

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 Robert-Bosch-Straße	Hausnr.
--------	------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Tektur: Neubau von Lagerboxen

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: Ehemaliges BW-Gelände
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: -

5. Sachbericht:

Am 21.07.2021 ging ein Antrag auf Tektur ein. Anstatt dem Neubau einer Kalthalle, sollen nun zwei Lagerboxen mit Überdachungen errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Bundeswehrgelände“. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Industriegebiet mit immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen festgesetzt.

Mit Antrag vom 03.06.2019 beim Landratsamt Neu-Ulm beantragte der Antragssteller die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für den Neubau einer Kalthalle. Mit Bescheid vom 25.08.2020 wurde diese erteilt. Die Baugenehmigung war durch die Konzentrationswirkung von der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung mit umfasst (§ 13 BImSchG).

Für die Tektur liegt der unteren Immissionsschutzbehörde bereits eine Anzeige des Antragsstellers i. S. d. Anzeigeverfahrens gem. § 15 BImSchG vor.

Das Anzeigeverfahren ist möglich, wenn keine negativen immissionsschutzrechtlichen Veränderungen, sondern nur unwesentliche Änderung vorgenommen werden. Die Anzeige führt in diesem Fall im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Genehmigungsfreistellung durch die Behörde. Ob die Voraussetzungen vorliegen, hat die untere Immissionsschutzbehörde im LRA Neu-Ulm zu prüfen.

Nach Auskunft des LRA Neu-Ulm, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine immissionsschutzrechtliche Einschätzung gegeben werden, da das Anzeigeverfahren auf Grund noch fehlender Unterlagen nicht abschließend geprüft werden kann. Ebenso wird im Zuge des Verfahrens ein Lärmkataster vom Antragssteller derzeit überarbeitet und dem LRA Neu-Ulm zur Prüfung vorgelegt.

Beim Anzeigeverfahren kommt die Konzentrationswirkung (§ 13 BImSchG) mangels immissionsschutzrechtlichem Genehmigungsverfahren nicht zum Tragen, sodass Änderungen durch eine Tektur der Baugenehmigung von der Bauaufsichtsbehörde zu genehmigen sind.

Die offenen Lagerboxen sollen mit einer Länge von 89,40 m bzw. 92,94 m, einer Breite von 8,21 m bzw. 8,76 m und einer Höhe von max. 8,11 m (Pultdach) errichtet werden. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

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 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: - Einfriedungshöhe

5. Sachbericht:

<p>Der Antragssteller möchte sich mit dem Antrag (eingegangen am 21.07.2021) eine Einfriedung an der Nordseite des Grundstücks genehmigen lassen.</p> <p>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.</p> <p>Der Antragssteller plant eine Einfriedung mit Rankgitterelementen aus Naturmaterialien an der Grenze zum Nachbargrundstück.</p> <p>Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt: <i>Den Nachbarn wurde im hinteren Bereich des Gartens eine Einfriedung durch einen Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 1,80 m und im vorderen Bereich mit einer Höhe von 1,60 m genehmigt.</i></p> <p>Die Einfriedung ist entlang der nachbarlichen Einfriedung mit der gleichen Höhe (1,80 m bzw. 1,60 m) geplant.</p> <p>Aus Gründen der Gleichbehandlung schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen zu erteilen.</p>

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 Günzburger Straße	Hausnr.
--------	------------------------------	------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Zentralisierung AEMP (Aufbereitungseinheit für Medizinprodukte) am Standort Weißhorn

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 22.07.2021 ging der Antrag auf Baugenehmigung für die Zentralisierung der AEMP am Standort Weißhorn ein.

Ein Bebauungsplan existiert für das geplante Grundstück nicht. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im unbepannten Innenbereich beurteilt sich demnach gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO.

Die AEMP ist für die Aufbereitung von Medizinprodukten zuständig. Unter der Aufbereitung versteht man die fachgerechte Entsorgung, Reinigung, Desinfektion, Pflege, das Verpacken und die Sterilisation von Instrumenten und Medizinprodukten.

Der größte Bereich des Bauvorhabens befindet sich nördlich der Bestandsgebäude im 1. Untergeschoss. Im Erdgeschoss soll ein kleiner Anbau für Lüftungs- und Aufzugsschächte entstehen. Gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 10 BayBO stellt das Bauvorhaben ein Sonderbau dar.

In dem Neubau befinden sich keine Betten. Für die Zentralisierung sind daher keine zusätzlichen Stellplätze notwendig. Das Vorhaben fügt sich nach seiner Art in das Gebiet 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 Weißhorn	Straße Daimlerstraße	Hausnr.
--------	------------------------------	--------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbringung einer Werbetafel an der Fernwärmestation am Müllheizkraftwerk

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 mit seinem Bauantrag (Eingang 22.07.2021) die Genehmigung zum Anbringen einer Werbetafel an ein bestehendes Gebäude.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Für die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist daher § 34 I, II BauGB maßgeblich. Das Vorhaben befindet sich in der Daimlerstraße umgeben von Industrie- und Gewerbeflächen, sodass faktisch von einem Gewerbegebiet auszugehen ist. Weiterhin befindet sich das Baugrundstück im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen „Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen“.

Die Werbeanlage umfasst eine Fläche von 8,75 m². Sie ist an der östlichen Fassade mit einer Höhe von 3,50 m und einer Breite von 2,50 m geplant.

Die vorliegenden Unterlagen halten die allgemeinen Anforderungen des § 3 Werbeanlagensatzung ein.

§ 6 der Werbeanlagensatzung wird aufgrund der Prägung des Gebiets entsprechend angewandt. Die besonderen Regelungen für Werbeanlagen in ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten sind eingehalten, insbesondere unterschreitet das Vorhaben die Maximalfläche von 9,0 m² aus Nr. 3

Die beantragte Abweichung von § 4 Nr. 3 der Werbeanlagensatzung als örtliche Bauvorschrift i. S. v. Art. 81 gem. Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO ist nach Auffassung der Verwaltung nicht erforderlich. § 4 ist nicht anwendbar, da sich das Vorhaben faktisch in einem ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet befindet.

Dem Bauantrag liegt ein entsprechender Antrag auf Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften vor. Diesem könnte auch zugestimmt werden.

Da sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt und alle weiteren Anforderungen eingehalten sind schlägt die Verwaltung 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 Weißenhorn	Straße Zunftstraße	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung von Hobbyräumen in Wohnungen

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Östlich der Memminger Straße**

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

- Baugrenze
- Nachweis Stellplätze

5. Sachbericht:

Der Bauherr begehrt einen Vorbescheid (Eingang am 26.07.2021) über die Nutzungsänderungen von drei Hobbyräumen im Untergeschoss zu Wohnungen in der Wohnanlage.

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

- 1.) „Ist es möglich, aus den Hobbykellern, wie in den Plänen dargestellt, Wohnungen zu machen?“
- 2.) „Ist es möglich, wie in der angefügten Stellplatzskizze die vier Stellplätze für diese Wohnungen herzustellen und den nach Stellplatzverordnung Weißenhorn notwendigen fünften Stellplatz abzulösen?“
- 3.) „Ist es möglich, fünf Stellplätze abzulösen oder auf einem benachbarten städtischen Grundstück über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag den Stellplatznachweis zu erbringen?“

Zu 1.)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Östlich der Memminger Straße“. Der Bebauungsplan setzt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, sodass eine Nutzungsänderung in dieser Hinsicht bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit (u. a. genügend Tageslicht, Belüftung, Brandschutz, Feuchtigkeits-, Schall- und Wärmeschutz) sind vom Landratsamt Neu-Ulm zu prüfen (vgl. Dritter Teil „Bauliche Anlagen“ der BayBO).

Zu 2.)

Die Wohnung Nr. 1 umfasst eine Wohnfläche von 52,63 m², Wohnung Nr. 2 eine Fläche von 38,11 m² und Wohnung Nr. 3 eine Fläche von 42,92 m². Gem. § 3 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Weißenhorn sind je Wohnung 1,5 Stellplätze notwendig. Aufgerundet ergeben sich insgesamt fünf zu errichtende Stellplätze.

Bei einer Anordnung der vier Stellplätze gemäß der Stellplatzskizze würde die Zufahrt über den Gehweg und mehrere öffentliche Parkplätze erfolgen. Die Stellplätze liegen außerhalb der Baugrenze.

Die vier straßenseitig geplanten Stellplätze können gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO i.V.m. Art. 6 BayBO zugelassen werden, da es sich bei Stellplätzen um Nebenanlagen handelt, die keine Abstandsflächen einhalten müssen, weil sie keine Gebäude sind und keine Außenwände haben (VG München, Urteil v. 28.11.2018 – M 1 K 17.2541). Der Bebauungsplan enthält insofern keine ausdrücklichen Festsetzungen zu Stellplätzen. Eine isolierte Befreiung von der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze ist beantragt. Die Befreiung wäre rechtlich möglich, da die Baugrenze städtebaulicher Natur ist und grundsätzlich keinen Drittschutz entfalten. Zudem liegen auch bestehende Stellplätze bereits außerhalb der Baugrenze vor. Aus Sicht der Verwaltung stellt sich dies jedoch aufgrund des großen Aufwands nur begrenzt als zielführender Ansatz dar.

Zu 3.)

Gemäß § 4 Abs. 3 der Stellplatzsatzung kann der Stellplatznachweis durch Abschluss eines, im Ermessen der Gemeinde liegenden Ablösevertrages erfüllt werden.

Vorrangig sollen die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist nachgewiesen werden (§ 4 Abs. 1 Stellplatzsatzung).

Eine sachliche Auseinandersetzung mit der Erfüllung der Stellplatzpflicht ist erfolgt. Die Errichtung der 4 Stellplätze auf dem Grundstück führt zu einem Konflikt mit öffentlichen Parkplätzen. Aufgrund der Bebauung des Grundstücks sind keine alternativen Standorte auf dem Grundstück möglich. Auch ein benachbartes Grundstück im städtischen Besitz steht als Alternative nicht zur Verfügung. Dieses Grundstück ist sowohl im FNP als auch im Bebauungsplan als Gemeindebedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt und mit einem Feuerwehrgerätehaus bebaut. Diese wichtige Infrastruktur ist zu erhalten. Ein weiteres in Betracht kommendes Grundstück ist derzeit verpachtet.

Aufgrund des weiter steigenden Bedarfs an Wohnraum stellt die Umnutzung bestehender Räumlichkeiten zu Wohnraum im Stadtgebiet eine flächensparende und schnell umsetzbare Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum dar. Angesichts der Flächensparoffensive des Landes und dem Ausbau der Nachverdichtung sollte diese Art der Wohnraumgewinnung generell verstärkt ermöglicht werden. Gleichfalls kann die Ablösung von fünf Stellplätzen die Park- und Verkehrssituation in diesem Bereich der Zunftstraße negativ beeinträchtigen und zu sozialen Spannungen führen. Allerdings darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass der Trend langfristig hin zu weniger Autos und mehr alternativen Fortbewegungsmitteln geht. Zudem befindet sich das Vorhaben nicht im Altstadtbereich, sodass von einer weniger angespannten Parksituation auszugehen ist. Über die Parkplatzsituation gibt es aktuell keine Erhebung.

Obwohl besondere Umstände vorliegen spricht sich die Verwaltung aufgrund der o. g. Gründe gegen die Erteilung des Einvernehmens bzgl. der Nutzungsänderung unter Ablösung der Stellplätze aus.

6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einvernehmen bzgl. einer Nutzungsänderung von Hobbykellern zu Wohnungen wird erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen bzgl. Herstellung von vier Stellplätzen wird nicht erteilt. Für die Ablösung eines weiteren Stellplatzes wird das Einvernehmen nicht erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen bzgl. Ablösung von fünf Stellplätzen bzw. Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages 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 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 Einvernehmen für das Bauvorhaben wurde in der Sitzung vom 05.07.2021 nicht erteilt, da die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Stadt Weißenhorn festlegt, dass bei Wohnungen über 75 m² je zwei Stellplätze (insgesamt vier Stellplätze) notwendig sind. Den Antragsunterlagen nach zu beurteilen, konnten lediglich insgesamt zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Der Bauwerber sollte noch einmal prüfen, ob er nicht die Möglichkeit sieht, auf dem Baugrundstück die Stellplätze nachzuweisen.

Der Bauherr hat nun Unterlagen nachgereicht, aus denen ersichtlich ist, dass insgesamt vier Stellplätze auf dem Baugrundstück geplant 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 Weißenhorn	Straße Graf-Zeppelin-Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Werkstatthalle und Mietstation

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: Südlicher Eschach
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: <ul style="list-style-type: none">- Grundflächenzahl (GRZ)- Maximale Wandhöhe

5. Sachbericht:

<p>Der Antragssteller möchte sich den Neubau einer Werkstatthalle und Mietstation als Erweiterung der Nutzfläche am Standort in Weißenhorn genehmigen lassen (Eingang am 30.07.2021).</p> <p>Die beiden Gebäude sollen an der Nordostseite des Grundstückes in Fluchtung des Bestandes errichtet werden. Die Werkstatthalle liegt im Bereich der heutigen gepflasterten Fläche, der Anteil des Bürogebäudes überdeckt teilweise das Regenrückhaltebecken. Als Flächenausgleich und zur Kompensation der Regenwasserrückhaltung wird auf beiden Gebäuden eine extensive Dachbegrünung mit einem erhöhten Speichervolumen zur Rückhaltung vorgesehen.</p> <p>Der gesamte Gebäudekomplex (Werkstatthalle und Mietstation) hat eine Länge von ca. 38,55 m und eine Breite von max. ca. 12,71 m. Die Höhe der Werkstatthalle beträgt 11,30 m. Die Mietstation ist 6,87 m hoch.</p> <p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Südlicher Eschach“. Als Art der baulichen Nutzung ist gem. § 9 BauNVO ein Industriegebiet festgesetzt. Gemäß Nr. 3.1 des Bebauungsplanes ist eine Höchstgrenze der GRZ von 0,7 einzuhalten. Diese Höchstgrenze soll auf 0,796 überschritten werden.</p> <p>Beim letzten Bauantrag des Antragsstellers aus dem Jahr 2019 wurde eine Überschreitung der GRZ mit 0,785 zugelassen. Es wird eine weitere Überschreitung der GRZ von 0,011 beantragt. Die gesetzlich festgesetzte Obergrenze der GRZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 wird weiterhin nicht überschritten.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt unter Nr. 3.2 eine maximale Wandhöhe von 9 m fest. Die Werkstatthalle weist eine max. Höhe von 11,30 m auf. Bei baulichen Anlagen, die nutzungsbedingt eine größere Höhe erfordern, sind Abweichungen von der Höhenfestlegung als Ausnahme zulässig.</p> <p>Es liegt ein entsprechender Antrag auf Ausnahme von der Höhenfestlegung vor. Der Antragssteller begründet diesen wie folgt:</p> <p><i>Die Nutzung der Werkstatthalle entspricht den heutigen Hallen im Bestand. Für die Wartungsarbeiten von Großfahrzeugen wird die gleiche Höhe benötigt. Somit orientiert sich die geplante Höhe an die bestehende Halle mit einer Höhe von ca. 11,40 m. Entlang der Nachbargrenze reduziert sich die Hallenhöhe auf ca. 10 m.</i></p> <p>Mit dem Neubau der Werkstatt und der Mietstation wird das im südlichen Grundstücksbereich</p>

vorhandene Regenrückhaltebecken teilweise überbaut. Um eine großflächige Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, sollte das Niederschlagswasser zunächst in das nördliche Rückhaltebecken eingeleitet, zurückgehalten und mit einer Drossel in den städtischen Kanal zugeführt werden. Dieses Rückhaltebecken müsste offensichtlich nach Auflassung des südlichen Beckens entsprechend vergrößert werden.

Auf dem Grundstück sind 45 Stellplätze im Bestand. Für die Erweiterung sind keine weiteren Stellplätze gem. der GaStellV zu errichten.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt. Weiterhin wird das Landratsamt Neu-Ulm gebeten, die fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers zu prüfen.

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 Memminger Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Abbruch des bestehenden Vereinsheimes und Neubau eines Vereinsheimes

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 13.08.2021) über den Neubau eines Vereinsheimes.

Das bestehende Vereinsheim soll abgebrochen und durch einen Neubau an östlicher Stelle ersetzt werden.

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

- 1.) „Ist das Bauvorhaben hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück möglich?“
- 2.) „Ist das Bauvorhaben mit der geplanten Größe möglich?“
- 3.) „Ist das Bauvorhaben mit der dargestellten Gestaltung möglich?“

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

Das neu geplante Vereinsheim soll mit einer Länge von 29,35 m, einer Breite von 12,24 m und einer Höhe von 3,54 m bzw. 4,70 m (Pultdach) errichtet werden. Auf der Nordseite des Vereinsheims ist eine Terrasse für Zuschauer angedacht.

Im Umfeld des Vereinsheims sind ca. 50 Stellplätze vorhanden. Mit 120 angegebenen Besucherplätzen ist der Stellplatznachweis gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung nachgewiesen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einvernehmen bzgl. der Lage auf dem Grundstück wird erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen bzgl. der geplanten Größe wird erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen bzgl. der Gestaltung 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-Vöhlin-Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage

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 Einliegerwohnung und Garage. (Eingang: 17.08.2021)

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.

Das BV fügt sich aus Sicht der Verwaltung gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB nach Art und Maß (GRZ 0,28 und GFZ 0,20) der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die wegemäßige Erschließung soll über die davorliegenden Grundstücke erfolgen. Wasser- und Kanalleitungen können ebenfalls über die davorliegenden Grundstücke privat verlegt werden. Die Erschließung ist mit einer Grunddienstbarkeit abzusichern.

Die notwendigen zwei Stellplätze gem. der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Weißenhorn sind für die Einliegerwohnung nachgewiesen.

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 Weißenhorn	Straße Röslestraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Neubau von Seniorenwohnungen

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: B 8 – Südlich der Grundschule
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: <ul style="list-style-type: none">- Dachform- Überschreitung Abstandsflächen- Überschreitung GRZ

5. Sachbericht:

Die Bauherren begehren einen Vorbescheid (Eingang am 26.08.2021) über den Neubau von Seniorenwohnungen.

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

- 1.) Flachdach anstatt geneigtem Dach
- 2.) Überschreitung der Abstandsflächen
- 3.) Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „B 8 – Südlich der Grundschule“. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zu 1.)

Gemäß § 6 Nr. 6.1 und Nr. 6.3 des Bebauungsplans sind im gesamten Baugebiet nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 47° zulässig.
Aus ökologischen Gründen ist ein begrüntes Flachdach mit Photovoltaik geplant.

Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans bzgl. der Dachform (ebenfalls Flachdach) wurde bereits für den Neubau einer Garage sowie Anbau an ein bestehendes Haus auf dem Nachbargrundstück erteilt.

Zu 2.)

Die Abstandsflächen des geplanten Gebäudes erstrecken sich teilweise auf das Nachbargrundstück.

Dieses Grundstück ist im Besitz der Bauherren. Es ist eine Abstandsflächenübernahmeerklärung abzugeben.

Zu 3.)

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige GRZ von 0,4 fest. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der GRZ die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Somit wäre eine GRZ von 0,6 zulässig.

Für das Bauvorhaben ist eine GRZ von 0,68 geplant.

Die geringfügige Überschreitung wird dadurch begründet, dass der Neubau barrierefrei errichtet werden soll.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen, vorbehaltlich einer Abstandsflächenübernahmeerklärung, zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einvernehmen bzgl. einem Flachdach wird erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen bzgl. Überschreitung der Abstandsfläche wird, vorbehaltlich einer Abstandsflächenübernahmeerklärung, erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen bzgl. Überschreitung der GRZ wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Attenhofen	Straße Kreuzackerstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Garage

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

5. Sachbericht:

<p>Der Bauherr beantragt eine Genehmigung für den Neubau einer Garage (Eingang: 27.08.2021).</p> <p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ortsentwicklung Attenhofen“. Dieser regelt in § 4.5 der Satzung, dass Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenze zulässig sind.</p> <p>Es ist eine Garage mit Satteldach außerhalb der Baugrenze mit einer Länge von 5 m, einer Breite von 3,50 m und einer Gesamthöhe von 4,32 m geplant.</p> <p>Die Begründung bzgl. der Befreiung von der Baugrenze lautet wie folgt: <i>Da die Garage sehr klein ist (wirkt eher wie eine Gartenhütte), wird diese nicht als störend empfunden. Zum nördlichen Nachbarn wird ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Alle weiteren östlichen Nachbarn haben bereits Grenzbebauungen, die auch außerhalb der Baugrenze liegen.</i></p> <p>Auf den Nachbargrundstücken sind außerhalb der Baugrenze Gewächshäuser und Geräteschuppen bzw. Gartenlauben vorhanden. Diese baulichen Anlagen sind, im Sinne der BauNVO, als Nebenanlagen zu definieren.</p> <p>Aus Gründen der Gleichbehandlung schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
--

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort
------	---------	-----

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Tulpenweg	Hausnr.
--------	--------------------------------	----------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung Einbau eines Physiotherapieraumes im DG und Errichtung eines Stellplatzes

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Blumenviertel**

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

-

5. Sachbericht:

Die Antragstellerin möchte sich mit dem Antrag (eingegangen am 27.08.2021) eine Nutzungsänderung bzgl. Einbau eines Physiotherapieraumes im Dachgeschoss genehmigen lassen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Blumenviertel“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in einem allgemeinen Wohngebiet hierzu Räume zulässig (§ 13 BauNVO). Der Physiotherapieraum soll nebenberuflich (2 Werktage pro Woche für jeweils 5 Stunden) genutzt werden.

Es werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen.

Es wird ein zusätzlicher Stellplatz errichtet.

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: Anbau und Sanierung eines bestehenden Einfamilienhauses

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Lehnbachstraße**

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

- Dachneigung Hauptgebäude

5. Sachbericht:

Der Antragsteller beantragt (Eingang am 27.08.2021) den Anbau und die Sanierung eines bestehenden Einfamilienhauses.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Lehnbachstraße“. Dieser regelt in § 4 Abs. 1, dass für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen eine Dachneigung von 20° – 35° festgesetzt wird.

Der Bauherr plant den Ausbau des Obergeschosses durch einen Anbau auf die bestehende Flachdachgarage, sowie weitere Sanierungsarbeiten wie den Einbau neuer Fenster, Rückbau des Kamins und Errichtung einer neuen Treppe ins Obergeschoss. Ein Teil des Flachdaches der Garage soll als Dachterrasse genutzt werden.

Das Dachgeschoss soll um 0,60 m aufgestockt werden. Über den Anbau im Obergeschoss soll eine weitere Dachterrasse entstehen.

Die neue Firsthöhe liegt bei 11,33 m (Bestand 8,83 m). Die Dachneigung soll mit 45° (Bestand 30°) ausgeführt werden.

Insoweit liegt eine Befreiung bzgl. der Dachneigung des Hauptgebäudes nach den Maßstäben des § 31 BauGB im Ermessen der Gemeinde.

Die Begründung für die Befreiung lautet:

Zur besseren Ausnutzung des Dachraums als Wohnraum, soll die Dachneigung auf 45° erhöht werden. Das Satteldach wird dadurch steiler, die Firsthöhe entspricht jedoch in etwa der des Nachbargebäudes, bei dem statt einer anderen Dachneigung das oberste Geschoss aufgestockt wurde.

Nach der Aufstockung des Dachgeschosses beim Nachbargebäude liegt die neue Firsthöhe bei 9,40 m. Die Dachneigung wurde mit 35° entsprechend dem Bebauungsplan eingehalten. Die Dachneigungen der weiteren Nachbargebäude liegen ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplans.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.