

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 Jahnweg	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Blumenladen

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	
„Vergnügungsstätten im Innenbereich“	<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 wünscht die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Blumenladen.

Einige Abweichungen werden in diesem Zuge beantragt.

Der Bauherr wünscht 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Geschoss im Dachgeschoss liegen soll (zurückgesetzt). Überwiegend haben die umliegenden Gebäude 2 Vollgeschosse. Wenige Angrenzer haben ein 3.Geschoss im Dachraum.

Bei der Dachgestaltung wünscht der Bauherr ein Pultdach, stellt der Verwaltung aber auch ein Flachdach und ein Satteldach als Alternative zur Option. Aufgrund der Umgebungsbebauung schlägt die Verwaltung generell hier ein Satteldach vor. Allerdings müsste hier über die Dachneigung und die Firsthöhe diskutiert werden. Das gewünschte Flachdach passt sich in der Höhe der umliegenden Gebäude am besten ein, allerdings wird die Dachform als kritisch gesehen.

Die Andienung des Blumenladens aufgrund der dort herrschenden Gewichtsbeschränkungen muss mit dem Verkehrsamt abgestimmt werden. Sollte aus Sicht des Verkehrsamtes nichts dagegen sprechen, steht dem Versetzen des Schildes nichts entgegen. (Bleichstraße)

Der Jahnweg wird in seinem Ausbau von der Stadt Weissenhorn als ausreichend angesehen. Sollte hier von Seiten des Bauherrn ein weiterer Ausbau/andere Bauklasse gewünscht sein, kann dies von der Stadt Weißenhorn, durch eine Kostenübernahme des Antragstellers, veranlasst werden.

Das Objekt kann seine Abstandsflächen auf seinem eigenen Grundstück nicht unterbringen und wünscht die Übernahme der Abstandsfläche auf städtischem Grundstück.

Richtung Süden ragt die Abstandsfläche um ca. 31,60 qm auf unser städtisches Grundstück (Parkplatz Memminger Straße). Aus Sicht der Verwaltung kann der Abstandsflächenübernahme zugestimmt werden, wenn eine Ablöse des Bauherrn getätigt wird.

Gleichzeitig beantragt der Bauherr hier eine Abweichung bzgl. der Abstandsflächen, welche mehr als 0,5 über die öffentliche Verkehrsfläche ragt.

Als Dichte der Bebauung gibt der Bauherr folgende Zahlen an:

GRZ: 0,6

GFZ: 1,1

Die Dichte wird aus Sicht der Verwaltung in diesem Gebiet als unproblematisch angesehen.

Die Verwaltung schlägt vor, allen beantragten Befreiungen, bis auf die Dachform (Höhe des Gebäudes), zuzustimmen.

Die Dachform soll der umliegenden Bebauung angepasst werden. Es ist darauf zu achten, dass sich die Höhe des Gebäudes einfügt.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt:

1. In der Ausführung eines Satteldaches
2. Mit einer Gesamthöhe, welche sich an die angrenzenden Objekte anlehnt.

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

3. Bauvorhaben

Antrag auf Tektur: Nutzungsänderung von Friseursalon in Wohnung und Einbau von Abstellräumen im DG

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	
Vergnügungsstätten im Innenbereich	<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 Antragsteller beantragt eine erneute Nutzungsänderung in seinem derzeitigen Umbau, bzw. Neubau.

Der genehmigte Friseursalon im Erdgeschoss des hinteren Anbaus soll nun in eine Wohnung umgenutzt werden. Aufgrund der fehlenden Abstandsflächen zu Wohnräumen schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen hierzu nicht zu erteilen.

Das Obergeschoss bleibt unverändert.

Im 2. OG sollen Abstellräume entstehen. Der letzte Genehmigungsstand war, dass der Dachraum nicht ausgebaut wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Nutzungsänderung, bzw. dem Ausbau des Dachgeschosses zugestimmt werden.

6. Beschlussvorschlag:

1. Das Einvernehmen zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses wird nicht erteilt.
2. Das Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses 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 Bubenhausen	Straße Babenhauser Straße	Hausnr.
--------	---------------------------------	-------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; hier: Änderung: Grundriss Garage verkleinert, Fenstergrößen, Dachneigung verringert, Brüstung auf Dachterrasse, Grundriss im Dachspitz

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 hat sein Vorhaben bereits genehmigt und gebaut. Allerdings haben sich im Zuge des Baues Änderungen ergeben, welche der Bauherr hiermit beantragt:

- Der Grundriss der Garage hat sich verkleinert (siehe Plan)
- Fenstergrößen haben sich verändert (siehe Plan)
- Dachneigung verringert (genehmigt: 22,5°, gebaut: 20°)
- Brüstung auf Dachterrasse wurde angebracht.
- Grundriss im Dachspitz wurde verändert, bzw. vergrößert

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen erteilt werden.

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 Sommerstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Wohnhauses 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 Antragsteller bricht das bestehende Wohnhaus mit Garage ab und plant dort den Neubau von einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage. An die neue Garage soll im Osten noch ein angrenzender Carport entstehen.

Das Wohnhaus fügt der sich bestehenden Umgebung ein. Abstandsflächen und Grenzbebauung werden eingehalten.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben erteilt werden.

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 Attenhofen	Straße Römerstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen

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:

- Gestaltung der Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung GRZ
- Dachneigung
- Dachform Garage

5. Sachbericht:

Der Antragsteller plant das alte bestehende Wohnhaus mit landwirtschaftlichem Anbau abzureißen und die Fläche neu zu bebauen.

Es sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen entstehen.

Eine Bauvoranfrage geht der Baugenehmigung vor, in der bereits Befreiungen beantragt wurden. Damals war vorgesehen, dass Grundstück mit einem Einfamilienhaus und Doppelhaus zu bebauen.

Beantragte Befreiung:

- Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Garagen bis zu einer Größe von 30 qm mit einem Flachdach gebaut werden dürfen. Alle größeren Garagen müssen die Dachneigung wie das Wohnhaus bekommen.

Der Bauherr wünscht alle Garagen mit einem Flachdach bauen zu dürfen, da die Garagen dadurch nicht so wuchtig wirken.

Folgenden Befreiungen wurden schon damals erteilt:

- Das Grundstück ist lt. Bebauungsplan in seiner Nutzung geteilt, was bedeutet, dass ein Teil des Grundstückes nur landwirtschaftlich genutzt werden darf. In der damaligen Bauvoranfrage wurde der Wohnnutzung zugestimmt, da auch bereits noch westlicher gelegen ein Wohnhaus steht, welches der Nutzung als landwirtschaftlicher Fläche widerspricht.
- Die festgeschriebene GRZ von 0,3 wird um 0,03 auf 0,33 überschritten. Der Bauherr begründet dies mit der besseren Ausnutzung des Grundstückes. Einer geringfügigen Überschreitung wurde bereits in der Bauvoranfrage zugestimmt.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen erteilt werden.

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 Bubenhausen	Straße Rufenbergstraße	Hausnr.
--------	---------------------------------	----------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input 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">- Dachaufbauten- Maß der baulichen Nutzung/GFZ- Außenwandgestaltung

5. Sachbericht:

Die Bauvoranfrage war bereits Gegenstand einer früheren Sitzung. Bei dieser wurde auch ein Ortstermin durchgeführt.

Leider war der Verwaltung nur die Grundfassung des Bebauungsplans „Am Rufenberg“ in Bubenhausen vorgelegen, die 1. Änderung (betreffend des behandelnden Grundstückes) war nicht vorgelegen.

Zwischenzeitlich wurde vom Bauherrn Kontakt mit dem Landratsamt Neu-Ulm aufgenommen und die Verwaltung hat die Bauvoranfrage mit dem Bebauungsplan in der Grundfassung und der 1. Änderung abgeglichen.

In der ersten Bauvoranfrage war ein Befreiungsantrag bezüglich von 2 Vollgeschossen plus Kniestockerhöhung. Die Zahl der Vollgeschosse hat sich durch die erste Änderung des Bebauungsplanes erledigt. Die Frage der Kniestockhöhe wurde erneut nicht als Befreiung vorgelegt.

Der Bauherr wünscht folgende Befreiungen vom Bebauungsplan:

- Dachaufbauten: Zur besseren Wohnraumnutzung bedarf es den Einbau von Dachgauben. Eine detaillierte Planung zu den gewünschten Dachgauben liegt nicht vor. Sollten sich diese optisch und in ihrer Größe in die Umgebung einfügen, spricht aus Sicht der Verwaltung nichts dagegen.
- Außenwandgestaltung: Der Bebauungsplan sieht eine Putzfassade vor, der Bauherr wünscht eine Holzfassade. Aus Sicht der Verwaltung spricht auch hierfür nichts dagegen.
- Maß der baulichen Nutzung/GFZ: Lt. der gültigen BauNVO zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplanes liegt die GFZ als Höchstgrenze bei 0,7. Der Bauherr wünscht eine GFZ von 1,0. Dies begründet der Bauherr mit der Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik. Aus Sicht der Verwaltung ist der Befreiung der GFZ nicht zu entsprechen.

Die Verwaltung schlägt vor, bzgl. der Außenwandgestaltung und der Dachaufbauten das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird für die Außenwandgestaltung und die Dachgauben (je nach Größe – die Beurteilung wird nach Vorlage der Detailplanung beurteilt) erteilt. Die Befreiung bzgl. der GFZ 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 Attenhofen	Straße Schießener Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 8 Wohnungen und je 15 Stellplätzen

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)
Nr./Bezeichnung: Attenhofen 1	
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Baugrenze Richtung Westen	

5. Sachbericht:

Der Antragsteller plant auf seinem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohnungen und 15 oberirdischen Stellplätzen zu errichten.
Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines Bebauungsplanes.
Der Antragsteller möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob er die Baugrenze Richtung Westen überschreiten darf.
Die Baugrenze im Bebauungsplan liegt um ein bestehendes Feldkreuz. Der Bauherr möchte dieses auf jeden Fall erhalten. Somit spricht aus Sicht der Verwaltung nichts gegen die Überschreitung der Baugrenze. Da der gesetzliche Grenzabstand gehalten wird.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Überschreitung der Baugrenze 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 Sternberger Weg	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Tektur: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und einer Obdachlosenunterkunft (12 Apartments); hier: Nachtragsplanung: Nutzungsänderung der Obdachlosenunterkunft in 4 Obdachlosenapartments und 8 Wohnungen/Obdachloseapartments (Alternativnutzung)

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:

In einer früheren Sitzung wurde die Alternativnutzung der Obdachlosenwohnungen in Obdachlosenwohnungen und Wohnungen zugestimmt.

Für die vier Obdachlosenwohnungen ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Grundstücksgröße vom Antragsteller nur ein Stellplatz vorgesehen. Dadurch ist gesichert, dass dem Rest der Wohnungen die geforderten Stellplätze zur Verfügung stehen.

Laut der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung und der Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn sind hierfür mind. 3 Stellplätze nachzuweisen. Das Landratsamt Neu-Ulm fordert daher nochmals eine gesonderte Behandlung und Entscheidung über die Stellplatzsituation.

Da das Bauvorhaben bereits von Seiten des Bauausschusses genehmigt wurde, schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen weiterhin für die Pläne so zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Abweichung der Garagen- und Stellplatzverordnung sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn (für die Obdachlosenwohnungen) wird erteilt