

SITZUNG
DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag:
27. Juli 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:

Graf Markus	Ertl Wilhelm	(entschuldigt)
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.

Ortstermin:

- 1) Anbau ans Rathaus;
Erweiterung der Bürofläche

Tagesordnung:

- 1) Bauvoranfrage zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 920/10 der Gemarkung Vilseck, Am Langenbrucker Steig
- 2) Bauvoranfrage zur Errichtung eines Bungalows auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/21 der Gemarkung Vilseck, Elias-Peissner-Str. 2
- 3) Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 870, Gemarkung Vilseck, Dr. Reichenberger-Str. 31
- 4) 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
- 5) Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 123 und 123/2 der Gemarkung Schlicht, Haslach 3
- 6) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 686 Tfl., Gemarkung Vilseck, Hinter den Hirtenhäusern
- 7) Antrag auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 DSchG zur Sanierung und Instandsetzung des ehemaligen Gesindehauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1612/10, Gemarkung Langenbruck, Heringnohe 1
- 8) Abwasseranlage Vilseck BA28 - Wartung von Kleinpumpwerken
- 9) Gestaltung der Aufsichtsplattform für die Bademeister

Öffentliche Sitzung

Ortstermin:

1) Anbau ans Rathaus; Erweiterung der Bürofläche

Sachverhalt:

Aus Gründen des Arbeitsablaufs und des erweiterten Aufgabenbereichs benötigt der Fachinformatiker für Systemintegration Rösch ein eigenes Büro. Auch wird im Rathaus für kleinere Besprechungen ein Besprechungsraum/ Fraktionszimmer/ kleiner Sitzungsraum benötigt. Die vorhandene Bürofläche im Rathaus ist sehr knapp bemessen, es gibt keine zusätzlichen Kapazitäten.

Im Anbau im Obergeschoß wurde der Raum Nr. 15 zum Besprechungsraum im Jahr 2015 umgestellt, dieser soll nun wieder als Büro verwendet werden.

Als Ersatz für den Besprechungsraum soll in der Nische im südöstlichen Innenhofbereich ein neuer ca. 30 m² großer Flachdachanbau erstellt werden. Im Zuge des Ortstermins wurden auch Alternativen diskutiert, welche aber mangels Durchführbarkeit verworfen wurden.

Das Bauamt hat vorab die Genehmigungsfähigkeit dieses Vorhabens mit dem Landratsamt besprochen, was vom zuständigen Sachbearbeiter als positiv bei entsprechender Nachbarbeteiligung befürwortet wurde.

Es wurde festgelegt, dass der Anbau in Massivbauweise mit Ziegel ausgeführt werden soll und dass vom Büro EM-Architekten aus Amberg die notwendigen Planungen usw. durchzuführen sind.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, dass die Verwaltung die entsprechenden Maßnahmen zur Durchführung des Vorhabens gemäß den Festlegungen umsetzt.

Abstimmungsergebnis:

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

Tagesordnung:

TOP 1

Bauvoranfrage zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 920/10 der Gemarkung Vilseck, Am Langenbrucker Steig

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück eine Garage (L/B/H – 8,0 m / 6,20 m / 3,0 m) zu errichten.

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

Da es sich bei der geplanten Garage um kein privilegiertes, sondern um ein sonstiges Vorhaben handelt, dürfen keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Die zu bebauende Teilfläche des o.g. Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Erschließung des Grundstücks (Straße) ist gesichert. Da das Bauvorhaben jedoch außerhalb der abgeschlossenen Wohnbebauung geplant ist und in direkter Nähe zum Ortseingang liegt, wird das Ortsbild durch den massiven Baukörper stark beeinträchtigt.

Aufgrund des o.g. Sachverhaltes beeinträchtigt das geplante Bauvorhaben öffentliche Belange.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt das o.g. Bauvorhaben abzulehnen, da es öffentliche Belange beeinträchtigt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 2

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Bungalows auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/21 der Gemarkung Vilseck, Elias-Peissner-Str. 2

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück einen Bungalow zu errichten.

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>Bungalow:</u>	<u>laut Anfrage</u>	<u>laut Bebauungsplan</u>
Dachfarbe	schwarze Dacheindeckung	rot- oder braune Dacheindeckung
Dachneigung	22° - 25°	35° – 52°

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes, entlang der der Elias-Peissner-Straße, wurden bereits schon mehrere Befreiungen hinsichtlich der Dachfarbe (anthrazit) erteilt. Hinsichtlich der Dachneigung wurden lediglich entlang der Martin-Luther-King-Straße bereits Befreiungen erteilt.

TOP 3

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 870, Gemarkung Vilseck, Dr. Reichenberger-Str. 31

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück eine Doppelgarage mit einem Flachdach zu errichten.

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

	<u>laut Antrag</u>	<u>laut Bebauungsplan</u>
Nebengebäude:		
Dachneigung	0°	36° – 48°

Dachfarbe	Kiesschüttung	naturrede Ziegeleindeckung
Dachform	Flachdach	Satteldach/Krüppelwalmdach
Dachüberstand	Keiner	Dachüberstand wie Hauptgebäude
Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche	3,50 m	5,50 m

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes, auf dem Grundstück Kesselwiesen 3, wurde bereits eine Befreiung hinsichtlich der Dachform, -neigung als Flachdach und der Dachfarbe 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 vorbehaltlich der Einhaltung des Abstands zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m zu erteilen. Gleichzeitig wird das gemeindliche Einvernehmen auch für folgende Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes „Kesselwiesen“ erteilt:

Nebengebäude:

Dachneigung, Dachfarbe, Dachform und Dachüberstand

Hinsichtlich des Abstandes zur öffentlichen Verkehrsfläche, soll ein Abstand von mindestens 5,00 m zur Garage eingehalten werden.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 4

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

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein Einfamilienwohnhaus (L/B– 12,61⁵ m / 9,24 m) mit einem Flachdach zu errichten. Außerdem soll eine Garage/Abstellraum mit Carport (L/B – 7,99 m / 9,36⁵ m) im Untergeschoss untergebracht werden. Die Zufahrt soll über die Straße "Am Sportplatz" erfolgen.

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

Ein Mischwasserkanal sowie die Wasserversorgung befinden sich in diesem Bereich in der Hieroldstraße.

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.

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.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt den o.g. Sachverhalt vorerst zurückzustellen, um sich bei einem Ortstermin die örtlichen Gegebenheiten anzusehen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 5

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

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf den o.g. Grundstücken ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus (2WE) mit Satteldach (DN 20°) zu errichten. Entlang der östlichen Gebäudeseite soll eine Doppelgarage mit Flachdach gebaut werden. Des Weiteren ist eine aufgeständerte Eingangüberdachung entlang der nördlichen 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. Das Wohngebäude ragt teilweise in die Grünfläche hinein.

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 eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 686 Tfl., Gemarkung Vilseck, Hinter den Hirtenhäusern

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein Einfamilienwohnhaus (L/B/H – 10,04⁵ m / 7,54⁵ m / ca. 5,39 m bis 7,16 m) mit Satteldach (DN 25°), sowie eine Garage (L/B/H – 6,00 m / 3,00 m) mit Satteldach (DN 42°) zu errichten. Die Garage soll an der südöstlichen Grundstücksgrenze als Grenzgarage an die bestehende Garage des Nachbarn angebaut werden. Der Bereich zwischen dem Wohnhaus und der Garage soll mit einem Flachdach überspannt werden und als Carport dienen.

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 Dachsteine	rot- oder braune Dacheindeckung
Dachneigung	25°	35° – 52°
Kniestock	1,78 m	max. 0,75 m
Stockwerkshöhe	2,99 m	2,95 m
Dachneigung Carport	Flachdach	35° – 52°

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

In der Umgebung wurden bereits mehrere Befreiungen bezüglich 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:

- Dachfarbe
- Dachneigung
- Kniestock

- Stockwerkshöhe
- Dachneigung Carport

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 7

Antrag auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 DSchG zur Sanierung und Instandsetzung des ehemaligen Gesindehauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1612/10, Gemarkung Langenbruck, Heringnohe 1

Sachverhalt:

Es ist geplant, das ehemalige Gesindehaus auf dem o.g. Grundstück instand zu setzen und zu sanieren um später eine Wohneinheit, welche sich über zwei Geschosse verteilt, zu schaffen. In einem späteren Verfahren soll diesbezüglich noch eine Baugenehmigung für einen zweigeschossigen Anbau mit aufgeständertem Balkon entlang der nördlichen Gebäudeseite beantragt werden. Des Weiteren ist die Errichtung einer Einfriedung mit Toranlage zwischen der bestehenden Kapelle und der Garage geplant.

Im Zuge der Instandsetzungs- bzw. Sanierungsarbeiten am ehemaligen Gesindehaus sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Notsicherung des bestehenden Gesindehauses
- abschnittsweise Unterfangung der bestehenden Außenwände
- Sicherung und Instandsetzung des Altbestandes
(Dachstuhl, Fachwerk, Gesims, Putz- und Fassade, Glockentürmchen)
- Anbau nach Norden
- Neugestaltung der Fester und Außentüren
- Energetische und Technische Aufwertung
- Neugestaltung der Toranlage

Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Gesindehaus ist ein zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, Gurtgesims und teils geohrten Gewänden, 18./19. Jh. und ist Teil des Ensembles ehemaliges Hammergut in Heringnohe.

Da sich die Veränderung des o.g. Baudenkmals und die Errichtung der Einfriedung mit Toranlage zum einen auf den Bestand und das Erscheinungsbild des Baudenkmals bzw. des Ensembles auswirken, bedarf das Vorhaben der Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 DSchG.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt den o.g. Antrag auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 DSchG i.V.m. Art. 15 Abs. 1 DSchG zu befürworten und die schriftliche Genehmigung an das Landratsamt Amberg-Weizsach -Untere Denkmalschutzbehörde- weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 8

Abwasseranlage Vilseck BA28 - Wartung von Kleinpumpwerken

Sachverhalt:

Im Zuge des BA28 wurden im Gemeindegebiet (Kagerhof, Hohenzandt, Reisach, Gut Sorghof) 10 Kleinpumpwerke errichtet. Die Inbetriebnahme ist im Jahr 2012 erfolgt.

Die Stadt Vilseck hat für den Zeitraum der Gewährleistung (hier: 5 Jahre) einen Wartungsvertrag für die Pumpwerke abgeschlossen. Die Anlieger wurden mit Schreiben vom 23.08.2012 davon in Kenntnis gesetzt, nach Ablauf der Gewährleistung einen eigenen Wartungsvertrag für das jeweilige Kleinpumpwerk abzuschließen.

Die Kosten der Wartung betragen z. Zt. 172€/a nettopro Pumpwerk.

Nachdem im Gemeindegebiet die Vakuumanlagen in Gressenwöhr, usw. auch von der Stadt gewartet werden, soll nun entschieden werden, ob die Wartung der Kleinpumpwerke zukünftig privat erfolgen soll.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt auch zukünftig die Wartung zu Lasten der Stadt Vilseck zu übernehmen

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 9

Gestaltung der Aufsichtsplattform für die Bademeister

Sachverhalt:

Beim letzten Bauausschuß hat im Schwimmbad ein Ortstermin stattgefunden. Hier wurde die Lage und eine Skizze zur benötigten Aussichtsplattform vorgestellt und diskutiert. Eine entsprechend geänderte Skizze wurde jetzt vorgelegt, die Änderungen wurden besprochen.

Die Aussichtsplattform soll entsprechend den geänderten Skizzen errichtet werden, folgendes ist zu beachten:

- Flachdach mit Trapezblecheindeckung
- Strom ist vorzusehen
- kein Wasseranschluss
- vor Ausführung sind die Kosten zu ermitteln
- Durchführung der Maßnahme mit Personal vom Bad und Bauhof

Auf Nachfrage nach den geltenden Vorschriften wurde von den Bademeistern folgende Regelwerke genannt:

- DGfdB R 94.05
- BGR/ GUV R108

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, dass die Aussichtsplattform entsprechend den Festlegungen gebaut wird.

Abstimmungsergebnis:

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

Für die Richtigkeit, Vilseck den 10. August 2017

Hans-Martin Schertl
1. Bürgermeister

Tobias Wilde
Schriftführer