

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 Bruder-Klaus-Weg	Hausnr.
--------	----------------------------------	-----------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einfriedung

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> 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 <u>nicht</u> 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.

Der Antrag wurde in der Sitzung am 10.05.2021 zurückgestellt, um sich bei einem Vor-Ort-Termin vor der nächsten Sitzung ein objektives Gesamtbild verschaffen zu können.

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 einer Begehung des Baugebiets „Am Marktsteig III“ durch die Bauverwaltung konnten weitere möglicherweise nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans konforme Überschreitungen festgestellt werden.

Auch zur Seite der Einfriedungsstraße ist die maximale Einfriedungshöhe von 1,30 m teilweise nicht eingehalten. Bei der weiteren Bestandsaufnahme im Bereich des gegenständlichen Grundstücks wurde festgestellt, dass der nördliche Nachbar bereits eine 1,80 m hohe Einfriedung zu den Antragsstellern errichtet hat. Die Vorbildfunktion ist insofern in tatsächlicher beeinträchtigt.

Das Grundstück des südlichen Nachbarn liegt geländeabhängig oberhalb des gegenständlichen Grundstücks. Aus diesem Grund wirkt der Zaun an dieser Seite des Grundstücks mit einer Höhe von 1,80 m bis 1,60 m optisch weniger massiv.

Das Grundstück des nördlichen Nachbarn ist tiefer gelegen. An dieser Seite befindet sich bereits aufgrund einer Abgrabung eine befestigende Stützmauer mit einer Höhe von 0,80 m. Ein hinzukommender Zaun mit 1,80 m Höhe addiert sich mit der Stützmauer zu einer Gesamthöhe von 2,60 m auf.

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.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen der Einfriedung zum nördlichen Nachbarn nicht zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

1. Das Einvernehmen bzgl. der Einfriedungshöhe zum südlichen Nachbarn wird erteilt.
2. 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 Bubenhhausen	Straße Nähe St.-Michael-Straße	Hausnr.
--------	----------------------------------	------------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

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

5. Sachbericht:

Der Bauherr begehrt einen Vorbescheid (Eingang am 26.04.2021) über die Errichtung eines Einfamilienhauses.

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

1. Ist das Bauvorhaben planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Grundstück als EFH zulässig?
2. Ist das Bauvorhaben mit zwei Vollgeschossen zulässig?
3. Ist das Bauvorhaben mit einer Grundfläche von ca. 90 m² und mit einer Geschossfläche von ca. 180 m² zulässig?
4. Ist die Dachform als Satteldach mit einer Traufhöhe von ca. 6,10 m² und einer Dachneigung zwischen 15 ° und 35 ° zulässig?
5. Ist die Erschließung gesichert?

Ein B-Plan existiert für das geplante Grundstück nicht, demnach befindet sich das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Gem. § 34 Abs.1 BauGB muss sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Zu 1.)

Es befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude in unmittelbarer Nähe. Es liegt faktisch ein Dorfgebiet vor, dass u. a. dem Wohnen dient und somit auch Wohngebäude zulässig sind.

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen einzuhalten. Diese müssen auf dem Grundstück selbst liegen.

Zu 2.)

Da die Bebauung in der unmittelbaren Nähe ebenfalls zwei Vollgeschosse aufweisen, kann bei zwei Vollgeschossen mit einem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ausgegangen werden.

Zu 3.)

Als Maß der baulichen Nutzung ist bei einem Dorfgebiet die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit 0,6 und Geschossflächenzahl mit 1,2 festgelegt. Da es ein sehr großes Grundstück ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Obergrenzen eingehalten werden.

Zu 4.)

In der unmittelbaren Umgebung sind überwiegend Satteldächer vorhanden. Die Traufhöhen an den Nachbargebäuden liegen zwischen 5,35 m und 5,60 m. Dachneigungen zwischen 15 ° und 35 ° sind nicht vorhanden.

5.)

Das Grundstück liegt an einer öffentlich befahrbaren Straße. Wasser- und Kanalleitungen können privat verlegt werden.

6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einvernehmen wird vorbehaltlich eingehaltener Abstandsflächen erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen wird erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen wird erteilt.
- 4.) Das Einvernehmen für ein Satteldach wird erteilt. Das Einvernehmen für die Traufhöhe und Dachneigung wird nicht erteilt.
- 5.) 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 Bubenhhausen	Straße Babenhauser Straße	Hausnr.
--------	----------------------------------	-------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

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

5. Sachbericht:

Der Bauherr begehrt einen Vorbescheid (Eingang am 26.04.2021) über die Errichtung eines Einfamilienhauses.

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

- 1.) Ist das Bauvorhaben hinsichtlich Größe und Höhe zulässig?
- 2.) Ist die geplante Dachform mit 38 ° Dachneigung und einer Traufhöhe von bis 6,10 m zulässig?
- 3.) Ist ein Grenzabstand von 3 m an der Ostgrenze zulässig?
- 4.) Ist das Bauvorhaben mit einer Grundfläche von bis ca. 130 m² und einer Geschossfläche von ca. 260 m² zulässig?
- 5.) Ist die Erschließung gesichert?

Ein B-Plan existiert für das geplante Grundstück nicht, demnach befindet sich das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Gem. § 34 Abs.1 BauGB muss sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Zu 1.)

Das Bauvorhaben soll eine Länge von ca. 13,49 m und eine Breite von ca. 9,49 m erhalten. Als Maß der baulichen Nutzung ist bei einem Dorfgebiet die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit 0,6 und Geschossflächenzahl mit 1,2 festgelegt. Da es sich um ein großes Grundstück handelt, sind die Obergrenzen eingehalten.

Die Firsthöhe des Bestandsgebäudes soll beibehalten werden. Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen einzuhalten.

2.)

In der unmittelbaren Umgebung sind überwiegend Satteldächer vorhanden. Die Traufhöhen an den Nachbargebäuden liegen zwischen 5,35 m und 5,60 m. Dachneigungen mit 38 ° sind nicht vorhanden.

Zu 3.)

Entlang der Babenhauser Straße ist eine faktische Baulinie zu sehen, da in dieser Flucht die landwirtschaftlichen Anwesen errichtet sind.

Zu 4.)

Siehe 1.)

Zu 5.)

Das Grundstück liegt an einer öffentlich befahrbaren Straße. Wasser- und Kanalleitungen können privat verlegt werden.

6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einvernehmen wird vorbehaltlich eingehaltener Abstandsflächen erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen für ein Satteldach wird erteilt. Das Einvernehmen für die Traufhöhe und Dachneigung wird nicht erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen wird nicht erteilt.
- 4.) Das Einvernehmen wird erteilt.
- 5.) 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 Grafertshofen	Straße St.-Wendelin-Straße	Hausnr.
--------	-----------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Einbau und Betrieb einer „Eis To Go“ Verkaufsstelle

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

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

5. Sachbericht:

Der Antragssteller möchte sich mit seinem Antrag auf Baugenehmigung (Eingang am 30.04.2021) den Einbau und Betrieb einer „Eis to Go“ Verkaufsstelle genehmigen lassen.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist daher gem. Art. 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu bewerten. Die Art der baulichen Nutzung stellt ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dar. Eine Verkaufsstelle wäre demnach zulässig.

Die Fläche des Verkaufsraumes nimmt eine Fläche von 38 m² ein. Es ist der Verkauf von Fertig- und Speiseeis angedacht. Kein Eisverzehr vor Ort und kein Eis-Cafe-Betrieb.

Im gleichen Gebäude ist ein Friseursalon vorhanden. Für beide Gewerbebetriebe stehen im Moment 3 Kundenparkplätze zur Verfügung. Gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind für diese Art von Gewerbebetrieben 1 Stellplatz je 40 m², mindestens jedoch 2 Stellplätze je Laden nachzuweisen. Demnach ist ein weiterer Stellplatz zusätzlich nachzuweisen.

Allerdings kann gemäß der BayBO eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn beantragt werden. Dieser Antrag wurde bereits beim Bauherren nachgefordert. Einem Antrag dürfte entsprochen werden können, da nicht mit großem Besucherandrang zu rechnen ist (Bauherr plant mit 3-4 Abholungen pro Stunde). Der vorgegebene Stellplatzbedarf liegt in keinem Verhältnis mit dem tatsächlich durch die Nutzung entstehenden Erfordernis, sodass von einer Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen ausgegangen werden kann.

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 Weißhorn	Straße Blumengasse	Hausnr.
--------	------------------------------	------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Kellerraum

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: **Nikolaus-Thomann-Straße**

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

-

5. Sachbericht:

Der Bauherr begehrt einen Vorbescheid (Eingang am 11.05.2021) über die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

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

- 1.) Ist das Bauvorhaben planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Grundstück zulässig?
- 2.) Ist die geplante Art der Nutzung zulässig?
- 3.) Ist das geplante Maß der Nutzung zulässig?
- 4.) Ist die geplante Bauweise zulässig?
- 5.) Ist die geplante Gestaltung z. B. Dachform zulässig?
- 6.) Sind die geplanten Stellplätze zulässig bzw. wird eine Abweichung bei der Ermittlung der Stellplätze nach der GaStellVO zugelassen?
- 7.) Braucht man eine Genehmigung zum Abriss des Bestandsgebäudes?
- 8.) Ist die Erschließung gesichert?

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nikolaus-Thomann-Straße“.

Zu 1.)

Eine Baugrenze bzw. Baulinie ist für dieses Grundstück im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Neubau würde die Lage des Bestandshauses einnehmen. Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen einzuhalten. Diese müssen auf dem Grundstück selbst liegen.

Zu 2.)

Der Bebauungsplan legt bzgl. Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. In einem Mischgebiet sind Wohngebäude zulässig.

Zu 3.)

Der Bebauungsplan legt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse als Höchstgrenze fest. Das Bauvorhaben soll mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,6 festgelegt.

Eine Berechnung der Grundflächenzahl liegt den Unterlagen nicht bei und kann daher nicht beurteilt werden.

Zu 4.)

Es liegt eine offene Bauweise vor, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Zu 5.)

Es ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45 ° geplant. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich ausschließlich Satteldächer.

Zu 6.)

Der Antragssteller kann einen Stellplatz auf dem Baugrundstück herstellen. Drei weitere Stellplätze wünscht er abzulösen.

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
3. Ablösevertrag

Die drei Wohnungen weisen alle eine Größe zwischen 35 m² und 75 m² auf. Demnach müssen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn insgesamt fünf Stellplätze nachgewiesen werden. Laut Unterlagen der Stadtverwaltung, wurden für dieses Grundstück in vergangener Zeit noch keine Stellplätze abgelöst.

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. Der Abschluss eines Ablösevertrags liegt im Ermessen der Stadt.

Zu 7.)

Die Beseitigung des Bestandsgebäudes ist gem. der BayBO verfahrensfrei. Die Beseitigung muss der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde einen Monat vorher angezeigt werden.

Zu 8.)

Das Grundstück liegt an einer öffentlich befahrbaren Straße. Wasser- und Kanalleitungen können privat verlegt werden.

6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einvernehmen wird vorbehaltlich eingehaltener Abstandsflächen erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen wird erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen bzgl. der Vollgeschosse wird erteilt.
- 4.) Das Einvernehmen wird erteilt.
- 5.) Das Einvernehmen wird erteilt.
- 6.) Das Einvernehmen wird nicht erteilt.
- 7.) Das Einvernehmen wird erteilt.
- 8.) 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 Oberreichenbach	Straße Waldblickstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Umgestaltung Gartenfläche und Errichtung eines Gewächshauses

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: **Weihermähler II**

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

- Baugrenze
- Auffüllung

5. Sachbericht:

Der Antragssteller beantragt mit dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (eingegangen am 12.05.2021) die Genehmigung für die Umgestaltung einer Gartenfläche und die Errichtung eines Gewächshauses.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Weihermähler II“. Der Bebauungsplan sieht in § 3 Abs. 1 vor, dass Nebengebäude, wie u. a. Gewächshäuser, nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen sowie gem. § 3 Abs. 2 mit den Garagen zusammenzubauen sind.

§ 6 Abs. 3 regelt, dass Auffüllungen nur im unmittelbaren Gebäudebereich zulässig sind.

Es ist eine Auffüllung einer Gartenfläche (ca. 10 x 3,50 m) für die Errichtung eines Gewächshauses (max. 7,5 m³) außerhalb der Baugrenze vorgesehen.

Der Antragssteller begründet dies wie folgt:

Bessere, pflegeleichtere Nutzung der Hangfläche sowie optische Aufwertung durch Natursteine die sich in die Landschaft einfügen. Möglichkeit des Anbaus eigene Gemüse- und Obstsorten.

Es kann befreit werden, wenn ...

- a) die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden und
- b) ein Fall des § 31 II Nr. 1 bis 3 BauGB vorliegt und
- c) die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichung der Baugrenze kann als städtebaulich vertretbar eingestuft werden, da bereits das Wohnhaus sowie Gebäude des Nachbarn deutlich außerhalb der Baugrenze errichtet worden sind.

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 Bubenhhausen	Straße Drosselweg	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: Obere Straßäcker

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

- Kniestock
- Dachneigung
- Aufschüttung

5. Sachbericht:

Der Bauherr beantragt eine Genehmigung für die Neuerrichtung eines EFH mit Doppelgarage. (Eingang: 18.05.2021)

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten B-Plans „Obere Straßäcker“. Der Bebauungsplan setzt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Es wird eine Befreiung von der Festsetzung § 6.2 „Kniestöcke“ und „Dachneigung“ sowie § 8.1 „Aufschüttung“ beantragt.

1. Kniestock

Kniestöcke dürfen bei eingeschossigen Gebäuden max. 1,15 m hoch werden.

Der Kniestock soll eine Höhe von 1,71 m (Abweichung von 0,56 m) erhalten.

Der Antragssteller begründet dies mit der Nachbarsbebauung. Bei den Nachbarhäusern wurde ebenfalls eine Befreiung von dem Kniestock zugestimmt (Kniestock von 2,25 m und 2,61 m).

2. Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 35 ° vorgesehen.

Die Nachbarhäuser haben eine Dachneigung von 22 ° und 25 °.

Es ist keine Befreiung von der Dachneigung notwendig, da der Bebauungsplan keine Festsetzung hierzu enthält. Es ist lediglich eine Skizze zur besseren Veranschaulichung abgebildet.

3. Aufschüttung

Es ist eine Aufschüttung von 21 cm geplant.

Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen nicht verändert werden. Der natürliche Geländeverlauf ist bei Gartengestaltung weitestgehend beizubehalten.

Der Antragssteller möchte eine Aufschüttung, um einen geraden Zugang (behindertengerecht) zum Haus gewährleisten zu können.

Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Obere Straßäcker“ werden eingehalten.

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 Emershofen	Straße Von-Zwerger-Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	-------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

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

5. Sachbericht:

Der Bauherr beantragt eine Genehmigung für die Neuerrichtung eines EFH mit Doppelgarage.
(Eingang: 20.05.2021)

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht aufgestellt, demnach befindet sich das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich und ist bauplanungsrechtlich daher gem. Art. 34 Abs.1 und 2 BauGB zu beurteilen.

Die Ostseite des Einfamilienhauses überschreitet die ostseitige Flucht der benachbarten Gebäude nicht und befindet sich damit noch im Innenbereich.

Das BV fügt sich im Übrigen aus Sicht der Verwaltung gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB nach Art und Maß (GRZ 0,39 und GFZ 0,22) der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die wegemäßige Erschließung soll über das davorliegende Grundstück erfolgen. Wasser- und Kanalleitungen können ebenfalls über das davorliegende Grundstück privat verlegt werden. Die Erschließung ist mit einer Grunddienstbarkeit abzusichern.

Es werden entsprechend der Stellplatzsatzung 2 Stellplätze errichtet.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen vorbehaltlich einer die Erschließung sichernden Grunddienstbarkeit zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird vorbehaltlich einer die Erschließung sichernden Grunddienstbarkeit 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 Elbestraße	Hausnr.
--------	------------------------------	-----------------------------	---------

3. Bauvorhaben

**Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung EG und DG in Büroflächen,
Rückbau Schwimmbad**

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: **Ost Waldviertel**

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

- Dachaufbauten sind nicht zulässig

5. Sachbericht:

Der Antragssteller begehrt mit dem Antrag auf Baugenehmigung die Nutzungsänderung des EG und DG in Büroflächen, die Errichtung einer Dachgaube sowie den Rückbau eines Schwimmbades (Eingang Antrag am 20.05.2021).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ost Waldviertel“. Der Bebauungsplan setzt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise können zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Bürogebäude zählen nicht zu diesen Ausnahmen. Hier stellt sich die Frage, ob das Gebäude als Bürogebäude oder weiterhin als Wohngebäude anzusehen ist. Die Größe der Bürofläche (reine Bürofläche im Erd- und Dachgeschoss ca. 138 m²) überwiegt prozentual die Größe der Wohnfläche (reine Wohnfläche im 1. Obergeschoss ca. 82 m²). Aufgrund dieses Umstands kann davon ausgegangen werden, dass es sich hier um ein überwiegend als Bürogebäude genutztes Gebäude handelt.

Auf der Südseite des Gebäudes soll eine Dachgaube mit Länge von 10,99 m und einer Höhe von 2,80 m errichtet werden. Laut dem Bebauungsplan sind Dachaufbauten nicht zulässig können aber als Ausnahme zugelassen werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Ein entsprechender Antrag zu dieser Ausnahme wurde beim Bauherren angefordert. Bis auf eine Ausnahme sind in der näheren Umgebung keine Dachgauben vorhanden. Diese Dachgaube nimmt eine halbe Dachlänge ein. Sie prägt das Ortsbild zwar ist aber von der Straße aus nicht einsehbar.

Für die Annahme einer Beeinträchtigung der geplanten Dachgaube spräche, dass sie sich mit einer Dachneigung von 3° über deutlich mehr als 2/3 der Dachlänge erstrecken soll. Aus diesem Grund kommt die Verwaltung zur Einschätzung, dass im Rahmen des objektivierten Beurteilungsmaßstabs von einer Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes auszugehen ist.

Der Rückbau des Schwimmbades ist gem. der BayBO verfahrensfrei. Die Beseitigung muss der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde einen Monat vorher angezeigt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen nicht zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen 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 Grafertshofen	Straße Nähe Memminger Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Werkstatthalle

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

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

5. Sachbericht:

Der Antragssteller begehrt die Genehmigung für den Neubau einer Werkstatthalle. (Eingang 21.05.2021)

Ein B-Plan existiert für das geplante Grundstück nicht, demnach befindet sich das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche gem. § 34 II BauGB, § 5 BauNVO ein.

Die Werkstatthalle soll mit einem Pultdach (Dachneigung 5 °), einer Länge von 40 m, Breite von 12 m und einer Höhe von 4,50 – 5,55 m errichtet werden.

In der unmittelbaren Nachbarschaft ist bereits eine große gewerbliche Halle vorhanden. Ebenso ein landwirtschaftlicher Betrieb und Wohnbebauung, sodass ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO vorliegt.

Es werden zusätzlich 8 Stellplätze errichtet. Abstandsflächen sind eingehalten.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.