

SITZUNG  
DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag:  
19. November 2014

Sitzungsort:  
Stadt Vilseck

---

Namen der Mitglieder des Bauausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund

---

Vorsitzender:

1. Bürgermeister Schertl Hans-Martin

Niederschriftführerin:

Eppstein Maike  
Vw.Fachwirtin

Mitglieder des Bauausschusses:

Ertl Wilhelm

Graf Markus

Plößner Manuel

Pröls Ludwig

Renner Roland

Ringer Hildegard (nach TOP 2 abwesend)

Schwindl Helmut

Ströll-Winkler Christian

Mitglied des Stadtrates:

2. Bürgermeister Grädler Thorsten

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

## **Ortstermin:**

Besichtigung des Zehentkastens – Ausbesserung des Bodens

## **Tagesordnung:**

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

- Vorverlegung des TOPs Nr. 8 „Auftragsvergabe: Ausbesserung des Bodens im Zehentkasten“ vor den ursprünglichen TOP Nr. 1
  - Nachträgliche Aufnahme des TOPs Nr. 9 „Bauantrag zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 12/4, Gemarkung Gressenwöhr, Gressenwöhr 36“
- 8) Auftragsvergabe: Ausbesserung des Bodens im Zehentkasten
  - 1) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/29, Gemarkung Vilseck, Martin-Luther-King-Str. 1
  - 2) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/22, Gemarkung Vilseck, Ackerstr. 18
  - 3) Bauantrag zur Errichtung einer unbeleuchteten Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 751/1, Gemarkung Vilseck, Industriestr. 5
  - 4) Bauantrag zur Errichtung einer unbeleuchteten Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165, Gemarkung Gressenwöhr, Axtheid 20
  - 5) Bauantrag zur Errichtung einer KFZ-Aufbereitungshalle mit Lager, eines Technik-, Sanitär- und Büroraumes, sowie einer KFZ-Waschhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 749, Gemarkung Vilseck, Robert-Bosch-Str. 6 und 8
  - 6) Bauantrag zur Errichtung von Werbeanlagen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 665/6, 665/12 und 665/13, Gemarkung Vilseck - TEKTUR –
  - 7) Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Gebäudeteiles zu einer Klein-KFZ-Halle für Reifenservice auf dem Grundstück Fl.Nr. 1604/15, Gemarkung Langenbruck, Kürmreuther Str. 16
  - 9) Bauantrag zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 12/4, Gemarkung Gressenwöhr, Gressenwöhr 36

## Ortstermin:

### **Besichtigung des Zehentkastens – Ausbesserung des Bodens**

Der Sandsteinfussboden im Zehentkasten ist inzwischen 10 Jahre in Benutzung. Im Laufe der Zeit ist der Boden durch zahlreiche Veranstaltungen und Feiern stark in Anspruch genommen worden. Dadurch hat sich der Sandsteinfussboden verdunkelt und etliche Flecken (Fett und Wachs) abbekommen. Außerdem sind einige Fugen rissig und teilweise ausgebrochen. Der Bau- und Umweltausschuss nahm den Zustand des Bodens in Augenschein und ließ sich vor Ort von der Firma Miedeck-Münch GBR aus Vilseck hinsichtlich eines Abschleifens, Reinigens und Versiegelns (Silikat) des Sandsteinfussbodens, sowie der Ausbesserung der Fugen beraten.

## Öffentliche Sitzung

### **TOP 8.**

#### **Auftragsvergabe: Ausbesserung des Bodens im Zehentkasten**

#### **Sachverhalt:**

Bei einem Ortstermin nahm der Bau- und Umweltausschuss den Zustand des Sandsteinfussbodens im Zehentkasten in Augenschein. Dabei wurde festgestellt, dass sich der Boden nach 10-jähriger Benutzung verdunkelt und etliche Flecken (Fett und Wachs) abbekommen hat. Außerdem sind einige Fugen rissig und teilweise ausgebrochen. Seitens der anwesenden Firma Miedeck-Münch GBR aus Vilseck wurde der Bau- und Umweltausschuss hinsichtlich eines Abschleifens, Reinigens und Versiegelns (Silikat) des Sandsteinfussbodens, sowie der Ausbesserung der Fugen beraten.

Hinsichtlich der Ausbesserungsarbeiten des Sandsteinfussbodens wurde bereits im Vorfeld bei der o.g. Fachfirma ein Angebot eingeholt.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt die Auftragsvergabe hinsichtlich der Ausbesserungsarbeiten des Sandsteinfussbodens im Zehentkasten dem Stadtrat der Stadt Vilseck zu übertragen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 1.**

### **Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/29, Gemarkung Vilseck, Martin-Luther-King-Str. 1**

#### **Sachverhalt:**

Es ist geplant auf dem o.g. Grundstück ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus (Toskanahaus) mit Zeltdach (DN 18°/19°) zu errichten. Die eingeschossigen Anbauten entlang der südöstlichen und südwestlichen Gebäudeseiten umranden eine überdachte Terrasse. Des Weiteren soll entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Doppelgarage mit Walmdach (DN 18°) errichtet werden. Die benötigten zwei Stellplätze werden somit nachgewiesen.

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

#### **Wohnhaus:**

<b>Haustyp</b>	E+I anstatt E+D
<b>Dachneigung</b>	18°/19° anstatt 35° - 52°
<b>Dachfarbe</b>	anthrazit anstatt Rot- und Brauntöne
<b>Dachüberstände</b>	Traufe: 65,0 cm anstatt 50,0 cm Ortgang: 65,0 cm anstatt 25,0 cm

#### **Doppelgarage:**

<b>Dachneigung</b>	18° anstatt 35° - 52°
<b>Firstrichtung</b>	First um 90° gedreht

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes, entlang der Martin-Luther-King-Straße, wurden bereits schon mehrere Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung der Wohngebäude bzw. des Haustyps (E+I, u.a. Toskanahaus), sowie der Dachfarbe (anthrazit) erteilt. Des Weiteren wurden bereits schon mehrere Nebengebäude mit Flach- oder Pultdach genehmigt.

#### **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 der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Hinter den Hirtenhäusern“ erteilt:

#### **Wohnhaus:**

Haustyp, Dachneigung, Dachfarbe und Dachüberstände

#### **Doppelgarage:**

Dachneigung und Firstrichtung

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 2.**

### **Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/22, Gemarkung Vilseck, Ackerstr. 18**

#### **Sachverhalt:**

Es ist geplant auf dem o.g. Grundstück ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Satteldach (DN 42°) zu errichten. An der südwestlichen Gebäudeseite ist ein Zwerchgiebel mit Satteldach geplant. Des Weiteren soll entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Flachdachgarage errichtet werden. Von den benötigten zwei Stellplätzen wird somit nur einer nachgewiesen.

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

#### **Wohnhaus:**

**Firstrichtung** First um 90° gedreht  
**Dachfarbe** anthrazit anstatt Rot- und Brauntöne  
**Kniestock** 1,0 m anstatt 0,75 m

#### **Garage:**

**Dachneigung** Flachdach anstatt 35° - 52°

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes, entlang der Martin-Luther-King-Straße, wurden bereits schon mehrere Befreiungen hinsichtlich des Haustyps (E+I, u.a. Toskanahaus), sowie der Dachfarbe (anthrazit) erteilt. Des Weiteren wurden bereits schon mehrere Nebengebäude mit Flach-, oder Pultdach genehmigt.

#### **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 der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Hinter den Hirtenhäusern“ erteilt:

#### **Wohnhaus:**

Firstrichtung, Dachfarbe und Kniestock

#### **Doppelgarage:**

Dachneigung

Es ist noch ein Nachweis über einen weiteren Stellplatz vorzulegen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **TOP 3.**

#### **Bauantrag zur Errichtung einer unbeleuchteten Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 751/1, Gemarkung Vilseck, Industriestr. 5**

#### **Sachverhalt:**

Es ist geplant auf dem o.g. Grundstück eine unbeleuchtete doppelseitige Werbeanlage (3,60 m x 2,77 m) für Wirtschaftswerbung entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

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 Gewerbegebiet stehen bereits schon mehrere Firmenhinweisschilder entlang der Staatsstraße. Diese weisen jedoch ausschließlich auf die Leistungsstätte der jeweils ortsansässigen Firmen hin. Allgemeine Wirtschaftswerbung ist entlang der Staatsstraße ortsuntypisch.

Da das Bauvorhaben ca. 9,0 m von der Staatsstraße St 2123 entfernt errichtet soll, wurde von der Verwaltung eine Stellungnahme seitens des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach angefordert. Diese liegt inzwischen vor. Da die geplante Werbeanlage die sogenannte Anbauverbotszone von 20,0 m ab Fahrbahnrand gemäß Art. 23 BayStrWG unterschreitet, wird das Einvernehmen zum o.g. Bauvorhaben seitens des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach nicht erteilt.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt zum o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen aus folgenden Gründen zu verweigern:

- Entlang der Staatsstraße stehen lediglich Firmenhinweisschilder, die auf den Ort der Leistungsstätte von ortsansässigen Firmen hinweisen.
- Allgemeine Wirtschaftswerbung ist entlang der Staatsstraße ortsuntypisch.
- Die Anbauverbotszone von 20,0 m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2123 wird unterschritten

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### **TOP 4.**

#### **Bauantrag zur Errichtung einer unbeleuchteten Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165, Gemarkung Gressenwöhr, Axtheid 20**

#### **Sachverhalt:**

Es ist geplant auf dem o.g. Grundstück eine unbeleuchtete einseitige Werbeanlage (3,76 m x 3,56 m) für Wirtschaftswerbung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Anlage ist freistehend.

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. In der näheren Umgebung des allgemeinen Wohngebietes und des angrenzenden Mischgebietes befinden sich keine derartigen Werbeanlagen. Allgemeine Wirtschaftswerbung ist in diesem Bereich somit ortsuntypisch.

Des Weiteren liegt das o.g. Grundstück im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Vilseck. Folgende Festsetzungen werden nicht eingehalten:

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung, zulässig und nur direkt am Gebäude angestrebt werden.

Die max. Höhe ist die Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses.

Die horizontale Abwicklung der Werbeanlage darf nicht länger als 2/3 der Gebäudefront sein.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt zum o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen aus folgenden Gründen zu verweigern:

- Allgmeinde Wirtschaftswerbung ist im Bereich des o.g. Grundstücks ortsuntypisch.
- Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Vilseck werden nicht eingehalten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 5.**

**Bauantrag zur Errichtung einer KFZ-Aufbereitungshalle mit Lager, eines Technik-, Sanitär- und Büroraumes, sowie einer KFZ-Waschhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 749, Gemarkung Vilseck, Robert-Bosch-Str. 6 und 8**

### **Sachverhalt:**

Ähnliche Bauvorhaben wurden bereits in den Jahren 2010 und 2014 genehmigt. Von dem ursprünglich genehmigten Waschpark wurden jedoch lediglich die drei Waschplätze mit anschließender Saugstation errichtet. Die geplante KFZ-Waschanlage, sowie die genehmigte KFZ-Halle mit Sanitärraum wurden bislang nicht verwirklicht.

Inzwischen wurde ein neuer Bauantrag eingereicht, indem die noch nicht realisierten Bauvorhaben umgeplant wurden. Es ist nun geplant ein Gebäude (L/B – 12,85 m / 10,35 m) mit flachgeneigtem Satteldach (DN 5°) zu errichten, welches neben einer KFZ-Aufbereitungshalle mit Lager einen Technik-, Sanitär- und Büroraum, sowie eine KFZ-Waschhalle beinhaltet. Die Einfahrt in die Waschhalle erfolgt über die südwestliche Gebäudeseite. Die Ausfahrt, sowie die Zufahrt in die Aufbereitungshalle erfolgt über die nordöstliche Gebäudeseite. Die Traufhöhe des Gebäudes beträgt 4,20 m und die Firsthöhe ca. 4,70 m.

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 der näheren Umgebung ist überwiegend durch eine eingeschossige Bauweise, sowie durch Sattel- und flachgeneigte Pultdächer geprägt. Aufgrund dessen würde sich das o.g. Bauvorhaben in die Bebauung in der näheren Umgebung einfügen.

Hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen des o.g. 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.

### **Abstimmungsergebnis:**

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



## **TOP 6.**

### **Bauantrag zur Errichtung von Werbeanlagen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 665/6, 665/12 und 665/13, Gemarkung Vilseck - TEKTUR -**

#### **Sachverhalt:**

Der geplante Werbepylon wurde bereits in der Sitzung am 25.09.2014 behandelt. Da dieser die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Netto-Markt Schlichter Strasse“ hinsichtlich der Größe der Werbeanlage nicht eingehalten hat (ca. 14,0 m<sup>2</sup> anstatt max. 10,0 m<sup>2</sup>), wurde das gemeindliche Einvernehmen seitens des Bau- und Umweltausschusses zum geplanten Pylonen verweigert.

Inzwischen wurde der Werbepylon umgeplant und ein Tekturplan seitens des Antragstellers eingereicht. Der Pylon (2,50 m x 3,98 m), welcher südwestlich der Zufahrt zur Schlichter Straße errichtet werden soll, weist nun eine Werbefläche von 9,95 m<sup>2</sup> auf. Somit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Netto-Markt Schlichter Strasse“ eingehalten.

#### **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.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 7.**

### **Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Gebäudeteiles zu einer Klein-KFZ-Halle für Reifenservice auf dem Grundstück Fl.Nr. 1604/15, Gemarkung Langenbruck, Kürmreuther Str. 16**

#### **Sachverhalt:**

Es ist geplant im nördlichsten Gebäudeteil des o.g. Anwesens eine Klein-KFZ-Halle für Reifenservice zu errichten. Das Tätigkeitsfeld beinhaltet alle Arbeiten im Bereich Reifen und Felgen. Diese sollen ausschließlich im umgenutzten Gebäudeteil durchgeführt werden. Die geplanten Arbeitszeiten sind:

Montag – Freitag      8:00 Uhr bis 17:00 Uhr  
Samstag                8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Durch diese Baumaßnahme würde ein Arbeitsplatz geschaffen.

Für dieses Bauvorhaben werden drei zusätzliche Stellplätze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet.

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.

Da am Gebäudekubus keine Änderung vorgenommen wird, würde sich das geplante Bauvorhaben einfügen. Allerdings ist das o.g. Grundstück im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind allerdings auch nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Um beurteilen zu können inwiefern das geplante Bauvorhaben noch unter die nichtstörenden Handwerksbetriebe fällt, wird zum einen eine Betriebsbeschreibung benötigt und zum anderen einer Entscheidung vom Landratsamt Amberg-Sulzbach nicht vorgegriffen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Unterausschuss der Stadt Vilseck steht der o.g. Nutzungsänderung grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings kann auf Grund einer fehlenden Betriebsbeschreibung (welche Arbeiten mit welchen Arbeitsgeräten / Maschinen ausgeführt werden) nicht festgestellt werden, ob es sich bei der geplanten Klein-KFZ-Halle um einen nichtstörenden Handwerksbetrieb handelt, welcher in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **TOP 9.**

### **Bauantrag zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 12/4, Gemarkung Gressenwöhr, Gressenwöhr 36**

#### **Sachverhalt:**

Es ist geplant die bereits bestehende Einzelgarage durch eine Doppelgarage mit flachgeneigtem Pultdach, welche in der nordwestlichen Ecke des o.g. Grundstücks errichtet werden soll, zu ersetzen.

Grundsätzlich ist die Errichtung einer Garage mit einer Grundfläche von 50,0 m<sup>2</sup> im Innenbereich verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO). Da die Doppelgarage jedoch eine Grundfläche von 67,50 m<sup>2</sup> (9,0 m x 7,50 m) aufweist, ist sie genehmigungspflichtig.

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.

Da die abzubrechende Einzelgarage bereits ein Flachdach besitzt und die Nebengebäude in der näheren Umgebung durch Sattel-, flachgeneigte Pultdächer, sowie durch Flachdächer geprägt sind, würde sich das o.g. Bauvorhaben in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

Da die Doppelgarage (L x B / 9,00 m x 7,50 m) die maximale Grenzbebauung eines Grundstücks von 15,0 m um 1,50 m überschreitet (Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO), wird das gesamte Gebäude abstandsflächenpflichtig. 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.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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