Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/560/2021 30.12.2021

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	26.01.2022	öffentlich

Betreff:

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf FlSt.Nr. 2384, Gem. Burglengenfeld, Nähe Richard-Wagner-Straße - Antrag auf Vorbescheid - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Ein Bauherr beantragt über eine Bauvoranfrage die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FlSt.Nr. 2384, Gem. Burglengenfeld, Nähe Richard-Wagner-Straße.

Das Baugrundstück befindet sich zwischen dem ehem. Biergarten der Gaststätte Frey und dem Hundeübungsplatz des Schäferhundevereins am Augustenhof. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und ist außerhalb des bebauten Zusammenhangs am Augustenhof bauplanungsrechtlich als Außenbereichsfläche zu qualifizieren.

Diese Fläche muss aus Sicht des Stadtbauamtes, im Zusammenhang einer eventuellen Verlegung des Hundeübungsplatzes, im Gesamten mit einer geordneten städtebaulichen Struktur überplant und im Rahmen einer Bauleitplanung mit einbezogen werden.

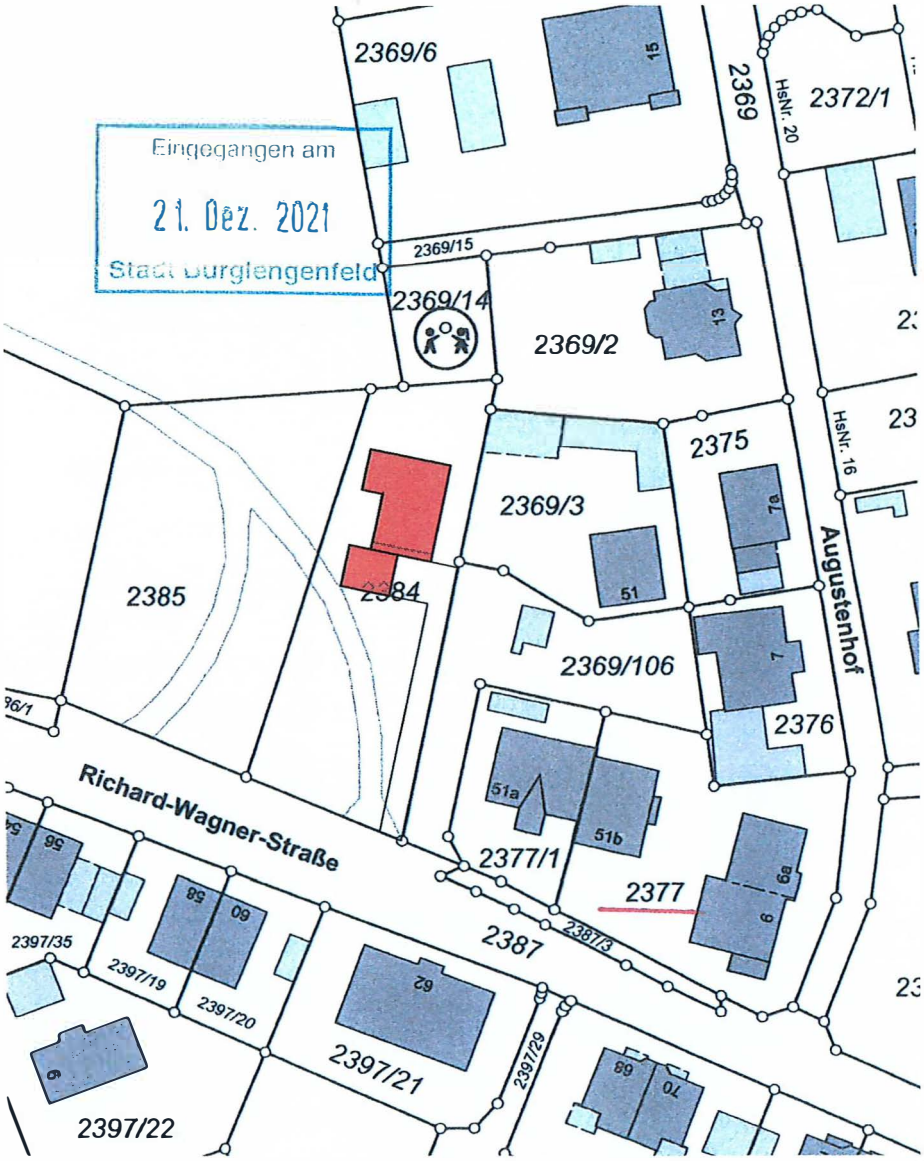
Da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet, muss das gemeindliche Einvernehmen verweigert werden, da es gem. § 35 BauGB dort nicht zulässig ist.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der FlSt.Nr. 2384, Gem. Burglengenfeld, Nähe Richard-Wagner-Straße, nicht zu erteilen, weil sich das Baugrundstück gem. § 35 BauGB im Außenbereich befindet.

Anlagen:
Pläne

chitekturbüro SEIDL föhrenweg 5 93133 burglengenfeld
: 09471-306767 fax: 09471-306769 info@ab-seidl.de



Lageplan

Bebauung mit 1 EFH

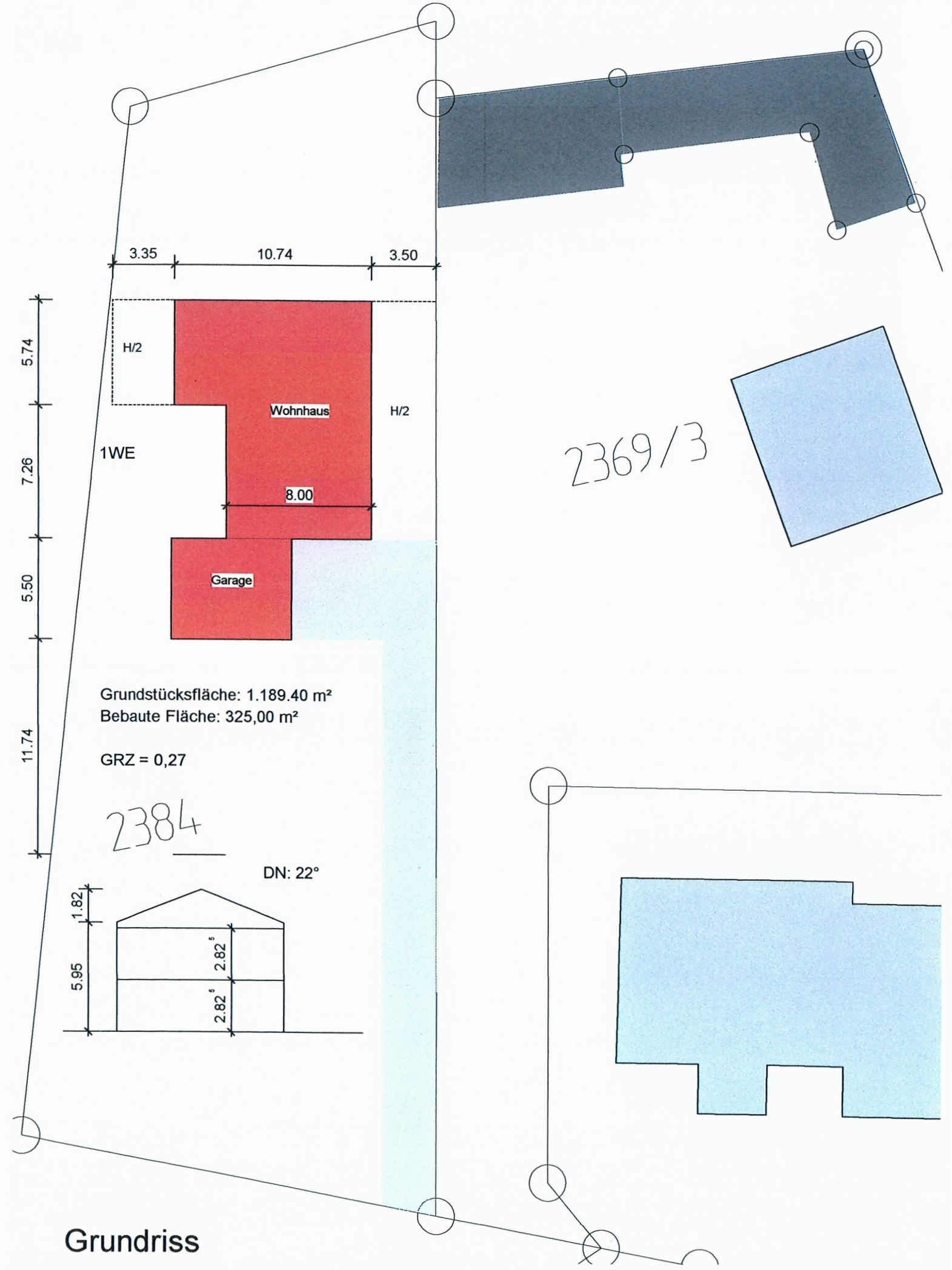
Richard-Wagner-Strasse / Fl.Nr. 2384
93133 Burglengenfeld

Bauherr: ...

Architekt: .....

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT BY AK 183.942

Burglengenfeld, 21.12.2021 M.: 1:250/1000


3.35
10.74
3.50
5.74
7.26
5.50
11.74
H/2
Wohnhaus
H/2
1WE
8.00
Garage
2369/3
Grundstücksfläche: 1.189.40 m²
Bebaute Fläche: 325,00 m²
GRZ = 0,27
2384
DN: 22°
1.82
5.95
2.82
2.82

Grundriss

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard, VAR	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	BauVW/561/2021 30.12.2021

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	26.01.2022	öffentlich

Betreff:

Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnraum im Dachgeschoss, zugehörig der unteren Wohnung, zu eigenständiger Wohnung, FlSt.Nr. 2029/18, Gem. Burglengenfeld, Anton-Bruckner-Str. 14, 93133 Burglengenfeld - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Ein Bauherr beantragt eine Nutzungsänderung von Wohnraum im Dachgeschoss, zugehörig der unteren Wohnung, zu eigenständiger Wohnung, auf FlSt.Nr. 2029/18, Gem. Burglengenfeld, Anton-Bruckner-Str. 14, 93133 Burglengenfeld.

Ursprünglich waren in dem Gebäude zwei Wohneinheiten untergebracht. Der Neueigentümer baut das Wohnhaus im Innenbereich umfassend um, so dass nun insgesamt vier Wohneinheiten in dem Wohnhaus untergebracht werden. Im Erdgeschoss werden nun zwei kleinere Wohneinheiten (67 m² und 50 m²), im Obergeschoss eine große Wohneinheit (135 m²) und im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit (87 m²) geplant.

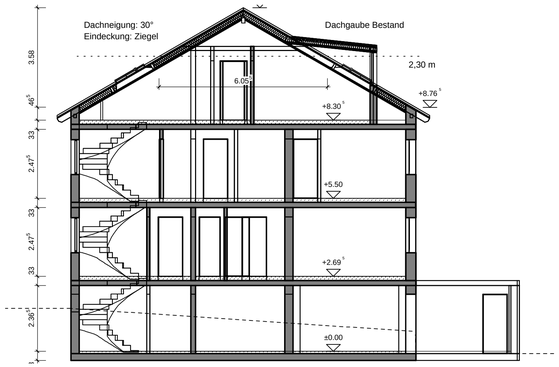
Neben dem Innenausbau hat der Neueigentümer das Grundstück zudem teilen lassen, damit die abgetrennte Parzelle ebenfalls bebaut werden kann. Dadurch können die erforderlichen Stellplätze für das Vier-Parteien-Wohnhaus auf dem Flurstück 2029/18 nicht ordnungsgemäß nachgewiesen werden. Zwei Stellplätze hinter dem Wohnhaus stehen ganz bzw. teilweise auf dem bereits abgeteilten Flurstück, sodass hierzu eine Grunddienstbarkeit gefordert wurde, die vom Antragsteller noch vorgelegt werden muss. Die insgesamt acht notwendigen Stellplätze können somit nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Wohnraum im Dachgeschoss, zugehörig der unteren Wohnung, zu eigenständiger Wohnung, in FlStNr. 2029/18, Gem. Burglengenfeld, Anton-Bruckner-Str. 14, zu erteilen. Eine Grunddienstbarkeit für die nachgewiesenen zwei Stellplätze sowie eine Abstandsflächenübernahme auf dem Flurstück FlStNr. 2029/23, Gem. Burglengenfeld, muss vor Genehmigung der Nutzungsänderung der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden.

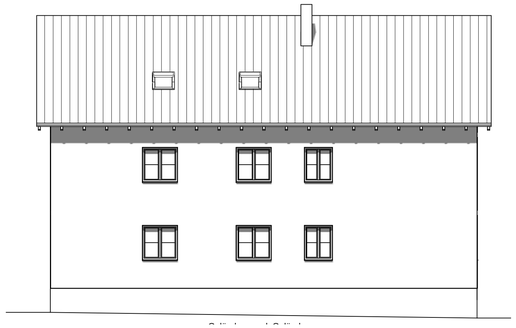
Anlagen:

Anton_Bruckner_Pläne
Anton_Bruckner_Pläne_Abstandsflächen

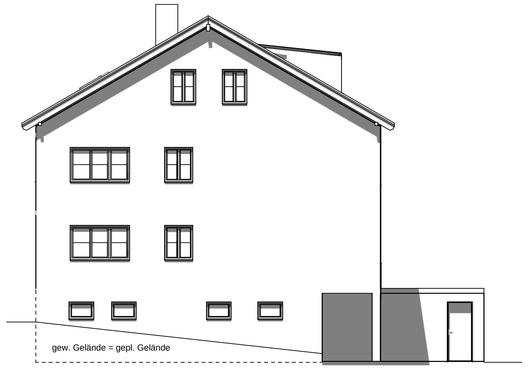


Schnitt 1-1

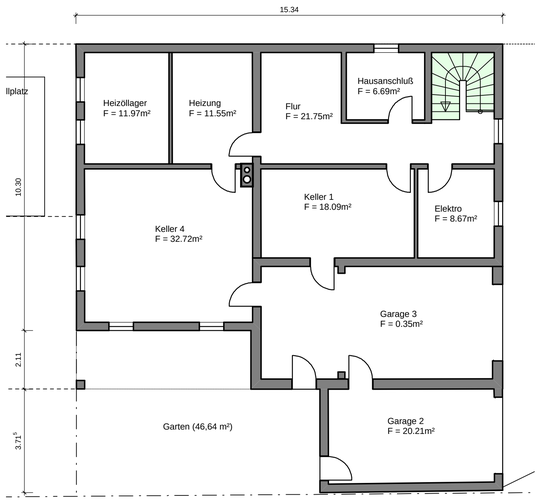
Ansicht von Nordosten



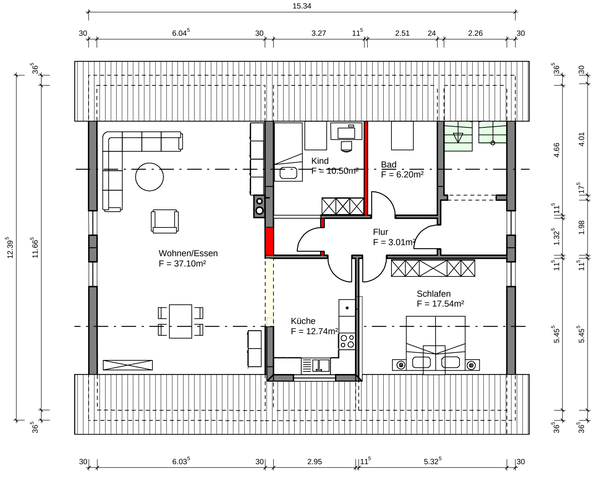
Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten

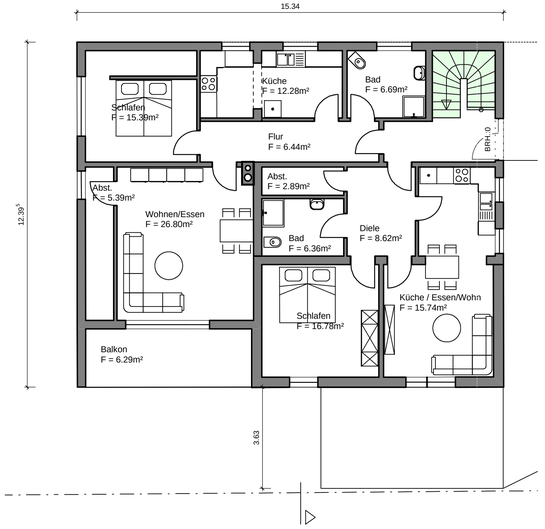


Kellergeschoss

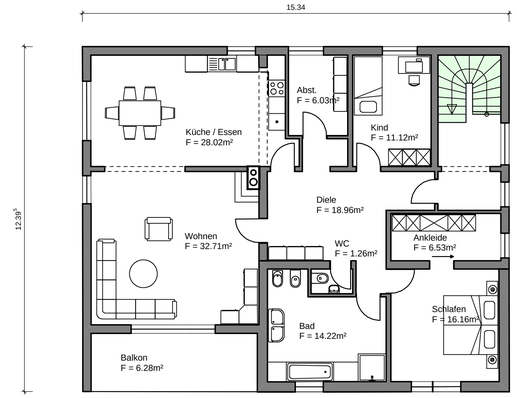


Dachgeschoss

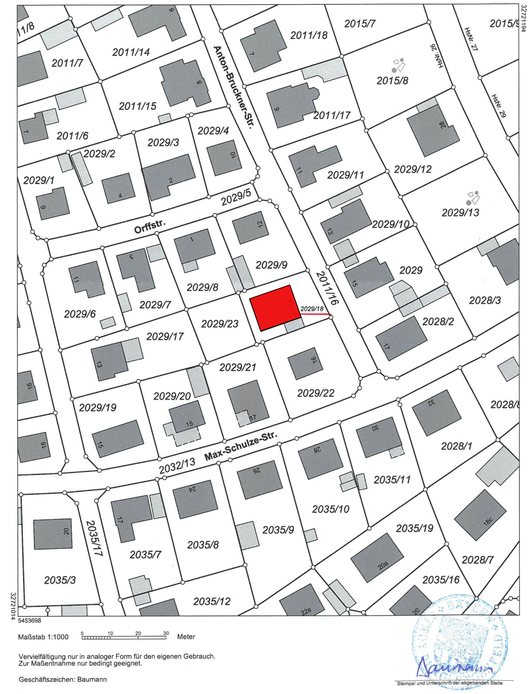
Ansicht von Südosten



Erdgeschoss



Obergeschoss



Abstandsflächen werden nicht dargestellt,
da Bestandsgebäude.
An der Aussenhülle wird nichts verändert,
hier nur Nutzungsänderung vom Dachgeschoss.

Nutzungsänderung von Wohnraum im Dachgeschoss, zugehörig der unteren Wohnung zu eigenständiger Wohnung

Grundrisse - Schnitt - Ansichten - Lageplan
Maßstab: 1:100 - 200

Bauort: Anton-Bruckner-Str. 14
93133 Burglengenfeld
Fl.St.Nr.: 2029/18

Bauherr: _____

Nachbarn:

(2029/9)	(2029/9)
(2029/9)	(2029/9)
2029/8	(2029/21)
(2029/22)	(2029/23)

Stadt Burglengenfeld (2011/16)

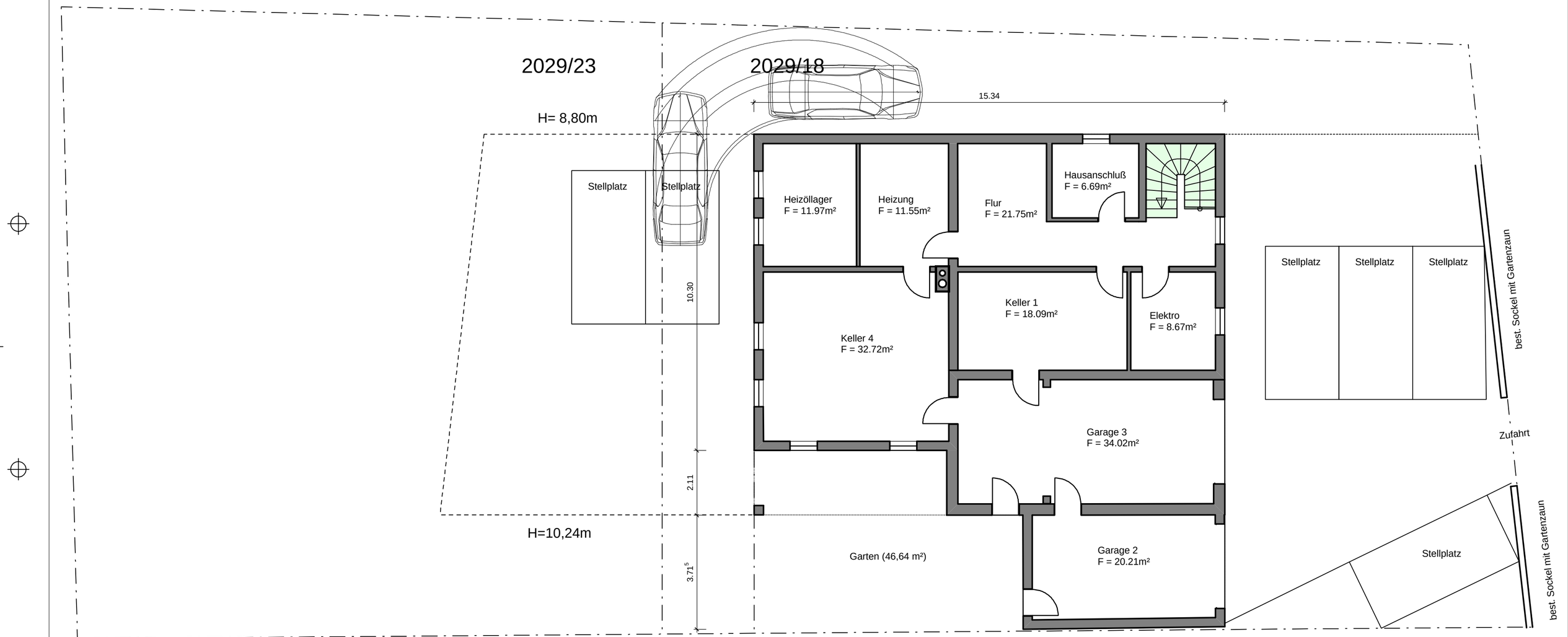
Architekt: architekturbüro SEIDL
föhrenweg 5
93133 burglengenfeld

tel: 09471-306767
info@ab-seidl.de

Burglengenfeld, den 22.11.2021

architekturbüro SEIDL föhrenweg 5 93133 burglengenfeld
tel: 09471-306767 fax: 09471-306769 info@ab-seidl.de

TOP Ö 2.2



Stellplätze
Anton-Bruckner-Str. 14, 93133 Burglengenfeld

M.:1.100.00

Stadt Burglengenfeld
Marktplatz 2 – 6
93133 Burglengenfeld

Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz, Stadtbaumeister	**Nummer:** **Datum:** **Aktenzeichen:**	StbAmt/427/2022 19.01.2022

Sitzungsgremium	**Datum**	**Status**
Bau-, Umwelt- und Verkehrs-ausschuss	26.01.2022	öffentlich

Betreff:

Errichtung eines Mobilfunkmastes auf dem Grundstück FlSt.Nr. 617, Gem. Lanzenried - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachdarstellung, Begründung:

Der Antragsteller ist der Eigentümer und Betreiber von passiver Infrastruktur für Mobilfunkanlagen und stellt seine Maste und Maststandorte den Mobilfunknetzbetreibern für die Anbringung ihrer Mobilfunkanlagen zur Verfügung.

Die zu errichtende Anlage soll neben dem Schließen von Versorgungslücken, bzw. der Verbesserung der Versorgung mit 4G und gegebenenfalls 5G auch die Anbindung an den Richtfunk gewährleisten, so dass die bauliche Anlage der öffentlichen Versorgung mit Telekomunikationsdienstleistungen dient.

Mit einer Masthöhe von 45,20m ist das Vorhaben als Sonderbau nach Art. 2 der Bayerischen Bauordnung eingestuft. Bauplanungsrechtlich handelt es sich hier um einen Standort im Außenbereich. Mobilfunkanlagen sind im Außenbereich gem. §35 Abs. 1 (3) privilegiert.

Die Beteiligung der Stadt erfolgte nach dem kommunalen Abstimmungsverfahren bereits in der zweiten Jahreshälfte 2021.

Durch eine noch vorzulegende Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur werden gesetzlich geforderte Werte nach BImSchG nachgewiesen.

Die dauerhafte Anwesenheit von Personal ist nicht erforderlich, so der Antragsteller.

Der Mobilfunkmast besteht aus Schleuderbeton und unterliegt der Baustoffklasse A1 – nicht brennend.

Ein bestehender privater Weg führt von der Staatsstraße 2235 zum besagten Standort der Mobilfunkanlage. Die Erschließung ist durch eine private Zuwegung mit entsprechender Nutzungsvereinbarung von der Staatsstraße 2235 her gesichert.

Die Errichtung erfolgt in eigenwirtschaftlichem Ausbau.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

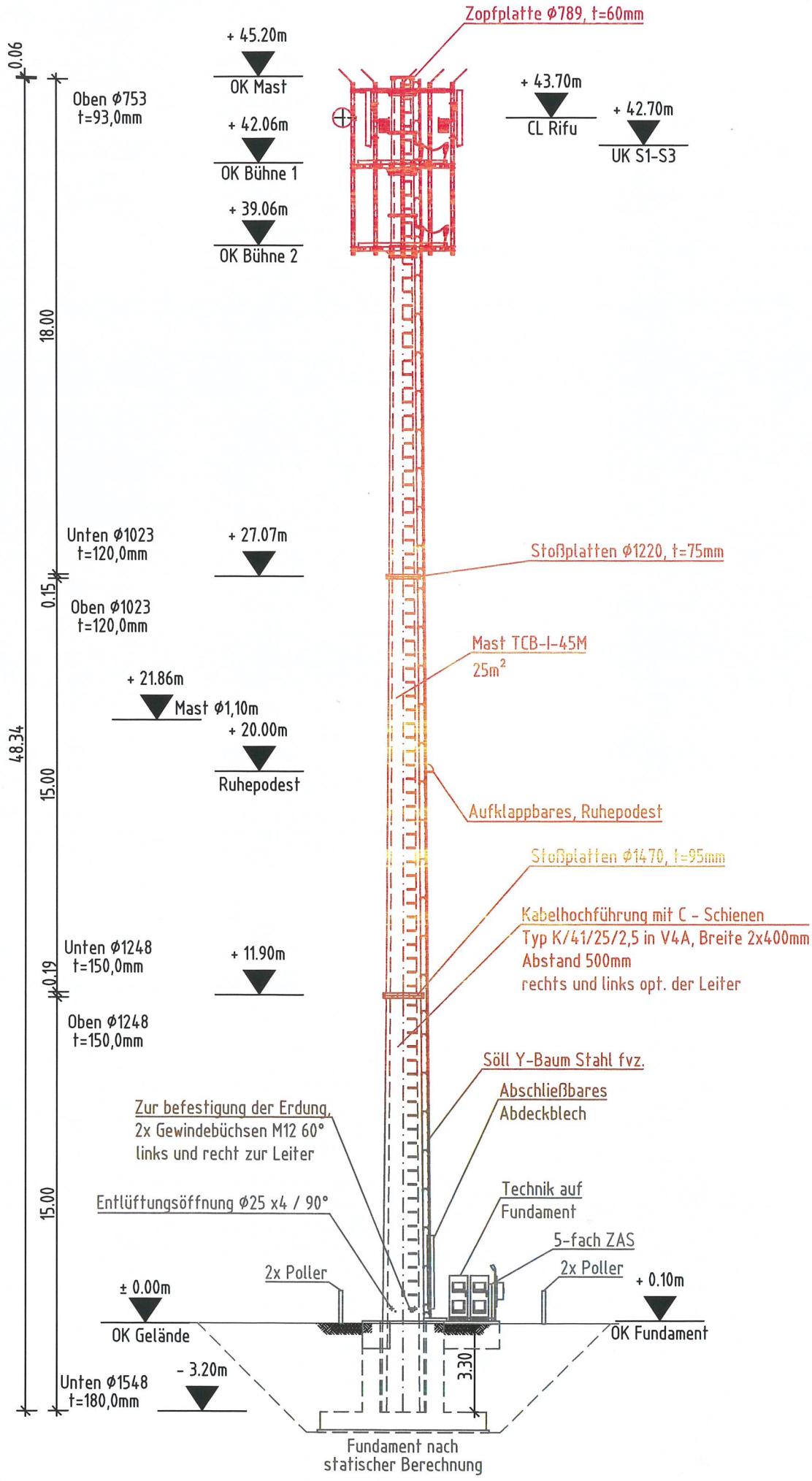
Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Mobilfunkmastes auf dem Grundstück FlSt.Nr. 617 der Gem. Lanzenried.

Anlagen:

Ansicht_19012022_093805
Lageplan
Lageplan_19012022_093708

Ansicht von Nord-Ost

M 1 : 200



-

Datum: 24.01.2022

TOP Ö 2.3

Gemarkung(en): Hackelberg (4772), Lanzenbach (4775), Pottenstetten (4776)

Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!

N

0 100 200 m

Maßstab = 1 : 5000

TOP Ö 2.3

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg

Obertor 12
92507 Nabburg

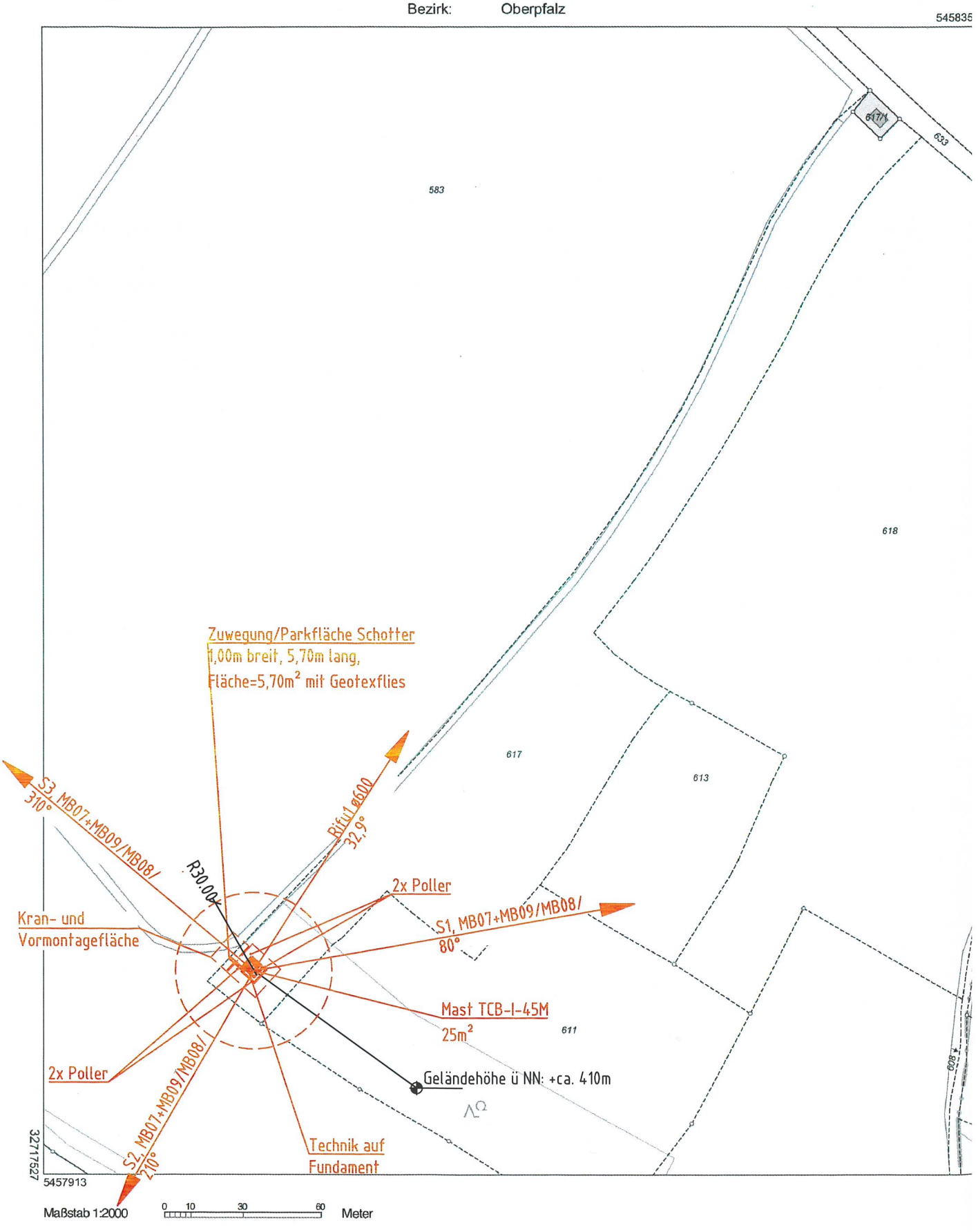
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 07.12.2021

Flurstück: 617
Gemarkung: Lanzenried

Gemeinde: Stadt Burglengenfeld
Landkreis: Schwandorf
Bezirk: Oberpfalz



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.