

Sitzung des Bau- und Werksausschusses

Am **Montag, 8. Februar 2021**, findet um **18:00 Uhr**, in der **Fuggerhalle, Rue de Villecresnes 2, 89264 Weißenhorn**, eine Sitzung des **Bau- und Werksausschusses** statt.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung: Umbau eines Dachbodens zu einer Wohnung
Östliche Promenade, 89264 Weißenhorn
 - 2.2. Antrag auf Vorbescheid: Abbruch eines Wohn- und Geschäftshauses und Neubau von zwei Wohngebäuden
Beethovengasse/Josef-Holl-Straße, 89264 Weißenhorn
 - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung: Ausbau des Dachgeschosses über der bestehenden Garage
St.-Wendelin-Straße, 89264 Weißenhorn, ST Grafertshofen
 - 2.4. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Tretmiststalls für Jung- und Großvieh
Brunnenstraße, 89264 Weißenhorn, ST Biberachzell
 - 2.5. Antrag auf Baugenehmigung: TEKUR zur Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus; Umbau 2. OG mit Flachdach, Anbau Balkon und Neubau einer Garage mit Nebenraum
Kaiser-Karl-Straße, 89264 Weißenhorn
 - 2.6. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Dachsbergstraße, 89264 Weißenhorn, ST Bubenhausen
 - 2.7. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Garage
Roggenburger Straße, 89264 Weißenhorn
 - 2.8. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses
Kellerstraße, 89264 Weißenhorn, ST Attenhofen
 - 2.9. Antrag auf isolierte Befreiung: Neubau (Erweiterung) einer Garage
Am Hochgericht, 89264 Weißenhorn
 - 2.10. Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung Wohnfläche
Erdgeschoss zu Bürofläche Erdgeschoss
Schulstraße, 89264 Weißenhorn
 - 2.11. Antrag auf Tektur: Kernsanierung Wohnhaus in Wohnhaus mit zwei Wohnungen
Nikolaus-Thoman-Straße, 89264 Weißenhorn
 - 2.12. Antrag auf Baugenehmigung: Anbau von Wohnraum und Einbau einer Dachgaube an das bestehende Wohnhaus
Drechslerstraße, 89264 Weißenhorn
3. Vorstellung der Technologie LoRaWAN und Nutzungsmöglichkeiten für die Stadt Weißenhorn durch die CitySens GmbH Ulm
4. Städt. Wasserwerk - Umstieg auf elektronische Funkwasserzähler mit Ultraschalltechnologie
5. Vorentwurf Bebauungsplan „B – 8. Änderung, Ahornweg“
6. Neuregelung der Stellplatzablässe
7. Gestaltung Schlesierweg

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Östliche Promenade	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Umbau eines Dachbodens zu einer Wohnung

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

☒ Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
☐ in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
☒ im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans: Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
	☒ ja ☐ nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	☒ ja ☐ nein

5. Sachbericht:

Der Bauantrag wurde in der letzten Sitzung zurückgestellt, da der Nachweis der Stellplätze nicht erfolgt ist (Eingang 16.12.2020). Die Angabe im formularmäßigen Bauantrag „Es werden 2 Stellplätze abgelöst.“ ist zum Nachweis nicht geeignet. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist ansonsten gegeben.

Da der Dachboden zu einer Wohnung umgebaut werden soll, sind gem. Art. 47 I S. 1 BayBO Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

- 1.) Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück
- 2.) Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes (Benutzung für diesen Zweck muss rechtlich gesichert sein)
- 3.) Ablösungsvertrag.

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass bisher keine Stellplätze abgelöst wurden. In der Altstadt besteht indes eine sehr angespannte Parkplatzlage, sodass für diesen Bereich in besonderem Maße die Erforderlichkeit einer Ablöse geprüft werden muss. Aufgrund der aufgeführten Reihenfolge im Gesetz ist erkenntlich, dass vorrangig die Stellplatzpflicht auf dem Baugrundstück bzw. auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes zu erfüllen ist, bevor einem Ablösungsvertrag entsprochen werden soll. Der Bauherr ist insoweit in der Pflicht nachzuweisen, dass eine Auseinandersetzung mit dem Nachweis der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe stattgefunden hat.

Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in Nähe des Baugrundstückes nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach Art. 47 I BayBO in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden (Ablöse wegen Unmöglichkeit der Herstellung).

Die Verwaltung sieht es grundsätzlich sehr positiv, dass die Nachverdichtung mit dem Ausbau von Dachgeschossen umgesetzt werden soll.

Problematisch ist, dass das gesamte Grundstück durch das Haus überbaut ist. Demnach ist es nach Aussage des Bauherrn nicht möglich auf dem eigenen Grundstück zur Gänze einen Stellplätze herzustellen. Der zur Östlichen Promenade rückwärtige Schuppenanbau dient als Hausanschlussraum mit Gas und Stromzählern und beherbergt die Mülltonnen. Zudem sind hier Kellerabteile (à 6 m²) für die Wohnungen untergebracht.

Der Spielraum hier einen Stellplatz einzurichten sei gerade im Hinblick auf eine weitere Wohneinheit mit zusätzlichen Müll und Abstellraum nicht gegeben.

Alternativ wird von Seiten des Bauherrn noch folgendes vorgeschlagen. Der Stellplatz soll teilweise auf der noch zum Grundstück gehörenden Fläche und teilweise im Straßenraum realisiert werden.

Weiter erläutert der Bauherr, dass das Flurstück vor dem Haus (zur östlichen Promenade) sich soweit bekannt in städtischem Eigentum und nach Aussage von Frau Dr. Hartmann exemplarisch für weiträumige städtebauliche Maßnahmen des 19. Jahrhunderts steht.

Entlang der Straße wird derzeit bereits geparkt. Ein Zugewinn an Stellplätzen auf dieser Grünfläche wäre gering, da die Herstellung mit dem Verlust bereits bestehender Längsparkplätze einhergeht. Zudem würde innerstädtisch gelegener Grünraum einer Versiegelung weichen, was auch wiederum nicht im Sinne der Entwicklung der Innenstadt läge. Über eine Realisierung von Stellplätzen hätte die Stadt zu entscheiden. Nach Angaben des Bauherrn ist die Umgebung dicht bebaut, sodass sich keine Ausweichmöglichkeiten ergeben.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Beethovengasse und Josef-Holl-Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Bauvoranfrage: TEKUR zur Neubebauung mit 2 Wohngebäuden

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

☒ Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
☐ in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
☒ im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans: Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
	☒ ja ☐ nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	☒ ja ☐ nein

5. Sachbericht:

Die Bauvoranfrage war bereits Gegenstand in der Sitzung vom 15.06.2020.

Der Antragsteller möchte sich auf den bezeichneten Grundstücken den Bau zweier Häuser genehmigen lassen. Er beabsichtigt dazu, zunächst das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude auf dem Grundstück Beethovengasse abzureißen. Anschließend möchte er dort, wie auch in der bestehenden Baulücke auf dem Grundstück Josef-Holl-Straße jeweils ein Wohnhaus neu errichten.

In der Sitzung am 15.06.2020 wurde bereits bzgl. der Dichte der Bebauung, der drei Vollgeschosse, der Dachform sowie der Stellplatzanforderungen das Einvernehmen erteilt. Diese Bestandteile der Bauvoranfrage sind demnach keine Gegenstände dieser Tektur mehr.

Es haben Gespräche zwischen Landratsamt und Bauherr/Planer stattgefunden, da das Landratsamt Bedenken bzgl. der Zufahrtsstraße über die Beethovengasse geäußert hat.

Es wurden drei verschiedene Varianten einer möglichen Zufahrt für das Bauvorhaben vorgelegt.

Variante 1:

- Zurückrücken des Autoaufzuges, Zufahrt über Beethovengasse;
An der westlichen Grundstücksgrenze Straßenraumbreite von 2,97 m – zur östlichen Grundstücksgrenze 5,30 m. Begegnungsverkehr im vorderen Bereich der Beethovengasse möglich. Aus- und einfahrender Verkehr der Tiefgarage hat Standfläche auf dem Grundstück.

Variante 2:

- Bebauung Beethovengasse wird um 1 m nach Süden gerückt, ebenso der Autoaufzug; Dadurch Aufweitung des Straßenraums vom westlichen Grundstücksnachbarn bis zur Josef-Holl-Straße um 1 m. Die Straßenraumbreite beträgt dann 2,97 – 6,63 m. Begegnungsverkehr im Bereich Bebauung der Beethovengasse möglich. Aus- und einfahrender Verkehr der Tiefgarage hat Standfläche auf dem Grundstück.

Variante 3:

- Autoaufzug versetzt als Bindeglied zwischen den Gebäuden Beethovengasse und Josef-Holl-Straße, Zufahrt über die Josef-Holl-Straße;
Bestehender Straßenraum der Beethovengasse bleibt erhalten. Bestehende Straßenraumbreite im Bereich des Baugrundstücks bleibt erhalten.

Die öffentlichen Straßenraumbreiten in der Beethovengasse belaufen sich zwischen 2,97 m und 5,30 m.

Von Seiten des Bauherrn/Planers wird vorgeschlagen, in der Beethovengasse einen Einbahnstraßenverkehr einzuführen sowie die Variante 1 umzusetzen.

Am 02.02.2021 fand ein Ortstermin zwischen Bauherren, Landratsamt und Stadt Weißenhorn statt. Das Landratsamt hat im Rahmen des Ortstermins seine Zustimmung für die Variante 2 signalisiert.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen der Variante 2 zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Variante 2 wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Grafertshofen	Straße St.-Wendelin-Straße	Hausnr.
--------	-----------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Ausbau des Dachgeschosses über der bestehenden Garage

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

☒ Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)		
☒ in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
☐ im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans		
	☐ ja	☐ nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	☒ ja	☐ nein

5. Sachbericht:

Nachträgliches Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 Abs. 2 BayBO.

6. Beschlussvorschlag:

--

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Biberachzell	Straße Brunnenstraße	Hausnr.
--------	----------------------------------	--------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Tretmiststalls für Jung- und Großvieh
--

4. Planungsrecht: § 35 BauGB

Das Vorhaben liegt		Gebietsart nach BauNVO
☒ im Außenbereich (§ 35 BauGB)	☒ im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans	

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte sich mit dem Antrag auf Baugenehmigung (eingegangen bei der Stadtverwaltung am 14.01.2021) den Neubau eines Tretmiststalls für Jung- und Großvieh genehmigen lassen.

Das Bauvorhaben war als Bauvoranfrage schon 2017 und 2018 in der Sitzung. Das Einvernehmen für die Bauvoranfrage wurde erteilt, da eine Privilegierung im Außenbereich festgestellt wurde.

Da der jetzige Bauantrag allerdings von dieser Bauvoranfrage in Bezug auf Größe und Lage der Dunglege abweicht, ist der Antrag auf Baugenehmigung im Bau- und Werksausschuss zu behandeln.

Der Tretmiststall für Jung- und Großvieh soll unverändert mit einer Länge von 30 m und einer Breite von 20 m im östlichen Teil seines Grundstücks errichtet werden. Die neu geplante Dunglege hat eine Länge von 16,70 m und Breite von 12 m (ursprünglich geplant mit 10x20 m). Die Grundfläche bleibt jedoch daher gleich groß.

Eine geplante Freilauffläche vor dem Stallgebäude ist nun nicht mehr geplant.

Da bereits in der Sitzung vom 16.10.2018 das Einvernehmen für die Privilegierung im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 BauGB erteilt wurde und das jetzige Bauvorhaben sich nur geringfügig von der Bauvoranfrage unterscheidet, schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Kaiser-Karl-Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	-------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: TEKUR zur Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus; Umbau 2. OG mit Flachdach, Anbau Balkon und Neubau einer Garage mit Nebenraum

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

☒ Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB)	☒ ja	☐ nein
☐ in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
☒ im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans: Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	☒ ja	☐ nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	☒ ja	☐ nein

5. Sachbericht:

Antrag auf Tektur vom Bauherrn zurückgenommen.

6. Beschlussvorschlag:

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Bubenhhausen	Straße Dachsbergstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

☒ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Hinter dem Dorf**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Garagen müssen an der im Plan vorgesehenen Stelle errichtet werden

Folgende Ausnahme ist erforderlich:

- Kellergaragen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies mit Rücksicht auf die Gelände- und Verkehrsverhältnisse vertretbar ist

5. Sachbericht:

Die Antragssteller möchten sich mit dem Antrag auf Baugenehmigung (eingegangen bei der Stadtverwaltung am 19.01.2021) den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage genehmigen lassen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten B-Plans „Hinter dem Dorf“. Der Bebauungsplan setzt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest.

Es wird eine Befreiung bzgl. der Festsetzung über den Standort der Garage auf dem Grundstück beantragt. Ebenso ist geplant, die Garage zu unterkellern. Dies wäre gem. Bebauungsplan nur ausnahmsweise zugelassen.

Die Antragssteller begründen die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplan wie folgt: „Die Doppelgarage kann nicht auf die Grenze gebaut werden, da die Halbierung der Abstandsflächen bereits durch das Wohnhaus ausgenutzt wird“.

In der direkten Nachbarschaft befindet sich ebenfalls eine Garage, die nicht an den vorgegebenen Standort im Bebauungsplan errichtet wurde.

Die Unterkellerung der Garage wird damit begründet, dass das Wohnhaus nicht unterkellert wird und die fehlende Fläche für Heizung, Technik und Lager stattdessen im Keller unter der Garage Platz finden soll.

Aufgrund der Unterkellerung der Garage dürften die Gelände- und Verkehrsverhältnisse nicht negativ beeinflusst werden.

Die Doppelgarage überschreitet die erforderliche Abstandsfläche um 71 cm. Eine entsprechende Abstandsflächenübernahmeerklärung des Nachbarn liegt vor.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Roggenburger Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Garage

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

☒ Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
☐ in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
☒ im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans: Bei den Kellern (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
	☒ ja ☐ nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	☒ ja ☐ nein

5. Sachbericht:

Der Antragsteller beantragt die Genehmigung zum Neubau einer Garage (Eingang des Bauantrags am 22.01.2021).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Bei den Kellern“. Die bauplanrechtliche Zulässigkeit richtet sich entsprechend nach §§ 30 Abs. 3, 34 BauGB.

Es soll eine Garage mit Satteldach und den Maßen von 8,36 x 8,36 m auf dem nördlichen Bereich des großen Grundstücks errichtet werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Attenhofen	Straße Kellerstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

☒ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Ortsentwicklung Attenhofen**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

-

5. Sachbericht:

Der Bauherr stellt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines EFH (Eingang: 22.01.21).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ortsentwicklung Attenhofen“. Die Haupteerschließung erfolgt über die Kellerstraße. Insoweit möchte er vor Einreichung des Bauantrags zu folgenden baurechtlichen Fragen des Bauvorhabens einen Vorbescheid einholen:

a. „Bauform:

- Alternative 1: 2 Vollgeschosse mit flachgeneigtem Pultdach mit ca. 7° Dachneigung zu besserer Ausnutzung regenerativer Energien gemäß dem beiliegenden Plan.
- Alternative 2: Ausführung als flach geneigtes Satteldach mit 7° Dachneigung.

Die Eindeckung soll jeweils als Stehfalzdach erfolgen.

➔ *Es wird daher der Antrag auf Erstellung eines flach geneigten Pultdachs, alternativ eines flachgeneigten Satteldachs gestellt.*

Gemäß § 6.1 des B-Plans sind grds. Satteldächer vorgeschrieben. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können gem. § 31 I BauGB solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Im Gestaltungsbereich C – in dem sich das BV befindet – sind andere Dachformen als Ausnahme zulässig, wenn das beabsichtigte Orts- und Landschaftsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Nach Einschätzung der Verwaltung beeinträchtigt das zu 7° geneigte Pultdach aus Variante 1 das Ortsbild.

Das Ortsbild beurteilt sich anhand der umliegenden Bebauung. In westlicher Angrenzung des BV befindet sich ein in roter Ziegeleindeckung gehaltenes zu 40° geneigtes Satteldach. Südlich anliegend – zur Schießener Straße erschlossen – befindet sich ein EFH mit zu 45° geneigtem Satteldach mit dunkler Dacheindeckung an das von der Straße abgewandten Seite nach Westen ein Anbau mit zu 10° geneigtem Pultdach besteht. Dieser Anbau passt sich trotz veränderter Dachform unauffällig in das vorherrschende Ortsbild ein, da er sich unaufdringlich rückwärtig an das Haupthaus anlehnt. Sichtbar ist er lediglich von der Kellerstraße aus, da von der Schießener Straße das Wohnhaus die Sicht verdeckt. Hinsichtlich dieses Anbaus wurde bzgl. der Dachform eine Ausnahme gemacht und von der Dachneigung Befreiung erteilt. Gegenüberliegend befinden sich zwei rötliche zu ca. 55°

geneigte Satteldächer. Im Osten grenzt ein Haus mit einem dunklen zu 22° geneigten Walmdach an. Dieses Haus befindet sich nicht im Geltungsbereich des B-Plans.

Das Pultdach bricht mit dem vorherrschenden Ortsbild, indem es den Eindruck des harmonisch gewachsenen Bestands negiert und stellt insoweit eine wesentliche Beeinträchtigung dar. Eine Ausnahme ist daher nicht zulässig ist.

In der Nutzungsschablone ist eine Dachneigung von 35°-42° festgesetzt. Das Satteldach soll um 7° geneigt sein. Es kann befreit werden, wenn die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden, ein Fall des § 31 II Nr. 1 bis 3 BauGB vorliegt und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Laut B-Plan sind Garagen und sonstigen Nebengebäuden Pult- und Flachdächer vorbehalten. Auch lw. Gebäude (Ställe und Scheunen etc.) dürfen flachere Dachneigungen, nicht jedoch unter 20° aufweisen. Nach Auffassung der Verwaltung berührt diese erhebliche Abweichung die gestalterischen Grundzüge der gemeindlichen Planung in einem Umfang, der eine städtebauliche Unvertretbarkeit zur Folge hat. Zum Aspekt der Effizienz einer PV führt – nach breit vertretener Auffassung – abgesehen von der geografischen Lage und der Verschattung in Mitteleuropa eine nach Süden ausgerichtete Dachneigung von 30 – 40° zur Ertragsmaximierung.

Die Eindeckung soll als Stehfalzdach in der Farbe dunkelgrau erfolgen. Nach. § 6.4 muss die Dachdeckung in naturrotem oder rotbraunem Farbton ausgeführt werden. Bei dieser Festsetzung handelt es sich nicht um nachbarschützende, sondern um gestalterische Festsetzung zur Erzielung eines bestimmten Ortsbildes.

→ *Es wird der Antrag gestellt, das Gebäude mit zwei Vollgeschossen erstellen zu dürfen.“*

In diesem Bereich des B-Plans befinden sich keine weiteren vergleichbaren Gebäude in denen das zweite Vollgeschoss sich nicht im Dachgeschoss befindet. Für den südlich liegenden Anbau gilt das oben gesagte. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind im B-Plan wieder zwei ganze Vollgeschosse zugelassen. Das östliche Wohnhaus befindet sich nicht im B-Plan. Die Grundzüge der Planung sind berührt. Die Voraussetzungen für eine Befreiung liegen demnach nicht vor.

→ *Es wird der Antrag gestellt das Grundstück mit einer maximalen Grundfläche von 0,37* bebauen zu dürfen.*

→ *Es wird Antrag auf eine Geschossfläche von 0,39 gestellt.“*

**(geändert nach Rücksprache mit Bauherr)*

Nach der Nutzungsschablone sind eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,3 zulässig. Der Bauherr plant eine Grundstücksteilung. Der Bauvoranfrage muss der geplante Grundstückszuschnitt zugrunde gelegt werden, da eine Teilung sonst die Baurechtswidrigkeit des Vorhabens zur Folge hat. Dementsprechend liegen nach Angaben des Bauherren eine Überschreitung der GRZ von 0,07 und der GFZ von 0,09 vor. Der Plangeber hat bei der Planung für das Grundstück eine Einzelbebauung bedacht. Die Bebauung am Ortsrand hat sich mittlerweile weiterentwickelt. Aus dem Einzelgrundstück sollen zwei Grundstücke entstehen. Zudem stellt der Baugrund bereits eine Baulücke dar, denn die Bebauung wurde östlich außerhalb des B-Plans fortgesetzt. Die Bebauung hat sich bereits über den Geltungsbereich des B-Plans weiterentwickelt. Die Überschreitung ist nicht von § 19 BauNVO gedeckt, sodass vollumfänglich befreit werden müsste. Eine Befreiung von GFZ und GRZ kann aus Sicht der Verwaltung ermessensfehlerfrei erteilt werden.

b. „*Flachdach Anbau EG*

→ *Es wird Antrag auf Erstellung eines Flachdachs für Garage und Anbau gestellt. Das Flachdach soll begrünt werden.“*

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans befindet sich eine Garage mit Flachdach nicht in sichtbarer Nähe. Östlich ist eine Garage mit Flachdach errichtet. . Bei dieser Festsetzung handelt es sich nicht um nachbarschützende, sondern um gestalterische Festsetzung zur Erzielung eines

bestimmten Ortsbildes. Dies stellt keinen Grundzug der Planung dar und ist städtebaulich vertretbar. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar. Eine Befreiung ist ermessensfehlerfrei möglich.

Gleiches gilt für Kniestock und Fensterbreiten.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird bzgl....

1. ... Pultdach nicht erteilt.
2. ... 7° Dachneigung nicht erteilt.
3. ... Dachfarbe nicht erteilt.
4. ... der zwei Vollgeschosse nicht erteilt.
5. ... der GRZ von 0,37 erteilt.
6. ... der GFZ von 0,39 erteilt.
7. ... des Kniestocks erteilt.
8. ... der Fensterbreiten erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Am Hochgericht	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Neubau (Erweiterung) einer Garage

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

☒ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **A-Mittlere Platte / 4. Bauabschnitt**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

c. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig

5. Sachbericht:

Die Antragssteller möchten sich zu einer bereits genehmigten Garage eine Erweiterung genehmigen lassen (Eingang Antrag am 22.01.2021).

Dieses grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben bedarf einer gesonderten Befreiung, da es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und dessen Festsetzungen widerspricht. Konkret regelt der Bebauungsplan „A-Mittlere Platte / 4. Bauabschnitt“ in 4.2 der Satzung, dass Garagen nur innerhalb der Baugrenze zulässig sind.

Im November 2020 wurde festgelegt, dass das Einfamilienhaus und die Garage im Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt werden kann.

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung soll nun die Garage um 3 Metern nach Osten verlängert werden und liegt daher außerhalb der Baugrenze.

Es kann befreit werden, wenn ...

- a) die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden und
- b) nach Nr. 2 die Abweichung *städtebaulich vertretbar* ist oder
- c) nach Nr. 3 die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten *Härte* führen würde und wenn
- d) die Abweichung auch unter Würdigung *nachbarlicher Interessen* mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zwischen den Grundstücken der Antragssteller und des Nachbarn, war ursprünglich ein Fußweg von 3 Meter Breite geplant. Dieser Fußweg wird nun allerdings nicht umgesetzt. Nur aufgrund dieses Fußweges war eine Baugrenze zwischen den beiden Grundstücken eingeplant.

Laut Antragssteller ist bereits mit den Nachbarn abgeklärt, dass die Garagen aneinander gebaut werden wollen.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen zu erteilen, da der Fußweg nicht umgesetzt wird und daher keine Baugrenze notwendig ist.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Schulstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung Wohnfläche Erdgeschoss zu Bürofläche Erdgeschoss

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

☒ Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
☐ in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
☒ im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans: Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
	☒ ja ☐ nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	☒ ja ☐ nein

5. Sachbericht:

Die Antragssteller begehren die Genehmigung einer Nutzungsänderung von einer Wohnfläche im Erdgeschoss zu Bürofläche.

Die Nutzungsänderung umfasst zwei Büroräume, ein BAD/WC, Personal-WC, Personalraum sowie einen Flur.

Große Umbaumaßnahmen sind nicht angedacht.

Es werden drei Stellplätze auf dem Grundstück errichtet, sowie ein weiterer Stellplatz befindet sich in der bestehenden Garage. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans bzgl. Art der baulichen Nutzung. Im Mischgebiet sind Bürogebäude als Regelbebauung zulässig.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Nikolaus-Thoman-Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Tektur: Kernsanierung Wohnhaus in Wohnhaus mit zwei Wohnungen

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

☒ Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
☐ in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
☒ im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans: Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans	
	☒ ja ☐ nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	☒ ja ☐ nein

5. Sachbericht:

Mit dem Antrag auf Tektur (eingegangen bei der Stadtverwaltung am 22.01.2021) möchte sich der Antragssteller anstatt einer Kernsanierung des Hauses zu einem Einfamilienhaus eine Kernsanierung des Hauses in ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen genehmigen lassen.

Sie Sanierung des Einfamilienhauses mit Aufbau von Dachgauben und Anbau eines Balkons wurde mit Bescheid vom 13.01.2021 vom Landratsamt Neu-Ulm genehmigt.

Das Bauvorhaben weist nach Art und Maß der baulichen Nutzung keine großen Veränderungen zum vorherigen Bauantrag auf. Lediglich aus einem Einfamilienhaus sollen zwei separate Wohnungen entstehen.

Die Dachgauben fügen sich nach Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn sind 4 Stellplätze zu errichten. Ein Stellplatz ist bereits am Westrand des Grundstücks vorhanden. Zwei weitere Stellplätze werden ca. 60 m im Bereich der Blumengasse errichtet. Demnach möchte der Antragssteller den vierten Stellplatz ablösen.

Soweit die Unterbringung der Stellplätze, die herzustellen sind, auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks nicht möglich ist, kann die Verpflichtung nach Art. 47 I BayBO in besonderen Einzelfällen auf Antrag auch dadurch erfüllt werden, dass die Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) übernommen werden (Ablöse wegen Unmöglichkeit der Herstellung).

Da der Antragssteller die Möglichkeit zur Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie auf einem Grundstück in der näheren Umgebung des Baugrundstücks ausgeschöpft hat, kann der vierte Stellplatz durch einen Ablösevertrag geregelt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Drechslerstr.	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbau von Wohnraum und Einbau einer Dachgaube an das bestehende Wohnhaus

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

☒ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: Östlich der Memminger Straße II. BA

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

§ 6.1 Dachform

§ 6.3 Dachneigung

5. Sachbericht:

Die Antragssteller begehrt die Genehmigung für den Anbau von Wohnraum und den Einbau einer Dachgaube an das bestehende Wohnhaus (Eingang Antrag am 22.01.2021).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qual. B-Plans „Östlich der Memminger Straße II. BA“.

Nach Rücksprache mit dem LRA Neu-Ulm handelt es sich nicht um eine „Dachgaube“ im baurechtlichen Sinne, sodass die Festsetzungen zu Dachgauben gem. § 6.6 des B-Plans nicht einschlägig sind. Nach Einschätzung der Verwaltung handelt es sich um eine Art des Zwerchdachs mit Flachdach. Gem. § 6.3 S. 2 muss die Neigung aller an einem Gebäude vorkommenden Dachflächen gleich groß sein. Nur bei begrünten Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Ein Antrag auf isolierte Befreiung hins. der Dachform und der Dachneigung sind gestellt worden. . Bei diesen Festsetzungen handelt es sich nicht um nachbarschützende, sondern um gestalterische Festsetzung zur Erzielung eines bestimmten Ortsbildes. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar. Eine Befreiung ist ermessensfehlerfrei möglich.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

0242.21

27.01.2021

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 08.02.2021

öffentlich

TOP

DSNR.:

Vorstellung der Technologie LoRaWAN und Nutzungsmöglichkeiten für die Stadt Weißenhorn durch die CitySens GmbH Ulm

Anlage/n:

Sachbericht:

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werksausschusses vom 18.01.2021 sollte ein Vertreter der LoRaWAN-Technik in die nächste Sitzung eingeladen werden.

In der heutigen Sitzung stellen Vertreter der CitySens GmbH Ulm die Technologie LoRaWAN dem Gremium vor und zeigen zukünftige Nutzungsmöglichkeiten für die Stadt Weißenhorn auf.

Beschlussvorschlag:

Andreas Palige
Werkleiter Wasserwerk

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche			
☐ Fachbereich 1	☐ Fachbereich 2	☐ Fachbereich 3	☐ Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung			
Für den betroffenen TOP sind			
☒ <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich			
☐ Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)			
☐ und unter der Haushaltsstelle		eingestellt	☐ und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:			
Bekanntgabe von NÖ-TOP's:			
☐ Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).		☐ Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.	

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 08.02.2021

öffentlich

TOP

DSNR.:

Städt. Wasserwerk - Umstieg auf elektronische Funkwasserzähler mit UltraschalltechnologieAnlage/n:Sachbericht:

Nachdem die Einführung von elektronischen Ultraschallzählern in der letzten Sitzung des Bau- und Werksausschusses zurückgestellt wurde, erfolgt nunmehr die erneute Behandlung und Abstimmung.

Eine Entscheidung für dieses Jahr sollte in der heutigen Sitzung getroffen werden, da die Beschaffung der Zähler und auch die Terminvergabe mit den Kunden einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Mit dem Zähleraustausch sollte baldmöglichst im Frühjahr begonnen werden. Somit ist ein fertiges und zuverlässiges Produkt gefragt, welches sofort einsetzbar ist.

Aus Sicht der Werkleitung und des Wassermeisters ist eine Einbindung der LoRaWAN Niederfrequenztechnik in den Bereich der Hauswassertechnik zum aktuellen Zeitpunkt nicht geeignet.

Derzeit sind uns keine Wasserversorgungsunternehmen bekannt, die diese Funktechnik flächendeckend im Einsatz haben. Viele Projekte befinden sich in der Pilot-Phase. Die Batterielaufzeit wird von den Herstellern unter Verwendung des regulären Wireless M-Bus – Verfahrens auf 16 Jahre angesetzt. Mit LoRaWAN soll sich die Nutzungsdauer auf ca. 10 Jahre verkürzen. Bei einer verkürzten Nutzungsdauer kommen die Zähler nach zwölf Jahren nicht in das zweite Stichprobenverfahren, was sich erheblich in negativer Weise auf die Gebührenkalkulation auswirkt. Die Wasserzähler werden dann erheblich teurer für den Kunden.

Eine jährlich einmalige Auslesung per Drive-By-Verfahren ist für den Einsatzzweck der Jahresabrechnung völlig ausreichend. Der dauerhafte Zugriff auf einen einzelnen Wasserzähler über einen Radius von 10 Kilometern ist nicht notwendig und geht über den Bedarf des Städtischen Wasserwerks hinaus. Fraglich ist zudem, ob die akustische Leckagefunktion und die Infocodes über dieses Verfahren auswertbar sind.

Natürlich muss angemerkt werden, dass die Niederfrequenztechnik LoRaWAN durchaus für viele Anwendungsbereiche und Nutzungen der Stadt Weißenhorn interessant sein könnte. Demnach sollte erstmal eine strategische Entscheidung durch den Stadtrat getroffen werden, da das Thema LoRaWAN durch den breit gefächerten Anwendungsbereich und der Schaffung einer flächendeckenden Infrastruktur (Gateways, Sensoren, etc.) einen längerfristigen Prozess erfordern wird.

Für die baldige Beschaffung der Wasserzähler für das Jahr 2021 empfehlen wir deshalb, auf reguläre funkauslesbare Ultraschallzähler mit akustischer Leckage-

funktion (vor u. nach dem Zähler) unter Anwendung der gängigen Kommunikationstechnik Wireless M-Bus zu setzen. Dies wäre eine autarke Lösung, die sofort funktioniert. Sollte dennoch auf ein Verfahren mit LoRaWAN gesetzt werden, müsste der Zählerwechsel im Eichjahr 2021 aufgrund des gebotenen Zeitdrucks nochmals mit einem Patronenaustausch durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn erteilt seine Zustimmung zum Umstieg auf Funkwasserzähler mit Ultraschalltechnik und akustischer Leckageerkennung vor und nach dem Zähler. Entsprechende Haushaltsmittel sind im Vermögensplan des Jahres 2021 einzustellen. Das Verfahren zur Beschaffung der Wasserzähler ist einzuleiten.

Andreas Palige
Werkleiter

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche ☐ Fachbereich 1 ☐ Fachbereich 2 ☐ Fachbereich 3 ☐ Fachbereich 4	
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung Für den betroffenen TOP sind ☐ <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich ☐ Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich) ☐ und unter der Haushaltsstelle eingestellt ☐ und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt	
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:	
Bekanntgabe von NÖ-TOP's: ☐ Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). ☐ Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.	

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 08.02.2021

öffentlich

TOP 5.

DSNR.: BA 207/2020

Vorentwurf Bebauungsplan "B - 8. Änderung, Ahornweg"

Anlage/n: Teil A: Planzeichnung; Teil B: Textliche Festsetzungen; Teil C: Begründung

Sachbericht:

Bei der Überplanung der unbebauten Brachfläche nördlich der Hagentaler Straße, umgeben von Wohnbebauung und angrenzend an die Sportanlage des Tennisclub Weißenhorn e. V. handelt es sich um ein planerisches Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung.

Der Stadt Weißenhorn liegt der Vorentwurf des Bebauungsplans „B – 8. Änderung“ mit Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C) mit Stand vom 07.12.20 vor.

Nach Westen ist eine Kettenhausbebauung mit 6 Gebäuden geplant. Auf den östlichen Teilflächen sollen 3 freistehende EFH bzw. Doppelhausbebauung auf etwas größeren Grundstücken entstehen. Die letzte Änderung bezog sich auf die Gebäudehöhen in WA 7 bis 9. Diese wurden von 3- auf 2-geschossig reduziert.

Die Aufstellung bzw. Teiländerung des bestehenden B-Plans „B“ wurde ursprünglich mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.03.15 eingeleitet. Das Grundstück liegt im Bereich des Ahornwegs. Es war mit einer aufgelassenen Villa eines Ulmer Unternehmers bebaut und soll einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden.

Die am 16.01.17 aufgestellte Satzung wurde infolge eines erfolgreich eingelegten Normenkontrollantrags am 10.10.19 für unwirksam erklärt, sodass es nun erneut Aufgabe ist einen rechtssicheren Bebauungsplan aufzustellen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „B“ im Bereich des vormaligen Flst. 2147 Gem Weißenhorn kann gem. § 13a I, IV BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Darin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 II und III S. 1 BauGB entsprechend.

Das heißt, es liegt im Ermessen der Stadt Weißenhorn, ob...

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§§ 3 I und 4 I BauGB) abgesehen wird,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung (§ 3 II BauGB) durchgeführt wird

- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung (§ 4 II BauGB) durchgeführt wird.

Zudem soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Außerdem wird von der Umweltprüfung (§ 2 IV BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe (§ 3 II S. 2 BauGB) welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§§ 6a I und 10a I BauGB) abgesehen.

Der Vorentwurf muss nun geprüft und zur Fortführung des Verfahrens entsprechend gebilligt werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Beschlüsse wie unten formuliert zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der durch das Planungsbüro Kling Consult mit Stand vom 07.12.2020 ausgearbeitete Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans „B“ mit...
 - a. Teil A: der Planzeichnung
 - b. Teil B: den textlichen Festsetzungen
 - c. Teil C: der Begründung

wird gebilligt.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung i. S. v. §§ 3 I und 4 I BauGB wird abgesehen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 13a II Nr. 1, 13 II Nr. 2 1. Var. BauGB innerhalb einer Frist von einem Monat Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 13a II Nr. 1, 13 II Nr. 3 1. Var. BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gegeben.

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche

☐ Fachbereich 1

☐ Fachbereich 2

☐ Fachbereich 3

☒ Fachbereich 4

Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung

Für den betroffenen TOP sind

☒ keine Haushaltsmittel erforderlich

☐ Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)

☐ und unter der Haushaltsstelle

eingestellt

☐ und noch keine Haushaltsmittel eingestellt

Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:

Bekanntgabe von NÖ-TOP's:

☐ Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).

☐ Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 08.02.2021

öffentlich

TOP

DSNR.:

Änderung der StellplatzsatzungAnlage/n:Sachbericht:

Die Altstadt Weißenhorn ist historisch gewachsen und kann insoweit dem gegenwärtigen Platzanspruch der Mobilitätsgesellschaft nicht in ausreichendem Maße genügen. Es besteht zunehmende Platznot im Bereich der Verkehrsflächen, wie auch durch Anwohner immer wieder an die Stadtverwaltung herangetragen. An dem Raumverbrauch haben Kraftfahrzeuge einen großen Anteil. Die bereits angespannte Situation wird weiter durch die praktizierte Ablösepolitik verschärft. Angesichts der Gefahren, die eine verstopfte Altstadt in sich birgt, erfährt das Argument, man müsse weiter ablösen, da man bisher auch abgelöst habe, im Rahmen des Interessenausgleichs eine Entwertung.

Um einer weiteren Zuspitzung der Raumsituation für die Zukunft entgegenzuwirken müssen Maßnahmen ergriffen werden. Es muss ein Konzept zur Lösung der Problematik gefunden werden.

Auszug aus dem ISEK: *„In der Innenstadt werden Parkausweise vergeben: ca. 300 Ausweise auf 174 Stellplätze. Dementsprechend herrscht hier ein hoher Parkdruck und Handlungsbedarf. Wie bei Begehungen zu erfahren war, kommt es in der Innenstadt oft zu Parkengpässen, belastbare Zahlen zu diesem Thema liegen jedoch nicht vor.“*

Wie in der letzten BA-Sitzung durch Stadtrat Niebling angeregt, kann ein erster Schritt sein, die aktuell in der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung“ festgelegten Ablösebetrag auf 30.000 € zu erhöhen.

Dabei ist der Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze nach der Bay-BO zweckgebunden für...

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,
2. den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,
3. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs zu verwenden.

Sachlich gerechtfertigt wäre eine Erhöhung auf einen angemessenen Betrag. Die Abgabe tritt an die Stelle der Belastung, die einträte, wenn die betroffenen Bau-

herren die notwendigen Stellplätze tatsächlich herstellen müssten. So hat sich die Abgabenhöhe an dem ersparten Aufwand auszurichten. Bei ihrer Festlegung steht dem Gesetzgeber ein Einschätzungsspielraum zu. Der Betrag von 30.000 € je Stellplatz darf nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Zweck der Abgabe stehen. Da Daten über die Kosten privater Stellplätze nicht vorliegen kann hier eine Vergleichsberechnung angestellt werden, die an die Kostenentwicklung bei der Herstellung öffentlicher Ersatzanlagen abstellt.

Wie sich in letzter Zeit bestätigte, verfehlt der aktuelle Betrag von 6.000 € seine Ausgleichsfunktion und stellt keinen adäquaten Anreiz dar, um die Bereitschaft und Motivation von Bauherren im Bereich der Altstadt dahingehend zu lenken, sich mit dem Stellplatznachweis ernsthaft auseinanderzusetzen und diesen soweit möglich selbst nachzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt – entsprechend des eingebrachten Vorschlags – den Ablösebeitrag der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung“ auf einen Betrag in Höhe von 30.000 € abzuändern. Da die Herstellungskosten im Gemeindegebiet variieren, sollte sich die Änderung des Ablösebeitrags auf das Gebiet der Altstadt bzw. den Innenstadtbereich beschränken. Die spezifischen Bereiche müssten per Anlage in die Satzung aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung“ vom 17. Februar 2016 wird wie folgt abgeändert:

§ 4 Möglichkeiten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) [...]
- (2) [...]
- (3) [...] Der Ablösungsbetrag wird für das Sanierungsgebiet Altstadt (Anlage 1) und Gebiete, die als Denkmalschutzensemble (Anlage 2) pauschal auf 30.000 € pro Stellplatz und für das restliche Gemeindegebiet pauschal auf 6.000 € pro Stellplatz festgesetzt.

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche

☐ Fachbereich 1

☐ Fachbereich 2

☒ Fachbereich 3

☒ Fachbereich 4

Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung

Für den betroffenen TOP sind

☒ keine Haushaltsmittel erforderlich

☐ Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)

☐ und unter der Haushaltsstelle

eingestellt

☐ und noch keine Haushaltsmittel eingestellt

Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:

Bekanntgabe von NÖ-TOP's:

☐ Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).

☐ Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

Sitzungsvorlage des Bau- und Werksausschusses

am 08.02.2021

öffentlich

TOP 7.

DSNR.: BA 12/2021

Gestaltung SchlesierwegAnlage/n:Sachbericht:

In den diesjährigen Haushalt wurde die Erneuerung des Schlesierweges aufgenommen. Die FWW beabsichtigt bereits ab April einen Wärmehausanschluss herzustellen und gräbt auf halbe Straßenlänge die Straße auf.

Die Straße hat derzeit keinen Gehweg und ist in einem sehr schlechten Zustand.

Für eine Erneuerung wurden vom Bauamt mehrere Ausbauvarianten erarbeitet.

1. Ausbau mit Gehweg Süd, Parkbuchten Nord
2. Ausbau mit Gehweg Nord, Südseite einige Baumscheiben
3. Ausbau mit Gehweg Nord, vorgelagert drei Grünzonen mit Parkbuchten davor bzw. danach, großzügige Ausweichflächen, dadurch Verkehrsberuhigung

Kanal- und Wasserleitung haben ein Alter von über 60 Jahren und sollten einschl. Hausanschlüsse erneuert werden. An Beleuchtung bestehen derzeit lediglich zwei Spannleuchten. Diese sollten durch Mastleuchten ersetzt werden. Das E-Werk wird in diesem Zuge die vorhandene Freileitung abbauen und durch Erdkabel ersetzen. Mit der Verlegung der Stromleitungen könnten ggf. Leerrohre für eine künftige Glasfaserleitung mitverlegt werden.

Schätzkosten und diesjährige Haushaltsansätze sind in folgender Aufstellung enthalten.

	Schätzkosten	Haushaltsansatz
Kanalbau mit HA	40.000,- €	30.000,- €
Wasserleitungsbau mit HA	43.000,- €	40.000,- €
Straßenbau	125.000,- €	100.000,- €
Gesamt	208.000,- €	170.000,- €

Die Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erneuerung soll komplett vom Bauamt erstellt werden

Beschlussvorschlag:

Die Erneuerung des Schlesierweges soll in Variante 3, weitergeplant und ausgebaut werden. Die Verwaltung wird beauftragt die Planung auszuarbeiten und die städtischen Bauarbeiten auszuschreiben.

Sabine Miller

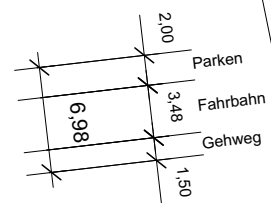
Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche	
☐ Fachbereich 1	☐ Fachbereich 2 ☐ Fachbereich 3 ☐ Fachbereich 4
Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung	
Für den betroffenen TOP sind	
☐ <u>keine</u> Haushaltsmittel erforderlich	
☐ Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)	
☒ und unter der Haushaltsstelle 63009500, 70009510, 81509500 eingestellt ☐ und noch <u>keine</u> Haushaltsmittel eingestellt	
Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:	
Bekanntgabe von NÖ-TOP's:	
☐ Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).	☐ Personalangelegenheit keine Bekanntgabe.

PERI

PERI



Schlesierweg E-1
Stand 28.01.2021
FB4 Mi/Ri

M1:500 bei A3
M1:250 bei A2
Stadt Weißenhorn



- Fahrbahn
- Gehweg
- Parkbucht
- Leuchte
- Grünzone

Schlesierweg E-2
Stand 28.01.2021
FB4 Mi/Ri

M1:500 bei A3
M1:250 bei A2
Stadt Weißenhorn

