

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 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:

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 Bubenhausen	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 Weißenhorn	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 begrünter 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.