

SITZUNG  
DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag:  
02. Mai 2018

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

(entschuldigt)  
ab TOP 3 abwesend

Verwaltung / Bauamt / Bauhof:

Ertl Stefan, Bauamt

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

### **Ortstermine:**

➤ **Nachträgliche Aufnahme OT Nr. 3 "Besichtigung des Grundstückes „In der Wehr 24“"**

- 1) "Essbare Stadt"  
Nutzung von Flächen am Ortseingang in Axtheid
- 2) Besichtigung - Neuer Bauhof Vilseck
- 3) Besichtigung des Grundstückes „In der Wehr 24“

### **Tagesordnung:**

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

➤ **Abänderung der Reihenfolge folgender Tagesordnungspunkte:  
Nrn. 5 und 6 (danach Nrn. 1 bis 4)**

- 5) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 623/10, Gemarkung Schlicht, In der Wehr 24
- 6) Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 291, Gemarkung Vilseck, Bahnhofstraße
- 1) Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Anbau eines Carports an ein bestehendes Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 643, Gemarkung Vilseck, St.-Ägidius-Str. 6
- 2) Bauantrag zur Errichtung einer Kleingarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1269/1, Gemarkung Gressenwöhr, Kellerleite
- 3) Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Videothek in ein Speiselokal auf dem Grundstück Fl.Nr. 40, Gemarkung Schlicht, Marktplatz 42
- 4) Tektur zur Errichtung einer in den Hang eingelassenen Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 398/11, Gemarkung Schlicht, Weinbergstr. 11

### **Öffentliche Sitzung**

### **Ortstermine:**

## 1) "Essbare Stadt"

### Nutzung von Flächen am Ortseingang in Axtheid

#### **Sachverhalt:**

Bei einem Ortstermin wurde den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses das Projekt "Essbare Stadt" vorgestellt. Herr Lautenschlager vom Werkhof Amberg-Sulzbach erläuterte das geplante Vorhaben. Das Grundstück oder ein Teilbereich des Grundstückes am Ortseingang von Axtheid soll als Anbaufläche für essbare Pflanzen dienen und von der Bevölkerung angebaut, bewirtschaftet und gepflegt werden. Angelegt wird es mit Hilfe der Stadt Vilseck und den Mitarbeitern des Werkhofes. Diese Fläche soll nicht nur zum Anbau von essbaren Pflanzen dienen, sondern wird mit dem Anbau Ansätze zur Bildung und Inklusion von Bevölkerungsgruppen erhofft.

Dieses Projekt einer Essbaren Stadt hat gesellschaftspolitische und soziale Ziele, die mit der Lebensmittelproduktion verbunden sind.

Dieser Tagesordnungspunkt soll in der nächsten Stadtratssitzung vorgestellt und behandelt werden.

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

## 2) Besichtigung - Neuer Bauhof Vilseck

#### **Sachverhalt:**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses besichtigten den neuen Bauhof in Vilseck. Herr Architekt Schuller führte das Gremium über die Baustelle und berichtete über den Baufortschritt der gut im Zeitplan verläuft.

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

## 3) Besichtigung des Grundstückes „In der Wehr 24“

#### **Sachverhalt:**

Es wurde das Grundstück vor Ort „In der Wehr 24“ von den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses besichtigt, weil im eingereichten Bauantrag (siehe TOP 5) zahlreiche Befreiungen benötigt werden.

Ein Beschluss wurde nicht gefasst, siehe TOP 5.

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

#### **TOP 5**

**Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 623/10, Gemarkung Schlicht, In der Wehr 24**

## Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein dreigeschossiges Einfamilienwohnhaus (KG + E + 1OG) mit Walmdach (DN gemessen ca. 15°) zu errichten. Zusätzlich soll eine Doppelgarage mit Walmdach an das Wohngebäude angebaut werden, die bis an die nordöstliche Grundstücksgrenze reicht. Die Grenzgarage wird zweigeschossig ausgeführt.

An das Gebäude wird auf der südöstlichen Seite ein aufgeständerter Balkon angebracht, der um das Gebäudeeck errichtet wird. Der Balkon dient im Kellergeschoss als Terrasse und erhält im Erdgeschoss zusätzlich eine Überdachung, die ebenfalls um das Gebäudeeck geführt wird.

An der nordwestlichen Seite wird auf ganzer Länge des Hauptgebäudes ein Vordach angebracht, das ebenfalls über das Gebäudeeck geführt wird. Die Baugrenze wurde im Plan nicht dargestellt.

Zusätzlich werden im Außenbereich des Kellergeschosses Stützwände auf der südwestlichen Seite errichtet, um den Garten zu terrassieren.

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

	<u>laut Bauantrag</u>	<u>laut Bebauungsplan</u>
<b>Baukörpertyp Hauptgebäude</b>	3 Geschosse	max. 2 Geschosse
<b>Baukörpertyp Nebengebäude</b>	2 Geschoss	max. 1 Geschoss
<b>Als Typ nur EG + DG zugelassen</b>	KG + EG + 1OG	EG + DG
<b>Dachform</b>	Walmdach	Sattel- u. Krüppelwalmdach
<b>Dachneigung</b>	ca. 15°	42° bis 48°
<b>Traufüberstand mit Rinne</b>	ca. 95 cm	max. 50 cm
<b>Wandhöhe Hauptgebäude hangseitig</b>	5,64 m	max. 5,50 m
<b>Wandhöhe Hauptgebäude talseitig</b>	8,72 m	max. 5,50 m
<b>Kniestock</b>	0,75 m	2,50 m
<b>Gebäudehöhen Garage i.M.</b>	ca. 4,24 <sup>5</sup> m	3,00 m
<b>Garage zur öffentlichen Fläche</b>	ca. 5,22 m i.M.	5,50 m
<b>Höhe Terrassierung Trockenmauer</b>	h: ca. 3,00 m	max. 1,00 m

Das o.g. Grundstück ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet 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. § 30 Abs. 1 BauGB zu erteilen. Gleichzeitig wird das gemeindliche Einvernehmen auch für folgende Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "alte Siedlung" erteilt:

- Baukörpertyp Hauptgebäude
- Baukörpertyp Nebengebäude
- Als Typ nur EG + DG zugelassen

- Dachform
- Dachneigung
- Traufüberstand mit Rinne
- Wandhöhe Hauptgebäude hangseitig
- Wandhöhe Hauptgebäude talseitig
- Kniestock
- Gebäudehöhen Garage i.M.
- Garage zur öffentlichen Fläche
- Höhe Terrassierung Trockenmauer

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesende:	8
davon stimmberechtigt:	7
dafür:	6
dagegen:	1

Bau- und Umweltausschussmitglied Herr Manuel Plößner, nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt teil.

### **TOP 6**

#### **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 291, Gemarkung Vilseck, Bahnhofstraße**

#### **Sachverhalt:**

Es ist geplant, die beiden Fischweiher zu verfüllen, das Gelände auf Straßenniveau bzw. des Nachbargrundstückes anzugleichen und nordöstlich auf dem o.g. Grundstück ein Einfamilienwohnhaus (ca. L/B – 10,00 m / 10,00 m) zu errichten. Zudem ist eine freistehende Garage südwestlich des Grundstückes geplant. Das Wohnhaus soll mit drei Geschossen (II + DG) und mit einem Walmdach errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Es ist vielmehr dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist die zu bebauende Grundstücksfläche als Grünfläche (und die beiden Weiher) dargestellt.

Das o.g. Grundstück befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Vils. Zudem liegt es im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Vilseck “Altstadtsanierung Vilseck – Gestaltungsfibel“ die zu beachten ist.

Da bereits eine Abwasserleitung, sowie die Wasserversorgung im Straßenbereich der Bahnhofstraße verlaufen, wäre die komplette Erschließung des o.g. Grundstücks gesichert.

Nachdem die Bebauung in der Bahnhofstraße hauptsächlich durch mehrgeschossige Gebäude (II+DG, III+DG) mit Sattel-, Krüppelwalm- und Mansardendächern geprägt ist, würde sich das geplante Bauvorhaben in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

#### **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

### **TOP 1**

#### **Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Anbau eines Carports an ein bestehendes Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 643, Gemarkung Vilseck, St.-Ägidius-Str. 6**

#### **Sachverhalt:**

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus (E+DG) mit Satteldach (DN 30°) zu errichten. Das Dach soll auf der südwestlichen Seite einen Dachausschnitt (B/T– 3,26 m / 2,25 m) für eine Loggia erhalten. Auf der nordöstlichen Dachseite ist ein aus der Fassade hervorstehendes Zwerchhaus (B/H – 5,11<sup>5</sup> m / 5,20 m) mit Schleppdach (DN 10°) geplant. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze soll ein Teil eines bereits bestehenden Gebäudes abgebrochen werden. An dieser Stelle soll ein Carport mit Flachdach errichtet werden. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze soll eine Garage mit Flachdach gebaut werden.

Durch die Garage und den Carport werden die geforderten zwei Stellplätze nachgewiesen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "an der Dr.-Grässmann-Straße". Folgende Festsetzungen werden nicht eingehalten und es werden folgende Befreiungen benötigt:

	<u>laut Bauantrag</u>	<u>laut Bebauungsplan</u>
<b>Wandhöhe "Zwerchhaus"</b>	5,20 m	max. 5,00 m (EG + DG)
<b>Kniestock</b>	1,00 m	max. 0,75 m
<b>Dachausschnitte</b>	Loggia im Dachbereich	nicht zulässig

Das o.g. Grundstück ist im Flächennutzungsplan 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. § 30 Abs. 1 BauGB zu erteilen. Gleichzeitig wird das gemeindliche Einvernehmen auch für folgende Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "an der Dr.-Grässmann-Straße" erteilt:

- Wandhöhe "Zwerchhaus"
- Kniestock
- Dachausschnitte

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesende:	8
------------	---

davon stimmberechtigt:	8
dafür:	8
dagegen:	0

## TOP 2

### **Bauantrag zur Errichtung einer Kleingarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1269/1, Gemarkung Gressenwöhr, Kellerleite**

#### **Sachverhalt:**

Es ist geplant, eine Kleingarage (B/L/H – 8,92 m / 8,28 m / 4,95<sup>1</sup> m) mit einem Satteldach (DN 27,2°) auf dem o.g. Grundstück zu errichten.

Von der im Grundstück liegenden städtischen Wasserleitung muss laut eingetragenen dinglichen Rechtes, ein Abstand von 2,00 m zu Überbauungen eingehalten werden. Das geplante Bauvorhaben liegt 3,00 m entfernt.

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

Im Flächennutzungsplan ist die zu bebauende Grundstücksfläche zum Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und liegt im Bereich der Bauverbotszone (20,0 m) der Staatsstraße 2166.

#### **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

## TOP 3

### **Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Videothek in ein Speiselokal auf dem Grundstück Fl.Nr. 40, Gemarkung Schlicht, Marktplatz 42**

#### **Sachverhalt:**

Es ist geplant, die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Anwesens auf dem o.g. Grundstück in ein Speiselokal umzunutzen. Diese Räume wurden als Videothek genutzt. Es sollen 20 Sitzplätze in den Gasträumen untergebracht werden. Zudem wird im Obergeschoss ein Herren-WC eingebaut. Die restlichen Räume im Obergeschoss sind zwei bestehende Wohnungen.

Hinsichtlich der Anzahl und Unterbringung von Stellplätzen wurden seitens des Antragstellers keine Angaben gemacht. Auch liegt keine Betriebsbeschreibung dem Antrag bei.

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.

Die Bebauung in der näheren Umgebung ist überwiegend durch Wohngebäude und Gebäude mit Gaststätten geprägt. Zudem liegt das Bauvorhaben in der Nähe mehrerer denkmalgeschützter Gebäude (Aktenummern: D-3-71-156-82, D-3-71-156-88 und D-3-71-156-85).

Das o.g. Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Grundsätzlich dient ein Mischgebiet dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sprachen eine Empfehlung aus, dass die bestehende Fassadenfarbe zu ändern wäre, da sich das Bauvorhaben in der Nähe von mehreren denkmalgeschützten Gebäuden befindet. Zudem sollen Angaben über die benötigten Stellplätze gemacht werden.

### **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:	7
davon stimmberechtigt:	7
dafür:	7
dagegen:	0

## **TOP 4**

### **Tektur zur Errichtung einer in den Hang eingelassenen Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 398/11, Gemarkung Schlicht, Weinbergstr. 11**

### **Sachverhalt:**

Ein Bauantrag wurde bereits seitens des Bau- und Umweltausschusses in seiner Sitzung am 24.01.2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt und an das Landratsamt Amberg-Weizsach weitergeleitet.

Die damalige Planung wurde überarbeitet und folgende Änderungen haben sich ergeben. Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück eine Kleingarage mit Flachdach zu errichten, die in das natürliche Gelände eingelassen werden soll. Die Länge der Garage entlang der westlichen Grundstücksgrenze beträgt nun 7,18<sup>5</sup> m. Lediglich die Garagenseite mit den vier Garagentoren im Süden wird komplett sichtbar aus dem Gelände herausragen.

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 die Garage fast komplett ins natürliche Gelände eingelassen werden soll und in der näheren Umgebung des Bauvorhabens bereits Nebengebäude mit Flachdächern vorhanden sind

(Weinbergstr. 9 und 16), fügt sich das Bauvorhaben in die Bebauung der näheren Umgebung ein.

**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:	7
davon stimmberechtigt:	7
dafür:	7
dagegen:	0

Für die Richtigkeit, Vilseck den 23. Mai 2018

\_\_\_\_\_  
Hans-Martin Schertl  
1. Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Tobias Wilde  
Schriftführer