

ÖFFENTLICHE SITZUNG
DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag:
11. Dezember 2018

Sitzungsort:
Stadt Vilseck

Namen der Mitglieder des Bauausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund

Vorsitzender:

1. Bürgermeister Schertl Hans-Martin

Niederschriftführer:

Ertl Stefan, Dipl.Ing.(FH), M.FM

Mitglieder des Bauausschusses:

Ertl Wilhelm

Graf Markus

Plößner Manuel

Pröls Ludwig

Renner Roland

privater Termin

Ringer Hildegard

Schwindl Helmut

Ströll-Winkler Christian

Verwaltung / Bauamt / Bauhof:

Grollmisch Oliver, Verwaltungsfachwirt

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

Tagesordnung:

- 1) Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Einfamilienwohnhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1604/17, Gemarkung Sorghof, Kürmreuther Str. 18
- 2) Bauvoranfrage zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 255, Gemarkung Vilseck, Vilseck
- 3) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 523, Gemarkung Sigl, Sigl
- 4) Anfrage auf Zustimmung zur Abänderung der vorgeschriebenen maximalen Zaunhöhe im Baugebiet Weidenstock

Öffentliche Sitzung

Tagesordnung:

TOP 1

Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Einfamilienwohnhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1604/17, Gemarkung Sorghof, Kürmreuther Str. 18

Sachverhalt:

Ein ähnliches Bauvorhaben wurde bereits in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 29.11.2018 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt, da sich die geplanten Einfamilienwohnhäuser (Haustyp EG + I mit Zeltdächern DN 25°) nicht in die Bebauung der näheren Umgebung eingefügt haben.

Inzwischen wurde eine überarbeitete Bauvoranfrage eingereicht. Nun ist geplant, auf dem o.g. Grundstück vier identische, zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser (**Haustyp EG + DG**) jeweils mit **Satteldächern (DN 45°)** zu errichten. Des Weiteren ist die Errichtung von sechs Garagen und zwei Stellplätzen geplant. Somit wären pro Wohnhaus zwei Stellplätze vorgesehen.

Die Firste der geplanten Einfamilienwohnhäuser werden nach dem Straßenverlauf der Schulstraße ausgerichtet.

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 ein- bzw. zweigeschossige Wohnhäuser mit steilen Satteldächern geprägt. Das o.g. Bauvorhaben würde sich somit einfügen.

Im Flächennutzungsplan ist die zu bebauende Grundstücksfläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Sachverhalt wurde rege diskutiert. Nach neuer Auffassung des Bau- und Umweltausschusses ist die Bebauung doch zu verdichtet für diesen Bereich. Der Bauträger soll angehalten werden, die Bebauung auf drei Häuser zu reduzieren, so dass ein Haus durchaus etwas größer ausfallen kann. Auch soll beim vorderen Grundstück an der Kürmreuther Straße die Firstrichtung parallel zur Straße angelegt werden.

Die Entscheidung zu diesem Punkt wurde zurückgestellt. Nach einem entsprechenden Gespräch des 1. Bürgermeisters mit dem Bauträger ob die Änderungen umgesetzt werden können, soll in der nächsten Stadtratssitzung darüber entschieden werden.

Beschluss:

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

TOP 2

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 255, Gemarkung Vilseck, Vilseck

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf der nordöstlichen Teilfläche des o.g. Grundstück ein Carport mit drei Stellplätzen mit Flachdach 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 dem geplanten Carport 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).

Im Flächennutzungsplan ist der Parkplatz des ehemaligen Turmhotels, auf dessen Teilfläche nun das Carport gebaut werden soll als absoluter Grünlandstandort dargestellt. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über den sehr schmalen Altmühlweg, welcher auch zur Erschließung des Anwesens „Altmühlweg 4“, sowie den landwirtschaftlichen Gebäuden in der Herrengasse dient. Entlang des Altmühlweges stehen in der Nähe des Parkplatzes vereinzelt kleine Gartenhäuschen bzw. Schuppen mit Satteldächern.

In der damaligen Baugenehmigung für das Turmhotel Vilseck (April 1989) in der es um den Neubau des Bettentraktes, der Schwimmhalle und den Garagen ging, wurde zu einer Einzelgarage mit Geräteabstellplatz mit Satteldach (DN 40°; Dacheindeckung Biberschwanz naturrot) in der nordwestlichen Teilfläche des Grundstücks die Baugenehmigung erteilt. Die Garage wurde nie gebaut.

Es wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass sich das o.g. Grundstück zum einen im Überschwemmungsgebiet der Vils und zum anderen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Vilseck „Altstadtsanierung Vilseck – Gestaltungsfibel“ befindet.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	8
davon stimmberechtigt:	8
dafür:	7
dagegen:	0

Herr Stadtratsmitglied Graf hat sich bei der Abstimmung aufgrund persönlicher Beteiligung enthalten.

TOP 3

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 523, Gemarkung Sigl, Sigl

Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück an einer bestehenden Dreifachgarage ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Satteldach (35 DN °) anzubauen. Mittig der nördlichen Gebäudeseite ist ein Giebel mit Satteldach vorgesehen.

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 dem geplanten Wohnhaus 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).

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

Da bereits eine Abwasserleitung (Trennsystem) im Straßenbereich entlang des Grundstücks verläuft, wäre die Erschließung des o.g. Grundstücks diesbezüglich gesichert.

Die Wasserversorgung würde durch den Zweckverband Sigl-Sigras-Gruppe erfolgen. Hierzu haben sich die Bauherren mit dem Zweckverband in Verbindung zu setzen.

Die o.g. Gebäude sind abstandsflächenpflichtig und müssen pro Gebäude eine Mindestabstandsfläche von 3,0 m einhalten, welche sich nicht überdecken dürfen (Art. 6 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 Satz 1 BayBO). Nachdem sich zum einen die Abstandsflächen der Dreifachgarage und des Einfamilienwohnhauses überschneiden, und zum anderen noch keine konkrete unterschriebene Abstandstandsflächenübernahmeerklärung seitens des Grundstückseigentümers des betroffenen Grundstücks (Fl.Nr. 522, Gemarkung Sigl) vorliegt, wird einer Entscheidung vom Landratsamt Amberg-Sulzbach hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen des Bauvorhabens 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

TOP 4

Anfrage auf Zustimmung zur Abänderung der vorgeschriebenen maximalen Zaunhöhe im Baugebiet Weidenstock

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag vor zur Bauparzelle 2 im Baugebiet Weidenstock. Die Interessenten fragen an, ob für die maximale Zaunhöhe gemäß Festsetzung im Bebauungsplan von 1,20m eine Ausnahmegenehmigung für einen 1,60m hohen Zaun aufgrund einer Hundehaltung erteilt werden kann.

Der Punkt wurde diskutiert und festgelegt, dass hierfür keine Ausnahme erteilt wird.

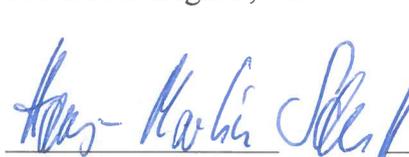
Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt zum o.g. Bauvorhaben keine Zustimmung zu erteilen. Die festgelegte Höhe zu den Zäunen im Baugebiet bleibt bei 1,20m.

Abstimmungsergebnis:

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

Für die Richtigkeit, Vilseck den 11. Dezember 2018



Hans-Martin Schertl
1. Bürgermeister

Stefan Ertl
Schriftführer