, durch vier Schleppgauben mit Einzelfenster ersetzt.

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.

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

Die Bebauung in der näheren Umgebung ist überwiegend durch zwei-/dreigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern geprägt.

Das o.g. bestehende Gebäude ist als Baudenkmal D-3-71-156-29, das Grundstück als Bodendenkmal Nr. D-3-6336-0015 eingetragen und es liegt im Ensemble der Stadt Vilseck mit der Nr. E-3-71-156-1. Zudem liegt es im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Vilseck "Altstadtsanierung Vilseck – Gestaltungsfibel".

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:	8
davon stimmberechtigt:	8
dafür:	8
dagegen:	0

TOP 5

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/19 und 686/20 der Gemarkung Vilseck, Elias-Peissner-Str. 6a und 6b

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein freistehendes Einfamilienwohnhaus (L/B/H – 11,24 m / 8,74 m / 3,89⁵ m bis 8,26 m) mit Satteldach (DN 45°), sowie eine angebaute Doppelgarage

(ca. L/B/H – 8,99 m / 5,99 m / 2,30 m bis 2,97 m) mit flachgeneigtem Pultdach (DN 4°) zu errichten. Die Garage soll an der südöstlichen Grundstücksgrenze als Grenzgarage gebaut werden. Das Wohnhaus bekommt an der südwestlichen Seite einen Zwerchgiebel (B/H – 3,36⁵ m / 7,26 m) mit Satteldach, der mit der Außenwand des Hauptgebäudes fassadenbündig abschließt. Der First des Zwerchgiebels ist 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes in das Dach des Hauptgebäudes eingeschiffert.

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>
Dachfarbe	anthrazitfarbene Dachpfannen	rot- oder braune Dacheindeckung
Dachneigung Garage	4°	35° – 52°
Nebengebäude Garage	Nichteinhaltung des im Bauplan festgelegten Standortes	

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

In der Umgebung wurden bereits mehrere Befreiungen bezüglich der Dachfarbe (anthrazit) und der Dachneigung der Garagen erteilt. Hinsichtlich der Nebengebäude - Garage, weist durch den Bebauungsplan "Hinter den Hirtenhäusern" das Baugebiet schon mehrere Grenzbebauungen auf. Auch wurde auf den Grundstücken Fl.Nr. 686/17 und 686/18 keine Doppelhaushälften errichtet, sondern wie das o.g. Bauvorhaben ein freistehendes Wohnhaus mit angebaute Grenzgarage. Aufgrund dessen ist der Bau- und Umweltausschuss 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 "am Bahnhof" erteilt:

- Dachfarbe
- Dachneigung
- Standort Nebengebäude Garage

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
davon stimmberechtigt:	8
dafür:	8
dagegen:	0

TOP 5

Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424 (Teilfläche) der Gemarkung Sigl, Triebäcker

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde bereits als Antrag auf Vorbescheid in der Sitzung vom 18.10.2016 behandelt, das gemeindliche Einvernehmen erteilt und an das Landratsamt Amberg-Sulzbach weitergeleitet.

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein Einfamilienwohnhaus als Bungalow (L/B/H – 16,50 m / 12,00 m / 3,27⁵ m bis 5,95 m), sowie eine angebaute Doppelgarage (ca. L/B/H – 9,00 m / 7,50 m / 3,27⁵ m bis 4,50 m) jeweils mit einem Walmdach (DN 24°) zu errichten. Die Garage soll versetzt vor das Wohngebäude angebaut werden.

Das Bauvorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Es ist vielmehr dem Außenbereich nach § 35 BauGB unter sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zuzuordnen.

Im Flächennutzungsplan ist die zu bebauende Grundstücksfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Über dem geplanten Gebäude verläuft eine Hochspannungsleitung.

Die Wasser- als auch die Abwasserleitungen verlaufen bis zum südlichen Grundstücksrand. Somit kann bei Bedarf eine kurzfristige Erschließung hergestellt werden. Die Wasserversorgung würde durch den Zweckverband der Sig1-Sigras-Gruppe erfolgen. Hierzu hat sich der Bauherr mit dem Zweckverband und dem Bauamt der Stadt Vilseck in Verbindung zu setzen.

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. § 35 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
davon stimmberechtigt:	8
dafür:	8
dagegen:	0

Für die Richtigkeit, Vilseck den 24.02.2017

Hans-Martin Schertl
1. Bürgermeister

Tobias Wilde
Schriftführer