

ÖFFENTLICHE SITZUNG  
DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungstag:  
24. April 2019

Sitzungsort:  
Stadt Vilseck

---

Namen der Mitglieder des Bauausschusses

---

anwesend

abwesend

Abwesenheitsgrund

---

Vorsitzender:

1. Bürgermeister Schertl Hans-Martin

Niederschriftführer:

Tobias Wilde, Verwaltungsangestellter

Mitglieder des Bauausschusses:

Ertl Wilhelm

Graf Markus

Ruppert Heinrich

Pröls Ludwig

Renner Roland

Ringer Hildegard

Schwindl Helmut

Ströll-Winkler Christian

als Stellvertreter von Plößner Manuel

Verwaltung / Bauamt / Bauhof:

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

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

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

➤ **Nachträgliche Aufnahme**

**TOP 8 Ö: Beschilderung Halteverbot in der Grabenstraße**

**Ortstermin:**

- 1) Bahnhofstr. 31;  
Besichtigung und Aussprache bzgl. der Gestaltung der Freiflächen und der Zufahrt des alten Bahnhofgebäudes
- 2) Gewerbeflächen „Im Kessel“;  
Besichtigung der Gewerbeflächen und Aussprache bzgl. der künftigen Zufahrten
- 3) Kirchgasse 8 ("Egle-Haus");  
Besichtigung der historischen Stadtmauer und Festlegung der weiteren Sanierungsschritte

**Tagesordnung:**

- 1) Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Vilseck vom 25.03.2019
- 2) Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 600/14, Gemarkung Vilseck, Carl-Orff-Str. 6
- 3) Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Stallgebäudes zu zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 3689, Gemarkung Sigl, Altmannsberg 5
- 4) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Abstellraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 867/8, Gemarkung Vilseck, Dr.-Reichenberger-Str. 23
- 5) Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport und Geräteraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 600/16, Gemarkung Vilseck, Carl-Orff-Str. 10
- 6) Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden Scheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 224, Gemarkung Vilseck, Nähe Froschau
- 7) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1509/1, Gemarkung Gressenwöhr, In Ebersbach
- 8) Beschilderung Halteverbot in der Grabenstraße

# Öffentliche Sitzung

## Ortstermin:

### **OT 1**

**Bahnhofstr. 31;**

**Besichtigung und Aussprache bzgl. der Gestaltung der Freiflächen und der Zufahrt des alten Bahnhofgebäudes**

#### **Sachverhalt:**

Die Freiflächen und Zufahrt des Bahnhofsgebäudes und des ehemaligen Stationsgebäudes wurden von den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses besichtigt.

Der neue Eigentümer des ehemaligen Stationsgebäudes möchte das Gebäude für eine Neunutzung als Wohn- und/oder Gewerbebezüge umbauen und sanieren. Dazu sollen auch die Freiflächen vor dem Gebäude umgestaltet werden, um das Erscheinungsbild im Bahnhofsbereich zu verbessern.

Eine Städtebauliche Beratung für das Gebäude und über die Freiflächen vorm Gebäude, wurden von Herrn Heckelsmüller (Büro für räumliche und soziale Stadtplanung) erstellt. Der Eigentümer wünscht nun ein gemeinsames Gesamtkonzept mit der Stadt Vilseck über die Gestaltung der Flächen vor dem Gebäude. Hierzu könnte auch weitere Park+Ride Parkplätze geschaffen werden.

Des Weiteren hat das Grundstück keine direkte Anbindung zu der öffentlichen Straße (Bahnhofstraße). Dieser soll mit einem Kauf oder Tausch bereinigt werden.

#### **Beschluss:**

Es wurde kein Beschluss gefasst.

Es soll ein Planungsvorschlag für die Freiflächen im Bereich des ehemaligen Stationsgebäudes erarbeitet werden. Zudem soll mit dem Eigentümer über einen eventuellen Tausch oder Kauf von Flächen für die Zufahrtssicherung gesprochen werden.

### **OT 2**

**Gewerbeflächen „Im Kessel“;**

**Besichtigung der Gewerbeflächen und Aussprache bzgl. der künftigen Zufahrten**

#### **Sachverhalt:**

Das Gelände wurde besichtigt.

Es soll zeitnah ein Grunderwerb stattfinden, evtl. sollen die Fraktionsvorsitzenden bei den Grundstückskaufverhandlungen mit teilnehmen.

#### **Beschluss:**

Es wurde kein Beschluss gefasst

### **OT 3**

**Kirchgasse 8 ("Egle-Haus");**

**Besichtigung der historischen Stadtmauer und Festlegung der weiteren Sanierungsschritte**

#### **Sachverhalt:**

Der Teil der Stadtmauer wurde besichtigt. Es gilt zu klären, wer der Grundstückseigentümer für diesen Bereich ist, da vor einiger Zeit eine Anfrage an das Vermessungsamt gestellt wurde, die bis dato unbeantwortet ist.

Der Punkt soll dann in einer der nächsten Stadtratssitzungen behandelt werden.

#### **Beschluss:**

Es wurde kein Beschluss gefasst

### **Tagesordnung:**

#### **TOP 1**

**Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Vilseck vom 25.03.2019**

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck erhebt keine Einwendungen gegen das o.g. Protokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### **TOP 2**

**Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 600/14, Gemarkung Vilseck, Carl-Orff-Str. 6**

#### **Sachverhalt:**

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus (EG + I) mit einem Zeltdach (DN 25°) zu errichten.

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

	<u>laut Bauantrag</u>	<u>laut Bebauungsplan</u>
<b><u>Hauptgebäude:</u></b>		
Baukörpertyp	E + 1	E + D
Wandhöhen	6,18 m	max. 5,00 m
Dachform	Zeltdach	gleichseitiges Satteldach
Dachneigung	25°	42° – 48°

Das o.g. Grundstück ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet 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 die Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Anton-Bruckner-Straße" hinsichtlich des Baukörpertyp, der Wandhöhen, der Dachform und der Dachneigung des Hauptgebäudes erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	8
dagegen:	1

### **TOP 3**

#### **Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Stallgebäudes zu zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 3689, Gemarkung Sigl, Altmannsberg 5**

### **Sachverhalt:**

Es ist geplant den östlichen Gebäudeabschnitt des ehemaligen Stallgebäudes auf dem o.g. Grundstück zu zwei Wohneinheiten umzubauen.

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.

Nachdem bei der Baumaßnahme nur einige Zwischenwände eingezogen werden und der Gebäudekubus somit keinerlei Veränderungen erhält, fügt sich das geplante Bauvorhaben ein.

Im Flächennutzungsplan ist die o.g. Grundstücksfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Hinsichtlich des Anschlusses an die Wasserversorgung hat sich der Bauherr mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Sigl-Sigras Gruppe in Verbindung zu setzen.

Die Abwasserbeseitigung hat über die Schmutzwasserentsorgung des bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zu erfolgen.

## Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt, zum o.g. Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB in Aussicht zu stellen.

## **Abstimmungsergebnis:**

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	8
dagegen:	1

## **TOP 4**

**Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Abstellraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 867/8, Gemarkung Vilseck, Dr.–Reichenberger-Str. 23**

## Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit sehr flachgeneigtem Walmdach (DN ca. 10°) zu errichten. Durch den hohen Kniestock wirkt das Bauvorhaben wie ein anderer Haustyp (E+I). Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung eines Doppelcarports mit anschließendem Abstellraum geplant. Dieses Nebengebäude soll mit einem Flachdach versehen werden.

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

	<u>laut Bauantrag</u>	<u>laut Bebauungsplan</u>
<b><u>Hauptgebäude:</u></b>		
<b>Kniestock</b>	2,537m	max. 75 cm
<b>Wandhöhe hangseitig</b>	5,77 m	max. 4,50 m
<b>Wandhöhe talseitig</b>	5,90 m	max. 5,50 m
<b>Dachform</b>	Walmdach	Sattel- und Krüppelwalmdach
<b>Dachneigung</b>	ca. 10°	36° - 48°
<b>Traufüberstand</b> einschl. Rinne	ca. 60 cm	max. 50 cm
<b>Dachüberstand</b> zum Ortgang	ca. 60 cm	max. 25 cm
<b><u>Doppelcarport (grds. Festsetzung Pkt. 1.4):</u></b>		
<b>Dachform</b>	Flachdach	Sattel- und Krüppelwalmdach
<b>Dachneigung</b>	ca. 0°	36° - 48° (wie das Hauptgebäude)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kesselwiesen“ wurden bislang keine Befreiungen hinsichtlich der Dachfarbe bei einem Hauptgebäude erteilt und die Erteilung einer Befreiung der Dachfarbe (anthrazit) würde einen Präzedenzfall schaffen auf den sich auch künftige Bauherren berufen könnten.

Lediglich das Wohngebäude „Kesselwiesen“ 3 wurde als Gebäudetyp E + 1 und mit einem Zeltdach errichtet. Die Nebengebäude „Kesselweg 5 und 7“ weisen ein rotfarbenes Flachdach auf.

Das o.g. Grundstück ist im Bebauungsplan 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 die Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kesselwiesen" hinsichtlich des Hauptgebäudes (Kniestock, Wandhöhe hangseitig, Wandhöhe talseitig, Dachform, Dachneigung, Traufüberstand und Dachüberstand Ortgang) und der Doppelgarage (Dachform und Dachneigung) zu erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	8
dagegen:	1

## **TOP 5**

### **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport und Geräteraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 600/16, Gemarkung Vilseck, Carl-Orff-Str. 10**

### **Sachverhalt:**

Es ist geplant auf dem o.g. Grundstück ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit einem Pultdach (DN 8,1°) zu errichten. Des Weiteren soll entlang der westlichen Grundstücksgrenze und der nördlichen Gebäudeseite ein Doppelcarport mit anschließendem Geräteraum mit Pultdach (DN 8°) gebaut werden. Durch den Doppelcarport werden die zwei benötigten Stellplätze nachgewiesen.

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

	<u>laut Bauantrag</u>	<u>laut Bebauungsplan</u>
<b><u>Hauptgebäude:</u></b>		
<b>Baukörpertyp</b>	E	E + D
<b>Dachform</b>	Pultdach	gleichseitiges Satteldach
<b>Dachneigung</b>	8,1°	42° – 48°
<b>Dachfarbe</b>	rotbraunes ziegel- ähnliches Trapezblech	naturrede Ziegeldeckung

Das o.g. Grundstück ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet 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 die Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Anton-Bruckner-Straße" hinsichtlich des Baukörpertyp, der Dachform und der Dachfarbe des Hauptgebäudes zu erteilt.

## **Abstimmungsergebnis:**

Anwesende:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	8
dagegen:	1

## **TOP 6**

### **Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden Scheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 224, Gemarkung Vilseck, Nähe Froschau**

## **Sachverhalt:**

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstück eine bestehende Scheune zu erweitern. Die vorhandene Scheune besteht aus einem rechteckigen Gebäude mit einem Satteldach und einem nach Norden errichteten Pultdachanbau (DN 20°). Dieser Anbau soll nun um 6,00 m auf die vorhandene Breite von 10,15 m erweitert werden.

Die Außenwand soll mit einer Holzverschalung verkleidet werden und die Dacheindeckung soll mit einer Trapezeblecheindeckung wie der Bestand erfolgen.

Auf dem o.g. Grundstück befinden sich neben der Scheune und dem bereits vorhandenen Pultdachanbau zahlreiche Anbauten und Nebengebäude.

Diese sind ein trapezförmiger Anbau an der Scheune, der an der westlichen Grundstücksgrenze ca. 16,00 m entlang läuft. Ein weiterer ca. 10,50 m langer Anbau an der östlichen Gebäudeseite.

Zudem befindet sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein Gebäude (ca. 7,00 x 5,50 m). Ein weiteres Gebäude (ca. 9,50 x 3,00 m) im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Und ein Gebäude (ca. 8,00 x 2,00 m) an der südöstlichen Grundstücksgrenze.

Für alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude konnten keine Baugenehmigungen im Archiv gefunden werden.

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.

Es liegt aber in der Nähe eines Landschaftsprägendes Denkmals mit der Bezeichnung Burg Dagestein (Aktenummer D-3-71-156-54). Zudem ist das Grundstück als Bodendenkmal (D-3-6336-0015 und D-3-6336-0008) eingetragen und liegt im Ensemble der Stadt Vilseck mit der Aktennr. E-3-71-156-1.

Im Flächennutzungsplan ist die zu bebauende Grundstücksfläche als absoluter Grünlandstandort dargestellt.

Das o.g. Grundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Stadt Vilseck über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ im vereinfachten Verfahren und der Gestaltungssatzung.

Aufgrund § 3 der Sanierungssatzung finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung. Das Vorhaben bedarf somit nicht nur des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB, sondern gem. § 144 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 29 Abs. 1 BauGB der schriftlichen Genehmigung der Stadt Vilseck.

Eine Städtebauliche Beratung des Büros Mayer-Schwab-Hekelsmüller GbR liegt bei.

Hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen wird jedoch 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:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	9
dagegen:	0

### **TOP 7**

#### **Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1509/1, Gemarkung Gressenwöhr, In Ebersbach**

### **Sachverhalt:**

Es ist geplant, auf dem o.g. Grundstücke ein eingeschossiges Wohnhaus mit einem Pultdach (DN 5°) zu errichten. Eine Doppelgarage soll in das Gebäude integriert werden.

Im Flächennutzungsplan ist die zu bebauende Grundstücksfläche als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

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 (E + 1 und E + D) mit Satteldächern, sowie landwirtschaftliche Gebäude, geprägt.

### **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:	9
davon stimmberechtigt:	9
dafür:	9
dagegen:	0

### **TOP 7**

#### **Beschilderung Halteverbot in der Grabenstraße**

#### **Sachverhalt:**

In der Grabenstraße soll ein Halteverbot aufgestellt werden. Dies ist zeitlich nicht begrenzt.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Vilseck beschließt das Halteverbot in der Grabenstraße zeitlich von 7.00 bis 17.00 Uhr zu beschränken.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

Für die Richtigkeit, Vilseck den 29. April 2019

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

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