

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 18.06.2021) über die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage.

Um bei einer Ortsbesichtigung die Umgebungsbebauung zu begutachten, wurde das Bauvorhaben in der Sitzung vom 05.07.2021 zurückgestellt.

Mit dem Bauvorbescheid möchte der Bauherr 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 Mehrfamilienhausbauten.

Der Antragssteller verweist in seinen Planunterlagen als Vergleich auf vier Bauvorhaben in der Umgebung der Roggenburger Straße.

Die angesprochene Wohnbebauung direkt östlich des Bauvorhabens befindet sich zwar im gleichen Bebauungsplan aber in einem anderen Teilbereich (C1 Blumenviertel – Teilbereich zwischen Roggenburger Straße und Geranienweg) mit unterschiedlichen Festsetzungen. In diesem Teilbereich sind 3 Vollgeschosse und eine Mehrfamilienhausbebauung zulässig und die Festsetzung über eine Dachform wurde aufgehoben.

Ein zweiter Vergleichsbau (Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschosse und Satteldach) am Anfang der Roggenburger Straße liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich“. Da dieser Bebauungsplan keine dieser Festsetzungen enthält, ist dieser Vergleichsbau § 34 Abs. 1,2 BauGB zuzuordnen.

Das dritte Bauvorhaben (3 Vollgeschosse mit Flachdach) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jägerweg“. Zu diesem Bauvorhaben wurden Befreiungen von der Festsetzung bzgl. Geschosshöhe (3 anstatt 2 Vollgeschosse) und Dachneigung (7° anstatt 27°-37°) erteilt.

Das vierte Vergleichsgebäude am Ende der Roggenburger Straße befindet sich innerhalb der Ortsabrundungssatzung „Bei den Kellern“, sodass sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1,2 BauGB richtet.

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.

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.

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 Säulingstraße	Hausnr.
--------	----------------------------------	--------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Ausbau Dachgeschoss, Einbau Dachgaube, Anbau Balkon

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: **Saumfeld**

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

- Dachaufbauten sind unzulässig

5. Sachbericht:

Der Antragssteller möchte sich den Ausbau eines Dachgeschosses, Einbau einer Dachgaube sowie den Anbau eines Balkons genehmigen lassen (Eingang am 18.06.2021).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Saumfeld“. Dieser regelt in § 7 Nr. 4, dass Dachgauben unzulässig sind. Insoweit liegt eine Befreiung nach den Maßstäben des § 31 BauGB im Ermessen der Gemeinde

Der Antragssteller plant auf der Ostseite des Hauses eine Dachgaube mit einer Breite von 4,10 m und einer Höhe von 2,30 m. Ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans liegt vor.

Die Begründung für die Befreiung lautet:

Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bisher ungenutzten Dachraum. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich mehrere Wohngebäude mit Dachaufbauten.

In der unmittelbaren Nachbarschaft existieren bereits mehrere Dachgauben, sodass die Befreiung ermessensfehlerfrei erteilt werden kann.

Zudem ist eine Änderung des ungenutzten Dachraums zu Wohnzwecken geplant. Hierzu sollen mehrere Wände sowie auf jeder Dachseite zwei Dachfenster eingebaut werden.

An der Südseite des Wohnhauses soll ein Balkon mit einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 2,50 m entstehen.

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 Meisenstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbau Wintergarten
--

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

5. Sachbericht:

Am 22.06.2021 ging der Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau eines Wintergartens ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Beim Rufenberg“. Dieser setzt in § 7 Nr. 1 a) fest, dass ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen zu der zwingenden Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Für Gebäudeteile, die sich in Bodennähe befinden, kann bis zu 1,50 m abgewichen werden.

In § 9 Nr. 3 regelt der Bebauungsplan, dass bei zweigeschossigen Hauptgebäuden die Dachneigung zwischen 27 ° und 32 ° liegen muss.

Geplant ist ein Wintergarten an die Südseite des Hauses mit einer Breite von ca. 5,46 m und einer Tiefe von ca. 2,89 m. Mit diesen Maßen würde der Wintergarten mit ca. 0,30 m die geringfügig geltende Abweichung überschreiten (1,80 m anstatt 1,50 m).

Die Dachneigung des Wintergartens mit 6,5 ° wird nicht an die Dachneigung des Wohnhauses angepasst (zwischen 27 ° und 32 °), da der Wintergarten unterhalb des Balkons vom Obergeschoss angeschlossen werden soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können mehrere Überschreitungen der Baugrenze festgestellt werden.

Die Mindestabstandfläche von 3 m kann nicht auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden. Es liegt jedoch eine Zustimmung des Nachbarn zur Abstandsflächenübernahme (0,60 m) vor.

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 Oberhausen	Straße Reutestraße	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle

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:

Am 23.06.2021 ging bei der Stadt Weißenhorn ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle ein.

Ein Bebauungsplan-Plan existiert für das geplante Grundstück nicht. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im unbeplanten Innenbereich beurteilt sich demnach gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO.

Die landwirtschaftliche Halle ist bereits mit einer Länge von ca. 24 m, einer Breite von ca. 13 m und einer Höhe von 4,65 m bzw. 5,65 m (Pulldach) errichtet worden. Somit handelt es sich um eine Nachtragsgenehmigung.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe, sodass sich das Bauvorhaben aus Sicht der Verwaltung gem. § 34 I, II BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen für die Nachtragsgenehmigung 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 Oberhausen	Straße Reutestraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Rinderstalls

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:

Am 23.06.2021 ging bei der Stadt Weißenhorn ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Rinderstalls ein.

Das Bauvorhaben befindet sich teilweise auf den beiden Grundstücken des vorherigen TOP's sowie auf dem südlichen Grundstück.

Der Rinderstall ist, sowie das Gebäude im vorherigen TOP, ebenfalls schon vorhanden. Es weist eine Länge von ca. 37 m, eine Breite von ca. 10 m bzw. 16 m und eine Gesamthöhe von 5,20 m auf. Der Rinderstall ist für insgesamt 73 Rinder ausgelegt.

Immissionsschutzrechtliche Voraussetzungen sind vom Landratsamt Neu-Ulm zu überprüfen.

Die Abstandflächen werden nicht eingehalten. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des Nachbarn liegt nicht vor. Das Abstandsflächenrecht ist vom Landratsamt Neu-Ulm zu prüfen.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen vorbehaltlich einer immissionsschutzrechtlichen Erlaubnis, zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich einer immissionsschutzrechtlichen 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 Bubenhhausen	Straße Höhenstraße	Hausnr.
--------	----------------------------------	------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses

4. Planungsrecht: § 35 BauGB

Das Vorhaben liegt	Gebietsart nach BauNVO
<input checked="" type="checkbox"/> im Außenbereich (§ 35 BauGB)	<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans

5. Sachbericht:

Der Bauherr begehrt einen Vorbescheid (Eingang am 29.06.2021) über die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Das Grundstück soll im hinteren östlichen Grundstücksbereich so geteilt werden, dass noch ein Bauplatz für ein Einfamilienhaus entstehen kann. Der Bauherr legt zwei verschiedene Varianten bzgl. Lage des Einfamilienhauses auf dem Grundstück vor.

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

Variante 1
Ist die Lage des Einfamilienhauses bzgl. Waldabstand und bzgl. einer fiktiven Baugrenze zu Bestandshaus I auf dem Grundstück möglich?

Variante 2
Ist die Lage des Einfamilienhauses bzgl. Waldabstand und bzgl. einer fiktiven Baugrenze zu Bestandshaus II auf dem Grundstück möglich?

Im nördlichen Teil des Quartiers wurden im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zwei Grundstücke mit einem Baurecht versehen, da diese außerhalb der Baugrenzen lagen. Die Baugrenze wurde so festgesetzt, dass diese an die bestehenden Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Beim Rufenberg“ anschließt und somit wieder ein geschlossenes Baufenster entsteht. Im östlichen Bereich hält die Baugrenze im Bereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Beim Rufenberg“ einen Abstand von 28 m bis 30 m (je nach Baufenster) zur bestehenden Waldfläche ein. Dieser reduzierte Abstand ist aufgrund der Höhe der bestehenden Bäume sowie der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung ausreichend. Eine Gefährdung der künftigen Bebauung ist somit nicht zu erwarten.

Für ein weiteres Bauvorhaben wurde ebenfalls Baurecht durch eine Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Östlicher Kreuzweg“ geschaffen. Hier wurde eine Baugrenze mit einem Abstand von 15 m zum östlichen Waldrand festgesetzt.

Ein B-Plan existiert für das geplante Grundstück nicht. Es ist abzugrenzen, ob das Grundstück im unbeplanten Innenbereich bzw. im Außenbereich liegt.

Der Bebauungszusammenhang eines Ortsteils i. S. d. § 34 BauGB endet grundsätzlich an der Außenwand des letzten maßstabbildenden tatsächlich vorhandenen Baukörpers.

Ein Bebauungszusammenhang liegt vor, wenn eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist, die (trotz Baulücken) den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt.

Ob ein unbebautes Grundstück, das sich einem Bebauungszusammenhang anschließt, diesen Zusammenhang fortsetzt oder ihn unterbricht, hängt davon ab, inwieweit nach der maßgeblichen Betrachtungsweise der Verkehrsauffassung die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken noch den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Dabei endet der Bebauungszusammenhang in der Regel mit dem letzten Gebäude. Allerdings können Besonderheiten es rechtfertigen, den Bebauungszusammenhang noch bis zu einer natürlichen Grenze wie beispielsweise einen Fluss, einen Waldrand oder andere besondere topographisch wahrnehmbare Anhaltspunkte wie Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitt, Dämme, Böschungen oder Gräben reichen zu lassen und dabei ein oder mehrere Grundstücke noch dem Bebauungszusammenhang zuzuordnen, obwohl sie unbebaut sind oder trotz vorhandener Baulücken nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen.

Gemessen an diesen Vorgaben ist davon auszugehen, dass das Vorhabengrundstück außerhalb eines Bebauungszusammenhangs und damit Außenbereich liegt. Dieser ist primär von Bebauung freizuhalten. Die durch den Bauherrn angeführten Bebauungen im Norden können aufgrund der räumlichen Distanz nicht maßstäblich herangezogen werden. Der Baukörper sticht aus der im Westen liegenden Bestandsbebauung hervor, sodass ein Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit nicht entsteht.

Im Außenbereich sind grundsätzlich nur sogenannte „privilegierte“ Vorhaben (§ 35 Abs.1 BauGB) zulässig, wobei die Privilegierungsvoraussetzungen hier offensichtlich nicht vorliegen.

Sonstige Vorhaben können gem. § 35 Abs.2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan weist für einen Teilbereich des Grundstücks Wohnbaufläche aus. Da der Flächennutzungsplan allerdings grobmaschig und nicht parzellenscharf dargestellt ist, kann nicht beurteilt werden, ob das Bauvorhaben vollständig in diese Wohnbaufläche fällt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch Widerspruch gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplans kann demnach nicht ausgeschlossen werden.

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 Maximilian	Ort
------	------------------------------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Bubenhhausen	Straße St.-Michael-Straße	Hausnr.
--------	----------------------------------	-------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Einfamilienhaus 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 die Baugenehmigung (Eingang Antrag am 05.07.2021) für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

Für dieses Bauvorhaben ging bereits am 26.04.2021 ein Antrag auf Vorbescheid bei der Stadt Weißenhorn ein. Dieser wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 07.06.2021 behandelt und anschließend an das Landratsamt Neu-Ulm zur weiteren Prüfung übersandt. Ein Entscheid über den Antrag auf Vorbescheid durch das Landratsamt Neu-Ulm ist nach Kenntnis der Verwaltung noch nicht ergangen.

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.

In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude. Es liegt ein faktisches Dorfgebiet vor, dass u. a. dem Wohnen dient und somit auch Wohngebäude regelmäßig zulässig sind.

Zudem befindet sich das Bauvorhaben teilweise im Bereich des Ensembles. Das Ensemble umfasst die geradlinige Straßenanlage der Babenhauser Straße, die am alten Ortskern axial vorbeiführt. Die Straßenzeile dokumentiert mit ihrer Bebauung und im Grundriss die Anlage einer spätmittelalterlichen Webersiedlung, die auf Initiative der Fugger zurückgeht. Die heutige Bebauung stammt vorwiegend aus dem 19. Jh. Es handelt sich um eine regelmäßige Reihung streng giebelständig zur Straße stehender Häuser, zweigeschossiger Wohnstallbauten mit z. T. noch hakenförmig angelegter Scheune.

Das zweigeschossige Wohnhaus soll mit einem Satteldach, einer Dachneigung von 35° und einer Traufhöhe von 5,97 m errichtet werden.

Im eingereichten Bauantrag ist das Wohnhaus von der Straße losgelöst in den hinteren Bereich des Grundstücks zurückversetzt. Die geplante Doppelgarage mit Flachdach soll im Grundriss des alten Baukörpers errichtet werden.

Ein Einfügen kann nicht in vertretbarer Weise angenommen werden. Das Bauvorhaben befindet sich im hinteren Teil des Grundstückes und erzeugt einen Bruch der regelmäßigen Reihung der Bestandshäuser zur Straße. Die geplante Doppelgarage mit Flachdach liegt zudem im Ensemblebereich von Bubenhausen.

Diese Einschätzung wird auch durch das im Rahmen der Umfrage zum Kommunalen Denkmalkonzept von den Bürgerinnen und Bürgern eingeholte Meinungsbild gestützt. Der Rücklauf zeigte, dass bei den Weißenhorner Bürgerinnen und Bürgern Einigkeit darüber besteht, dass im betreffenden Bereich Häuser giebelseitig an die Babenhauser Straße anschließen, mit zwei Vollgeschossen sowie Satteldach ausgeführt sein sollen.

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 Weißhorn	Straße Kammerlanderstraße	Hausnr.
--------	------------------------------	-------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Balkons an ein vorhandenes 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 (Eingang Antrag am 05.07.2021) begehrt die Genehmigung für den Neubau eines Balkons auf Stahlstützen an ein vorhandenes Gebäude.

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

Der Balkon, bestehend aus einer Stahlkonstruktion, soll mit einer Länge von 7 m, einer Tiefe von 2,50 m und einer Höhe von ca. 3,92 m errichtet werden.

Der Balkon kann im vorliegend einfach beplanten Innenbereich gem. §§ 30 Abs. 3, 34 Abs. 1 BauGB vertretbar als bauplanungsrechtlich zulässig angesehen werden.

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 Oberhausen	Straße Von-Katzbeck-Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung einer Scheune mit Einbau einer Wohnung

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 die Umnutzung einer Scheune durch Einbau einer Wohnung (Eingang Antrag auf Baugenehmigung am 08.07.2021) genehmigen lassen.

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.

Die bestehende Scheune soll zu einer Wohnung ausgebaut werden. Die Wohnung soll dabei über zwei Geschosse, Ober- und Dachgeschoss, errichtet werden.

Von Seiten der Gemeinde, kann das Einvernehmen aus planungs- und städtebaulichen Gesichtspunkten erteilt werden.

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 Biberachzell	Straße Brunnenstraße	Hausnr.
--------	----------------------------------	--------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses in eine stationäre Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<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		
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 Antragsteller begehrt die Genehmigung für eine Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses in eine stationäre Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung.

Ein B-Plan existiert für das geplante Grundstück nicht, demnach befindet sich das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Es liegt faktisch ein allgemeines Wohngebiet vor.

Bei den Vorhaben handelt es sich um vollstationäre Mutter-Kind-Einrichtung. Das Klientel sind erwachsene Frauen, die mit ihren Kindern in einer Art Wohngemeinschaft mit Betreuung in der Einrichtung leben. Die Mütter werden 24 Stunden, 7 Tage die Woche von Fachpersonal betreut. Diese Art von Wohneinrichtung wird gem. der Baunutzungsverordnung als Wohngebäude gerechnet und ist in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Das Wohngebäude wird im Innenbereich nur unwesentlich verändert.

Laut Garagen- und Stellplatzverordnung sind für diese Art von Einrichtung mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen. In einer Garage ist ein Stellplatz nachweisbar, 3 weitere Stellplätze werden vor der Garage errichtet, wobei ein Stellplatz somit die Garageneinfahrt blockiert. Unabhängig davon, sind mind. 3 Stellplätze nachgewiesen.

Die Schaffung einer stationären Einrichtung bedarf ebenfalls der Zustimmung der Fachstelle für Pflege- und Behinderteneinrichtungen – Qualitätsentwicklung und Aufsicht (FQA).

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 Oberhausen	Straße Außenbereich	Hausnr.
--------	--------------------------------	-------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Auffüllung von Grundstücken

4. Planungsrecht: § 35 BauGB

Das Vorhaben liegt	Gebietsart nach BauNVO
<input checked="" type="checkbox"/> im Außenbereich (§ 35 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans

5. Sachbericht:

Der Antragssteller möchte sich die Auffüllung mit Erdmaterial auf mehreren Grundstücken nachträglich genehmigen lassen (Eingang Bauantrag am 16.07.2021).

Das Landratsamt Neu-Ulm hat im Rahmen einer Baukontrolle auf drei Außenbereichsgrundstücken umfangreiche Auffüllarbeiten festgestellt. Dort wurden ca. 1500 m² in unbekannter Höhe (ca. 10-15 cm hoch) aufgefüllt.

Diese Maßnahme ist nicht nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO verfahrensfrei, da die Auffüllung mit einer Fläche ab 500 m² genehmigungspflichtig ist.

Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen. Ein Bebauungsplan ist hier nicht vorhanden. Die Zulässigkeit der Baumaßnahme richtet sich damit nach § 35 BauGB. Im Außenbereich sind grundsätzlich nur sogenannte „privilegierte“ oder „sonstige“ Vorhaben zulässig.

Eine Privilegierung kann nicht festgestellt werden. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Da sich in der unmittelbaren Nähe der Rohrmähergraben befindet, ist durch das Landratsamt Neu-Ulm zu prüfen, ob die Aufschüttungen im Bereich der angrenzenden Grundstücke den Wasserschutz beeinträchtigen. Außerdem ist durch das Landratsamt zu prüfen, ob das aufgeschüttete Erdmaterial schadstofffrei ist.

Öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich der Überprüfungen des Landratsamtes, 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 Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses und Abbruch eines Geräteschuppens

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:

- GFZ

5. Sachbericht:

Am 16.07.2021 ging ein Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses und Abbruch eines Geräteschuppens ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ortsentwicklung Attenhofen“. In der Sitzung vom 08.02.2021 wurde bereits über eine Bauvoranfrage für das Bauvorhaben beschlossen.

Die Bauvoranfrage ist allerdings nicht vollständig identisch mit dem Antrag auf Baugenehmigung.

Im Zuge der Bauvoranfrage wurde gem. § 31 Abs. 2 BauGB von der Zahl der Vollgeschosse (zulässig IIa, geplant II), der Dachneigung (zulässig 35°-42°, geplant 7°), Überschreitung der GRZ (zulässig 0,2, geplant 0,28) und des Kniestockes (zulässig max. 75 cm, es ist kein Kniestock geplant) eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Somit muss über diese Festsetzungen nicht mehr beschlossen werden.

Eine Überschreitung der GFZ (zulässig 0,3) wurde ebenfalls bis zu 0,39 erteilt. Jedoch liegt die neue geplante Überschreitung der GFZ bei 0,48 und somit über der erteilten Befreiung.

Aufgrund der geringen Abweichung schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.