

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.

Das Bauvorhaben wurde in der Sitzung vom 07.06.2021 zurückgestellt, damit der Antrag, insbesondere die Erschließung hinsichtlich des eingezeichneten Stellplatzes nochmals geprüft werden kann.

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

- 1.) Ist das Bauvorhaben planungsrechtlich hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück zulässig?
- 2.) Ist die geplante Art der baulichen Nutzung zulässig?
- 3.) Ist das geplante Maß der baulichen 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 größtenteils einnehmen. Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen einzuhalten. Diese müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Anhand fehlender Angaben in den Planzeichnungen, können die Abstandsflächen nicht überprüft werden.

Zu 2.)

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

Zu 3.)

Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei und die GRZ auf 0,6. Das Bauvorhaben soll mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. 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 der Eigenart der näheren Umgebung widerspiegelt und insofern aus Sicht der Verwaltung einfügt.

Zu 5.)

Ein Satteldach mit einer geplanten Dachneigung von 45 ° fügt sich ein. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich ausschließlich Satteldächer.

Zu 6.)

Der Antragssteller möchte einen Stellplatz auf dem Baugrundstück herstellen. Nach Überprüfung der Blumengasse als Zuwegung zum nachgewiesenen Stellplatz, kann die Zufahrt zum Stellplatz insoweit als gesichert angesehen werden. Die Blumengasse ist eine öffentliche Verkehrsfläche und weist eine ausreichende Breite von 3 m auf.

Drei weitere Stellplätze wünscht der Bauherr 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 Größen zwischen 35 m² und 75 m² auf. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn müssen insgesamt fünf Stellplätze nachgewiesen werden. Laut Unterlagen der Stadtverwaltung, sind für dieses Grundstück 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.

Vom Bauherr wird verlangt, dass eine Auseinandersetzung über den 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.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Weißenhorn. Die Ablösung von vier zusätzlichen Stellplätzen in diesem Bereich ist aufgrund des mangelnden Parkraums als sehr problematisch anzusehen.

Eine Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung ist nicht möglich, da für Gebäude mit Wohnungen die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Stadt Weißenhorn vorrangig anzuwenden ist.

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 von 3 m Breite und ca. 8,5 m bis ca. 13,5 m Länge. Wasser- und Kanalleitungen können privat verlegt werden.

6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einvernehmen wird vorbehaltlich eingehaltener Abstandsflächen erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen wird bzgl. der Art der baulichen Nutzung erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen bzgl. der Vollgeschosse wird erteilt.
- 4.) Das Einvernehmen wird bzgl. der offenen Bauweisen erteilt.
- 5.) Das Einvernehmen wird bzgl. der geplanten Gestaltung erteilt.
- 6.) Das Einvernehmen wird bzgl. der nachzuweisenden Stellplätze nicht erteilt.
- 7.) Kein Einvernehmen erforderlich, da verfahrensfrei.
- 8.) Das Einvernehmen wird bzgl. Erschließung 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 Gutenberggasse | Hausnr. |
|--------|--------------------------------|---------------------------------|---------|

3. Bauvorhaben

| |
|--|
| Antrag auf Vorbescheid: Neubau Wohnhaus und vier Reihenhäuser |
|--|

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

| | | |
|--|--|-------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB) <input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB) <input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans | <input checked="" 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 27.05.2021) über die Errichtung eines Wohnhauses und vier Reihenhäuser mit Stellplätzen.

Geplant sind vier Reihenhäuser im vorderen Bereich des Grundstücks und ein Wohnhaus im hinteren Bereich des Grundstücks.

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

- 1.) Ist der Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem denkmalgeschützten Grundstück möglich?
- 2.) Ist die Nutzung des Wohnens zugelassen?
- 3.) Sind die Baukörper, Dachformen und Abstandsflächen so denkbar?
- 4.) Ist ein gedeckter roter Streichputz bei den Reihenhäusern möglich?

Die Vorhaben befinden sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich“. Der Bebauungsplan setzt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Die Zulässigkeit zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche beurteilt sich nach §§ 30 Abs.3, 34 BauGB.

Zu 1.)

Das bestehende Gebäude liegt im Ensemble-Bereich der Stadt Weißenhorn und ist als Baudenkmal (ehem. Gasthaus, im Kern 17. Jahrhundert, im 18. Jahrhundert verändert) geschützt. Um das Gebäude abzurechen, bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Der Abbruch ist von der unteren Denkmalschutzbehörde zu überprüfen.

Zu 2.)

Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen u. a. dem Wohnen, somit sind gem. § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO Wohngebäude zulässig.

Zu 3.)

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile muss sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die geplanten Gebäude wären, anders als jetzt, von der bestehenden Grundstücksgrenze zur Gutenberggasse, abgerückt. Die überbaute Fläche reduziert sich mit der neuen Bebauung gegenüber wie zuvor mit der Bestandsbebauung.

Es ist geplant, an der Günzburger Straße die Giebelseiten der Straßenansicht aufzunehmen, um das Straßenbild wie bisher gewohnt zu halten. Des Weiteren sind ebenso Giebelseiten an der Gutenberggasse vorgesehen, um einen langen scheunenartigen Charakter gegen zu wirken.

Am westlichen Ende des Grundstücks ist ein Wohnhaus mit einem quadratischen Grundkörper und Zeltdach geplant.

In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit Sattel-, Walm- und Zeltdächern.

Die Dächer der geplanten Reihenhäuser weisen unterschiedliche Dachneigungen auf. Um ein Einfügen in die nähere Umgebung zu gewährleisten und um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sollte eine Orientierung an den Dachneigungen der Nachbargebäuden an der Günzburger Straße stattfinden.

Die Abstandsflächen können nicht beurteilt werden, da keine Höhenangaben in den Plänen angegeben sind.

Zu 4.)

Um das Material der umliegenden roten Ziegelwände aufzunehmen, ist geplant, die Reihenhäuser mit gedeckten roten Streichputz zu versehen.

Nördlich des Grundstücks befindet sich ein Lagerhaus mit roten Ziegelwänden. Dies ist aber vor allem ein denkmalschutzrechtlicher Belang, zu dem die Denkmalschutzbehörde Stellung nehmen muss.

6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich der Abrissgenehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde, erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen wird bzgl. Art der Baulichen Nutzung erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen wird bzgl. Baukörpern erteilt.
- 4.) Das Einvernehmen wird bzgl. gedeckter roter Streichputz, vorbehaltlich einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis 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 Lilienweg | Hausnr. |
| | | | |

3. Bauvorhaben

| |
|---|
| Antrag auf isolierte Befreiung: Bau einer Garage und Carport |
|---|

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: Blumenviertel |
| Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Baugrenze |

5. Sachbericht:

Der Antragssteller möchte sich den Bau einer Garage und Carport genehmigen lassen. Für das Bauvorhaben ging am 09.06.2021 ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Das grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben bedarf einer isolierten Befreiung. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Blumenviertel“. Dieser regelt in § 4 Nr. 1 der Satzung „Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden“.

Die Garage soll eine Grundfläche von 6 x 6 m, das Carport von 5,50 x 5 m bekommen, sowie eine Höhe von je ca. 2,77 m (Flachdach).

Es kann befreit werden, wenn ...

- die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden und
- 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.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt:
Die Garage muss in dieser Lage gebaut werden, da wir sonst keine weiteren Möglichkeiten auf unserem Grundstück haben.
Die Nachbarn sind wahrscheinlich auch von der Grenzbebauung befreit worden, daher möchten wir aus Gleichstellungsgründen befreit werden.

Die vom Antragssteller angesprochenen Gebäude der Nachbarn liegen außerhalb der im Bebauungsplan eingezeichneten Baugrenze. Zu diesen Gebäuden liegen keine Genehmigungsunterlagen vor, sodass sich ein direkter Vergleich schwierig gestaltet.

In der näheren Umgebung liegen jedoch weitere Gebäude außerhalb der Baugrenze. Aufgrund dieser gehäuften Abweichungen kann aus Sicht der Verwaltung nur mehr schwer auf die Durchsetzung der Festsetzung in diesen konkreten Fällen gedrungen werden. Das Vorhaben berührt die Grundzüge der Planung nicht, kann städtebaulich vertreten werden und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

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 Weißhorn | Straße Leonhardstraße | Hausnr. |
| | | | |

3. Bauvorhaben

| |
|--|
| Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Carports |
|--|

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: Mittlerer Spitalweg |
| Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Baugrenze |

5. Sachbericht:

Am 07.06.2021 ging ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für den Neubau eines Carports ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Mittlerer Spitalweg“. Dieser regelt in § 3 Nr. 1 der Satzung „Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden“.

Der Carport soll an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit den Maßen von 6 x 4 m, einer Höhe von ca. 2,83 m und mit einem Flachdach (grundsätzlich werden alle Dächer mit einer Neigung bis max. 10 ° als Flachdach bezeichnet) errichtet werden.
Mit diesen Maßen würde der Carport mit ca. 2 m die Baugrenze überschreiten.

Das grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben bedarf demnach einer isolierten Befreiung.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt:

- *Parkplatzmangel in der Leonhardstraße*
- *Ladestation für Hybridauto*
- *Solarplatten für warmes Wasser*

In der Nachbarschaft wurde bereits eine Befreiung von der Festsetzung der Baulinie für ein Caport erteilt. Aus Gründen der Gleichbehandlung ist hier das Einvernehmen zu erteilen.

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 Weißhorn | Straße Spitalweg | Hausnr. |
| | | | |

3. Bauvorhaben

| |
|---|
| Antrag auf Baugenehmigung: Einbau einer Schleppdachgaube |
|---|

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: Mittlerer Spitalweg |
| Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Gestaltung der Gebäude |

5. Sachbericht:

Der Antragssteller begehrt mit dem Bauantrag die Genehmigung für den Neubau einer Dachgaube (Eingang Antrag am 09.06.2021).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Mittlerer Spitalweg“. Dieser regelt in § 4 Nr. 4, dass Dachgauben im Einzelnen nur bis zu 1,30 m hoch und 1,10 m breit sein dürfen.

Die geplante Dachgaube soll eine Höhe von 2,16 m und eine Breite von 3,31 m erreichen. Demnach ist zusätzlich zum Antrag auf eine Baugenehmigung ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig. Dieser liegt den Unterlagen bei.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt:
Es soll eine Neugestaltung des Bades erfolgen. Um mehr Stehhöhe im Bad zu erreichen und die Sanitären Gegenstände besser verteilen zu können, soll die Gaube über die gesamte Badbreite entstehen.

In der direkten Nachbarschaft wurde bereits das Einvernehmen für eine größere Dachgaube, die dem Bebauungsplan widerspricht, erteilt.

Bei mehreren Gauben darf die Summe der Breiten nicht größer als die halbe Dachbreite an der Traufe sein. Die geplante Gaube mit einer Breite von 3,31 m liegt ebenfalls unterhalb der halben Dachbreite (ca. 7,26 m). Somit liegt die Gaube im angemessenen Rahmen und fügt sich in das bestehende Gebäude ein.

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 Hegelhofen | Straße Frühlingstraße | 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 Antragssteller möchte sich den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage genehmigen lassen (Eingang am 14.06.2021).

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. Es liegt faktisch ein Dorfgebiet vor. In unmittelbarer Nähe befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude sowie sonstige Wohngebäude.

Eine landwirtschaftliche Scheune soll abgerissen werden (Antrag liegt vor) und an deren Stelle ein Einfamilienhaus mit Walmdach sowie eine Doppelgarage errichtet werden.

Durch das Bauvorhaben darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Dabei sind nur solche Beeinträchtigungen des Ortsbildes beachtlich, die städtebauliche Qualität besitzen. In der näheren Umgebung befinden sich zwar ausschließlich Satteldächer, jedoch stellt die Dachform eines Gebäudes allein kein Kriterium des Ortsbildes im bauplanungsrechtlichen Sinne dar. Die gewünschte Dachneigung von 22° ist in der näheren Umgebung bereits vorhanden.

Das Bauvorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

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 Hegelhofen | Straße Frühlingstraße | Hausnr. |
|--------|--------------------------------|---------------------------------|---------|

3. Bauvorhaben

| |
|---|
| Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Zweifamilienhauses |
|---|

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 reichte am 14.06.2021 einen Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienhauses ein.

Das Bauvorhaben befindet sich auf demselben Grundstück wie das vorherige Bauvorhaben. Nach Abriss der Scheune sollen die Grundstücke geteilt werden.

Das Zweifamilienhaus soll, bis auf kleine Abweichungen, identisch wie das geplante Einfamilienhaus errichtet werden.

Somit würde sich das Bauvorhaben aus Sicht der Verwaltung gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (siehe vorherigen TOP).

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Stadt Weißenhorn legt fest, dass bei Wohnungen über 75 m² je zwei Stellplätze notwendig sind. Den Antragsunterlagen nach zu beurteilen, können lediglich insgesamt zwei Stellplätze nachgewiesen werden.

Nachweise, dass die restlichen zwei Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt werden oder ein Antrag auf Ablöse der Stellplätze liegen dem Bauantrag nicht bei.

Die Verwaltung schlägt vor, das 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 Weißenhorn | Straße Herzog-Georg-Straße | Hausnr. |
|--------|--------------------------------|--------------------------------------|---------|

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbringung von Werbetafeln an ein bestehendes Gebäude

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

Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich

ja

nein

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)

ja

nein

5. Sachbericht:

Der Antragssteller begehrt mit seinem Bauantrag die Genehmigung einer Anbringung von Werbetafeln an ein bestehendes Gebäude.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich“.

Es sind insgesamt 6 Werbeanlagen mit einer Fläche von je 2,50x1,25 m geplant. Sie sollen an der Außenwand im Obergeschoss eines Gebäudes angebracht werden. Die Werbeanlagen würden um ca. 80 cm über die Gebäudeaußenwand hinausragen.

Über den o. g. Bauantrag ist bereits in der Sitzung vom 12.04.2021 das Einvernehmen erteilt worden.

Aufgrund einer Berichtigung des Landratsamtes Neu-Ulm wurde der Antragssteller aufgefordert, zusätzlich einen Antrag auf Abweichung von der Werbeanlagensatzung der Stadt Weißenhorn nachzureichen, da das Bauvorhaben der Werbeanlagensatzung widerspricht.

Die gesamte Werbeanlage überschreitet demnach $\frac{1}{4}$ der Traufhöhe und ist größer als 2 m² (§ 4 Nr. 3 Werbeanlagensatzung). Ebenso überschreiten die einzelnen Werbeschilder 2 m² (§ 4 Nr. 5 Werbeanlagensatzung).

Der Antragssteller begründet die Abweichung wie folgt:

Die Werbetafeln müssen im Außenbereich des Obergeschosses angebracht werden, da unten eine Verglasung ist. Damit die Werbetafeln gut sichtbar sind, sollten sie größer als 2 m² sein. Außerdem ist jede Werbetafel in der Herzog-Georg-Straße größer, als die Werbeanlagensatzung erlaubt.

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 Weißhorn | Straße Holbeinstraße | Hausnr. |
|--------|------------------------------|--------------------------------|---------|

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit drei Garagen

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: Holbeinstraße |
| Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: <ul style="list-style-type: none">- Höhe- Baugrenze |

5. Sachbericht:

Am 18.06.2021 ging der Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Garagen ein.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten B-Plans „Holbeinstraße“. Der Bebauungsplan setzt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 5 BauNVO fest.

Es wird eine Befreiung von der Festsetzung der Nr. 16 „Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens“ sowie von der Nr. 14 „Die Errichtung von Garagen ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig“ beantragt.

Laut dem B-Plan darf der Erdgeschossfußboden die Höhe von 501,60 m nicht überschreiten. Somit wäre das Gebäude höhengleich mit der Holbeinstraße. Es wird beantragt, den Neubau um 15 cm, also auf 501,75 m, zu erhöhen.

Im Osten zur Holbeinstraße ist eine Baugrenze von 5 m festgesetzt. Es ist geplant, diese Baugrenze mit zwei Garagen mit ca. 1,50 m zu überschreiten.

Der Antragssteller begründet die Befreiungen wie folgt:

Höhenfestlegung

Bei Starkregen ist die zentrale Versickerungsanlage unter der Wendeplatte in der Spitzwegstraße nicht in der Lage das Wasser kurzfristig aufzunehmen. Es kommt zu Rückstau, Überschwemmung der Straße und unabwendbar Wassereindringung im Erdgeschoss des Wohnhauses (es wurden Beispielfotos vergangener Überschwemmungen beigefügt).

Überschreitung der Baugrenze

Bedingt durch den Grundstückseinschnitt an der Süd-Ost-Ecke verschiebt sich der Gebäudekörper nach West und verringert dort den Grenzabstand entsprechend. Auf der Westseite ist früher oder später ein Pool geplant, mit entsprechendem Platzbedarf.

Die maximale zulässige Wandhöhe gem. B-Plan wird durch die Erhöhung von 15 cm nicht überschritten.

Bei der Überschreitung der Baugrenze von zwei Garagen würde weiterhin ein Abstand zur Holbeinstraße von ca. 3,18 m bestehen bleiben. Der notwendige Abstand von 3 m zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung ist gewährleistet.

Von der Erdgeschossfußbodenhöhe kann im beantragten Maß befreit werden, da es sich um eine ganz geringfügige Abweichung handelt. Gleiches gilt für die geringfügige Überschreitung der Baugrenze von 1,50 m durch ein Teil der Garagen. Die Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, können städtebaulich vertreten werden und sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Eine weitere Garage sowie ein Stellplatz vor dieser Garage sind angedacht. Der Satzung über Herstellung von Stellplätzen der Stadt Weißenhorn ist somit entsprochen.

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 Eschachweg | Hausnr. |
|--------|------------------------------|-----------------------------|---------|

3. Bauvorhaben

| |
|---|
| Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung einer Lager- und Umschlaghalle |
|---|

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: Rudolf-Diesel-Straße, Robert-Bosch-Straße, ehemaliges BW-Gelände |
| Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Ausnahme ist erforderlich: - Länge des Gebäudes |

5. Sachbericht:

Der Antragssteller möchte sich den Neubau einer Lager- und Umschlaghalle genehmigen lassen (Eingang Bauantrag am 18.06.2021).

Das große Grundstück liegt innerhalb der Bebauungspläne „Rudolf-Diesel-Straße“, „Robert-Bosch-Straße“ und „ehemaliges BW-Gelände“. Als Art der baulichen Nutzung ist jeweils ein Industriegebiet festgesetzt. Im vorderen Bereich befinden sich bereits mehrere Büro- und Betriebsgebäude.

Die geplante Halle aus Stahlkonstruktion mit Blechverkleidung auf Fertigteil-Stellwänden soll im südlichen Bereich des Grundstückes errichtet werden.

Die Lagerhalle ist mit einer Länge von ca. 86 m, Breite von ca. 21 m und einer Höhe von ca. 11 m bzw. ca. 15 m (Pultdach) geplant.

Laut dem Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße“ können Baukörper für gewerbliche Betriebsgebäude mit mehr als 50 m Länge ausnahmsweise zugelassen werden, falls diese aus betriebstechnischen Gründen notwendig sind.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind mehrere Gebäude über einer Länge von 50 m vorhanden.

Ein Antrag auf Ausnahme vom Bebauungsplan liegt vor.

Begründung der Ausnahme:
Aufgrund der Größe des Betriebs und der anfallenden Materialmengen wird die Umschlags- und Lagerhalle mit diesen Außenmaßen erforderlich.

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 Weißhorn | Straße Roggenburger Straße | Hausnr. |
|--------|------------------------------|--------------------------------------|---------|

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage

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:

- Vollgeschoss
- Dachform
- Mehrfamilienhaus

5. Sachbericht:

Der Bauherr begehrt einen Vorbescheid (Eingang am 18.05.2021) über die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage.

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

- 1.) Wird der Abweichung mit 3 Vollgeschossen und Flachdach zugestimmt?
- 2.) Wird der Abweichung Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten zugestimmt?

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „C1 – Blumenviertel, Teilbereich Engelkellerstraße/Querstraße“.

Gemäß § 3.3 sind zwei Vollgeschosse zwingend, gem. § 4.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und gem. § 6.1 Satteldächer vorgeschrieben.

Der Antragssteller verweist auf einen Bauvorbescheid aus dem Jahr 2019. In diesem wurde das damalige Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“ von der festgesetzten Baugrenze befreit. Bezugnehmend auf diesen Bauvorbescheid wurde das aktuell geplante Bauvorhaben mit der neu festgelegten Baugrenze erstellt. Die neue Baugrenze bezieht sich auf die Bebauungsplanänderung des östlich angrenzenden Teilbereichs.

Ob für das aktuelle Bauvorhaben allerdings ebenfalls von der Baugrenze befreit werden kann, wurde bei dieser Bauvoranfrage nicht angefragt.

1.) Anzahl Vollgeschosse und Dachform

Der Antragssteller begründet diese Abweichungen wie folgt:

Der geplante Gebäudeentwurf sieht vor, durch Abstufungen im Grundriss die Fassade aufzulockern. Das Erscheinungsbild wirkt dadurch viel kleinteiliger und nicht als vollwandiger Gebäudekubus. Auch das Treppenhaus, welches als Laubengang ausgeführt wird und somit ebenfalls die Außenwand unterbricht verstärkt diesen Effekt. Dadurch wirkt das Gebäude insgesamt nicht zu groß.

Im Sinne der Nachverdichtung kann mit Hilfe von 3 Vollgeschossen mehr Wohnraum generiert werden.

Das geplante Bauvorhaben ist dennoch niedriger (ca. 9 m) als die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes (11,40 m) auf dem Grundstück.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich mit 3 Vollgeschossen gut in das Bebauungsgefüge der Roggenburger Straße ein, da die Nachbarbebauung östlich gem. Bebauungsplanänderung ebenfalls für 3 Vollgeschosse zugelassen wurde.

Außerdem befinden sich in dem Straßenverlauf der Roggenburger Straße weitere Bauten mit ähnlichen Gebäudehöhen.

2.) Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten

Der Antragssteller begründet diese Abweichungen wie folgt:

Für das Nachbargrundstück östlich war ursprünglich nur eine Mehrfamilienhausbebauung zugelassen. Durch die Bebauungsplanänderung wurde diese Festsetzung aufgehoben. Da dort Reihenhäuser errichtet wurden, kann im Sinne der Nachverdichtung durch ein Mehrfamilienhaus mehr Wohnraum generiert werden.

Es befinden sich im Straßenverlauf der Roggenburger Straße weitere Mehfamilienhausbauten.

Bzgl. der Parkplatzsituation sind insgesamt 10 Stellplätze geplant. Davon 8 Stellplätze in der Tiefgarage und 2 Stellplätze oberirdisch. Die Gesamtanzahl der Stellplätze wäre somit gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Stadt Weißenhorn eingehalten. Jedoch wären gem. der Satzung mind. 25 % der erforderlichen Stellplätze auf der Geländeoberfläche herzustellen.

Auch unter Berücksichtigung einer Abweichung zu 3 Vollgeschossen, Flachdach sowie die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ist das Orts- und Straßenbild weiterhin gewährleistet, da im Bereich der Roggenburger Straße bereits mehrere vergleichbare Gebäude vorhanden sind.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einvernehmen zu 3 Vollgeschossen und Flachdach wird erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen für ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten wird erteilt.