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	Straße	Hausnr.
	Weißenhorn	**Nelkenweg**	

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Erweiterung des bestehenden Balkons

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: **Blumenviertel**

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

-

5. Sachbericht:

Die Antragssteller möchten mir Ihrem Bauantrag (eingegangen am 29.03.2021) die Erweiterung des bestehenden Balkons genehmigen lassen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Blumenviertel“.

Der bestehende Balkon an der Westseite des Einfamilienhauses soll insgesamt auf eine Tiefe von 2,60 m erweitert werden. Die Breite von 5,04 m bleibt unverändert. Gestützt wird der Balkon durch zwei Stahlsäulen.

Abstandsflächen sind eingehalten.

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	Straße	Hausnr.
	Attenhofen	**Kreuzackerstraße**	

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Carports

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 Antragssteller begehrt mit seinem Bauantrag (eingegangen am 29.03.2021) die Genehmigung für den Neubau eines Carports.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ortsentwicklung Attenhofen“. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet definiert.
Es wird ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen gestellt.

Das Carport soll mit einer Länge von 10 m vor die besehende Garage (Länge 9,78 m) an der Grundstückgrenze errichtet werden (überbaute Grundfläche von 29,41 m²). Die Höhe beträgt an der Grundstückgrenze 2,70 m und an der Hausseite 3 m (Pultdach).

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Carports mit einer max. Grundfläche von 50 m² und einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO verfahrensfrei.
Da das Carport jedoch vor die bestehende Garage gebaut werden soll, liegt eine Bebauung von mehr als 15 m Länge vor und überschreitet die maximale Grenzbebauung.

Begründet wird der Abweichungsantrag wie folgt:
Die Behaglichkeit des Nachbarn wird durch den Neubau des Carports nicht eingeschränkt. Der Nachbar erteilt sein Einverständnis für dieses Vorhaben.

Die Verwaltung schlägt vor, 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	Straße	Hausnr.
	Bubenhausen	**St.-Michael-Straße**	

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Erstellung eines Austragshauses mit Doppelgarage

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:

Der Antragsteller begehrt einen Vorbescheid über den Neubau eines Austragshauses mit Doppelgarage (Eingang 06.04.2021). Mit Austragshaus wird ein auf einer Hofstätte errichtetes kleineres Gebäude bezeichnet, das für die Altbauern (Altenteiler) errichtet wurde und nach der Übergabe des Hofes an die Erben jenen als Wohnstätte dient.

Mit dem Bauvorbescheid möchte er folgende Fragen zur Zulässigkeit verbindlich geklärt wissen:

1.) Ist das Bauvorhaben gem. beiliegendem Lageplan planungsrechtlich hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück als Wohnhaus zulässig?
2.) Ist das Bauvorhaben mit zwei Vollgeschossen zulässig?
3.) Ist das Bauvorhaben mit einer Grundfläche von ca. 130 m² und mit einer Geschossfläche von ca. 260 m² zulässig?
4.) Ist die Dachform mit einer Traufhöhe von ca. 5,90 m und einer Dachneigung zwischen 15 ° und 35 ° zulässig?
5.) Ist die Erschließung gesichert?
6.) Ist bei einer Doppelgarage ein Flachdach zulässig?

<u>Zu 1.:</u>

Das Wohnhaus befindet sich nach Beurteilung der Verwaltung bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Für nicht privilegierte Vorhaben besteht im Außenbereich ein grundsätzliches Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt. Für privilegierte Vorhaben gelten, da sie ihrer Natur nach nur im Außenbereich verwirklicht werden können, erleichterte Voraussetzungen.

Vorhaben sind nach § 35 I Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und die Anlage, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Ein „Dienen“ ist anzunehmen, wenn ein "vernünftiger" Landwirt unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs ein Vorhaben etwa gleicher Gestaltung und

Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde. Mit dieser Anforderung soll Zweckentfremdungen begegnet werden.

Wie sich der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20. Dezember 2016 entnehmen lässt gehört zum herkömmlichen Bild eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs, dass mehrere Generationen auf dem Hof leben, in gewissem Umfang im Betrieb mitarbeiten und damit zur reibungslosen Fortführung des auf Dauer angelegten Betriebs beitragen.

Ein Austragshaus bzw. Altenteilerhaus „dient“ einem landwirtschaftlichen Betrieb nur, wenn es in unmittelbarem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hofstelle steht, auf Dauer dem Generationenwechsel zur Verfügung steht und nach Größe, innerer und äußerer Ausstattung unter Berücksichtigung der Personenzahl verkehrsüblich ist.

Der Zusammenhang mit der Hofstelle ist nicht erläutert, möglicherweise handelt es sich jedoch beim süd-östlich am Eck angrenzende Grundstück um die Hofstelle.

Für die Schaffung von Austragswohnraum muss nach ständiger Rechtsprechung ein konkreter Bedarf bestehen.

Für die Prüfung eines konkreten Bedarfs (nicht nur gegenwärtig, sondern auch über den nächsten Generationenwechsel hinaus) darf auf der Hofstelle nicht schon Wohnraum vorhanden sein, der ausreicht, um die Wohnbedürfnisse der Familie unter Einschluss der ersten und zweiten Generation zu erfüllen. Insofern kommt es darauf an, ob sich generationsübergreifend die Notwendigkeit abzeichnet, einen für die Dauer der Existenz des Betriebs voraussehbaren, bei jeder zukünftigen Hofübernahme wieder auftretenden Wohnraumbedarf zu decken. Insofern kommt es darauf an, ob sich generationenübergreifend die Notwendigkeit abzeichnet, einen für die Dauer der Existenz des Betriebs voraussehbaren, bei jeder zukünftigen Hofübernahme wieder auftretenden Wohnraumbedarf zu decken.

Dies kann durch einen entsprechenden notariell beglaubigten Hofübergabevertrag eindeutig nachgewiesen werden. Ist die Dauerhaftigkeit des Betriebs im Hinblick auf die langfristige Wirtschaftlichkeit und die Wahrscheinlichkeit einer Fortführung durch weitere Generationen zu bejahen, kann eine Notwendigkeit im vorgenannten Sinne ggf. auch schon vor der eigentumsrechtlichen Hofübergabe zu bejahen sein. Dies gilt insbesondere, wenn der künftige – fachlich bereits entsprechend qualifizierte – Hofnachfolger die Betriebsführung Schritt für Schritt übernimmt oder in erheblichem Umfang im Betrieb mitarbeitet. Ein konkreter Bedarf wird sich nach dem Verständnis eines „vernünftigen Landwirts“ allerdings frühestens stellen, sobald die Notwendigkeit für eine abgeschlossene Wohneinheit des potentiellen Hofnachfolgers besteht.

Informationen über den aktuellen Hofführungsstand sind nicht bekannt.

Es muss rechtlich sichergestellt sein, dass das Austragshaus – auch wenn vorübergehend kein „Austragswohnbedarf“ besteht – langfristig dem Betrieb zugeordnet bleibt. Daher wäre zugunsten des Trägers der Bauaufsichtsbehörde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, die der Behörde ein Mitspracherecht bei der Nutzung des Gebäudes einräumt. Werden Austragshäuser oder Austragswohnungen von dem fortbestehenden landwirtschaftlichen Betrieb losgelöst (z.B. durch eine nunmehr nicht mehr genehmigungspflichtige Grundstücksteilung oder durch Verselbstständigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz), besteht kein Anspruch mehr auf eine neue (zweite) Austragswohneinheit.

Im Gebäude sind ein Büro sowie eine Schmutzschleuse, welche grundsätzlich im Zusammenhang mit Hofarbeiten stehen, enthalten. Der Bedarf zweier Kinderzimmer in Verbindung mit einem Austragshaus erschließt sich für ein Wohnhaus zur Unterbringung der Altlandwirte nicht.

Unter den Bedarf fällt auch eine angemessene Größe bezogen auf die Personenzahl, an der es regelmäßig dann fehlt, wenn die Wohnfläche zu groß ist. Unter Berücksichtigung angemessener Größenverhältnisse ist dabei für zwei Personen bei einer Wohnfläche von bis zu 100 m² von der Verkehrsüblichkeit auszugehen; die darüber hinausgehenden Wohnflächen nach dem nicht mehr geltenden § 39 II. WoBauG, der seit 2002 nicht mehr in Kraft ist, sind gemessen an verkehrsüblichen

Verhältnissen regelmäßig zu großzügig (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Oktober 2017, § 35, RdNr. 45 m.w.N.).

Bei einem Grundriss, der laut Antragsteller etwa 130 m² beträgt und einer Geschossfläche von ca. 260 m² muss von einer Überschreitung der verkehrsüblichen Verhältnisse für ein Austragshaus ausgegangen werden.

Da im vorliegenden Fall wegen der Größe der Wohnfläche die Voraussetzung der Verkehrsüblichkeit fehlt, dient das Wohnhaus nicht mehr als Altenteilerhaus dem landwirtschaftlichen Betrieb und ist deshalb im Zweifel nicht nach § 35 I Nr. 1 BauGB privilegiert.

Dabei stellt Wohnflächenbegrenzung keinen Selbstzweck dar, sondern ist Ausfluss des Gebots den Außenbereichs grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten.

Eine Genehmigungsfähigkeit als sonstiges Vorhaben nach § 35 II BauGB ist im Außenbereich wegen der beeinträchtigten öffentlichen Belange des § 35 III Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Besonderheiten, die es rechtfertigen, dass das Wohngebäude trotz fehlender Privilegierung im Außenbereich zugelassen werden kann, sind nicht erkennbar.

Es wird empfohlen, da Einvernehmen vorbehaltlich der Überprüfung der Privilegierung des Vorhabens durch die zuständige Fachbehörde zu erteilen.

<u>Zu 2 und 3.:</u>

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Geschossigkeit, der Grundfläche und der Geschossfläche des Vorhabens entspricht wie oben ausgeführt nicht der Verkehrsüblichkeit. Es wird empfohlen das Einvernehmen hierzu nicht zu erteilen

<u>Zu 4. und 6.:</u>
In der näheren Umgebung des geplanten Austragshauses sind weder Dachneigungen zwischen 15 ° - 35 ° noch Gebäude mit einem Flachdach zu finden.

<u>Zu 5.:</u>
Nach Auskunft der Tiefbauabteilung ist das Grundstück nicht komplett erschlossen. Ebenso führt keine öffentliche Erschließungsstraße zu dem Grundstück. Eine Sicherung der Zufahrt kann durch dingliches Recht auf Privatgrund abgesichert werden. Hierzu hat der Antragsteller allerdings keinen Vorschlag gemacht.

6. Beschlussvorschlag:

1.) Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich einer Privilegierung für den Außenbereich, erteilt.
2.) Das Einvernehmen wird bzgl. zwei Vollgeschossen nicht erteilt.
3.) Das Einvernehmen wird bzgl. Grundfläche und Geschossfläche nicht erteilt.
4.) Das Einvernehmen wird bzgl. Traufhöhe und Dachneigung nicht erteilt.
5.) Das Einvernehmen wird bzgl. der gesicherten Erschließung nicht erteilt.
6.) Das Einvernehmen wird bzgl. Dachform der Doppelgarage nicht 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	Straße	Hausnr.
	Attenhofen	**Ottilienstraße**	

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: TEKTUR Anbau eines Holzlagerraums an die bestehende 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: **Attenhofen 1**

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

-

5. Sachbericht:

Mit dem Antrag auf Tektur (eingegangen am 07.04.2021) möchte sich der Antragssteller den Anbau eines Holzlagerraumes an die bestehende Garage genehmigen lassen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Attenhofen 1“. Zusätzlich wird ein Antrag auf isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften bzgl. der Abstandsfläche gestellt.

Mit Bescheid vom Januar 2019 wurde dem Antragssteller u.a. den Anbau eines Badezimmers an das Wohnhaus genehmigt.
Bei einer Baukontrolle im Oktober 2020 wurde u.a. festgestellt, dass die Bodenplatte mit Seitenwänden des Badezimmers planabweichend bis an die westliche Grundstücksgrenze erweitert wurde.

Mit dem Antrag auf Tektur ist nun anschließend an das bereits genehmigte Badezimmer ein Anbau eines Holzlagerraums geplant.
Der Holzlagerraum soll an der Westwand eine Länge von 3,74 m erreichen. Da die Garage bereits mit einer Länge von 7,99 m auf der Grundstücksgrenze errichtet ist, ist die Grenzbebauung von max. 9 m an einer Grundstücksseite überschritten.

Der Antragssteller begründet den Antrag auf Abweichung der Abstandsfläche wie folgt:
Um das benötigte Brennholz trocken lagern zu können, ist es notwendig, einen überdachten Lagerraum zu errichten. Aufgrund der Grundstücksform und der bereits bestehenden Gebäude, ist dies der einzig mögliche Platz. Durch diese Maßnahmen werden weder das Orts- bzw. Straßenbild, noch die nachbarlichen oder öffentlich-rechtlichen Belange beeinträchtigt.

Das Abstandsflächenrecht ist dem Bauordnungsrecht zuzuweisen und obliegt der Prüfung durch das Landratsamt Neu-Ulm.

Bzgl. der Dachform soll der Holzlagerraum dem angrenzenden Badezimmer mit einer Dachneigung von 10 ° angepasst werden. Der Bebauungsplan sieht im gesamten Bereich eine Dachneigung von 38 ° - 48 ° 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	Straße	Hausnr.
	Biberachzell	**Bruder-Klaus-Weg**	

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einfriedung

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: **Am Marktsteig III**

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

- Höhe der Einfriedung

5. Sachbericht:

Die Antragssteller möchten sich mit dem Antrag (eingegangen am 23.04.2021) eine Einfriedung genehmigen lassen.

Die Antragssteller hatten bereits in der letzten Sitzung im April einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. einer Einfriedung gestellt. Hier wurde eine Befreiung für eine Einfriedung an drei Seiten des Grundstücks (Nord-, Süd- und Westseite) beantragt. Der Antrag wurde mit der Begründung abgelehnt, dass eine komplette Einmauerung auf drei Seiten des Grundstücks nicht zugestimmt werden kann.

Nun wird eine Befreiung für eine Einfriedung an der Nord- und Südseite zu den Nachbarn beantragt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Marktsteig III“. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einfriedungen max. mit einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante zulässig sind.
Zu den nördlichen Nachbarn ist ein Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzstreifen mit einer Höhe von 1,80 m und zu dem südlichen Nachbarn eine Höhe von 1,80 m bzw. 1,60 m geplant.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt:
Zu den nördlichen Nachbarn ist in der Zukunft ein Geräteschuppen mit einer Länge von 3 m geplant. Da der Nachbar ebenfalls eine Gartenhütte an der Grundstücksgrenze errichtet hat, würde die Beeinträchtigung durch die Einfriedung lediglich 5 m ausmachen.
Des Weiteren hat er auch, da er 0,8 m tiefer ist als das Niveau, selbst einen Sichtschutzzaun mit einer Höhe von 1,80 m zu unserer Seite errichtet.
Zu den südlichen Nachbarn sind wir einverstanden, dass wir das erste Element von der Straße aus auf eine Höhe von 1,60 m errichten werden und den obersten Bereich ohne Sichtschutzstreifen füllen. Das macht somit eine Höhe von 1,30 m, da die Nachbarn in diesem Bereich höher sind als wir. Im hinteren Bereich haben die Nachbarn das natürliche Niveau nicht eingehalten und liegen somit ebenfalls höher als wir. In diesem Bereich würde der Zaun bei einer Höhe von 1,80 m nur ca. 1,40 m zu den Nachbarn ausmachen.

Bei einem Rundgang durch das Baugebiet „Am Marktsteig III“ wurde festgestellt, dass eine generelle Problematik bzgl. der Einfriedungshöhe dort vorliegt.

Auch zu der Einfriedungsstraße wurde des Öfteren die maximale Einfriedungshöhe von 1,30 m nicht eingehalten. Des Weiteren hat der nördliche Nachbar bereits eine Einfriedung zu den Antragsstellern mit einer Höhe von 1,80 m errichtet.
Somit kann bei einer Befreiung bzgl. der Einfriedungshöhe nicht mehr von einer Vorbildfunktion, die zur Nachahmung einlädt, ausgegangen werden.

Da das Grundstück des südlichen Nachbarn über dem Grundstück der Antragsteller liegt, würde der Zaun an dieser Seite mit einer Höhe von 1,80 m bzw. 1,60 m nicht zu massiv wirken und die Nachbarn wären optisch nicht zu sehr eingeschränkt.
Das Grundstück des nördlichen Nachbarn liegt tiefer als das der Antragsteller. An dieser Seite ist ebenfalls eine Stützmauer von 0,80 m vorhanden. Somit würde sich ein hinzukommender Zaun mit 1,80 m Höhe zu stattlich auf das Gelände auswirken.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen für die Einfriedung im hinteren Bereich zum südlichen Nachbarn mit einer Höhe von max. 1,80 m sowie die Einfriedung im vorderen Bereich zum südlichen Nachbarn mit einer Höhe von max. 1,60 m zu erteilen. Die Einfriedung im vorderen Bereich ist mit einem Abstand von einem Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche, zur besseren Einsicht des Nachbarn auf die Fahrbahn, zu errichten.

Das Einvernehmen der Einfriedung zum nördlichen Nachbarn wird nicht erteilt.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen bzgl. der Einfriedungshöhe zum südlichen Nachbarn wird erteilt.
Das Einvernehmen bzgl. der Einfriedungshöhe zum nördlichen Nachbarn wird nicht 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	Straße	Hausnr.
	Attenhofen	**Osterholzstraße**	

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbau einer Wohnung an ein 3-Familienhaus mit Carport und Stellplatz

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:

Für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplätze wurde am 31.03.2021 ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung eingereicht. Die Stadt Weißenhorn erklärt jedoch, die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung weiter zu behandeln, da das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO durchgeführt werden soll.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ortsentwicklung Attenhofen“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind alle eingehalten, lediglich die Abstandsflächen sollten einer weiteren Überprüfung durch das Landratsamt unterzogen werden.

Geplant ist ein Einfamilienhaus an der Stelle einer bestehenden Garage, die dafür abgerissen werden soll. Auf dem Nachbargrundstück ist bereits ein 3-Familienhaus errichtet. Zwischen den beiden Wohnhäusern ist lediglich eine Abstandsfläche von 3 m vorgesehen.
Mit der Novelle zur Bayerischen Bauordnung vom 01.02.2021 wurde zwar die Tiefe der Abstandsflächen um einiges gekürzt, jedoch erscheint es, dass die notwendige Abstandsfläche zwischen den Wohnhäusern nicht eingehalten wird. Eine Überprüfung durch das Landratsamt Neu-Ulm soll hier Klarheit verschaffen.

Durch das geplante Carport und die Errichtung eines weiteren Stellplatzes werden die Anforderungen der Stellplatzsatzung erfüllt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Zulässigkeit der Abstandsfläche vorausgesetzt, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird, die Zulässigkeit der Abstandsfläche vorausgesetzt, erteilt.