

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 St.-Barbara-Straße	Hausnr.
--------	------------------------------	-------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit Garage

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)

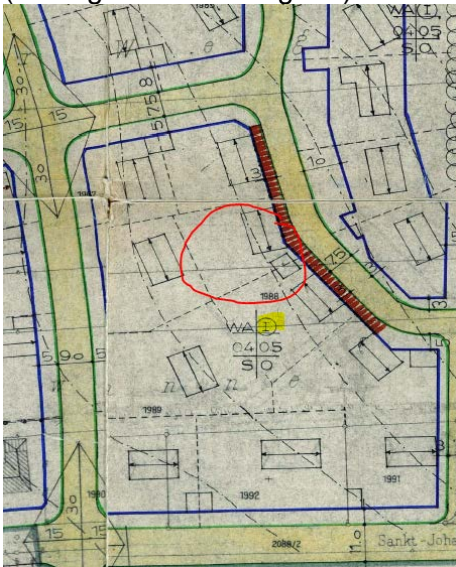
Nr./Bezeichnung: **Tannenberg**

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

- Dachform
- Vollgeschoss

5. Sachbericht:

Der Antrag wurde letzte Sitzung zurückgestellt mit der Bitte, dass die Verwaltung nochmals die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit prüfen soll. Anbei der Auszug aus dem Bebauungsplan (1 Vollgeschoss zwingend):



Im Rahmen des Ortstermins kann die Umgebungsbebauung nochmals zur Kenntnis genommen werden.

Der Bauherr möchte ein Wohnhaus mit Garage bauen. Dieses soll entgegen des Bebauungsplanes mit Flachdach ausgeführt werden. Die Fassade, gibt der Bauherr an, soll als vorgehängte Fassade z.B. mit Metall, Faserplatten, Stein, Holz, Beton usw. ausgeführt werden (Die Fassadengestaltung ist allerdings nicht Thema der Bauvoranfrage – dies nur zur Information). Eine konkrete Planung mit exakter Lage etc. ist noch nicht ausgearbeitet.

Mit dieser Bauvoranfrage möchte der Bauherr drei Fragen klären:

1. Der Bauherr möchte sein Wohnhaus mit einem Flachdach errichten, der Bebauungsplan sieht allerdings zwingend nur Satteldächer vor.
2. Der Bebauungsplan setzt 1 Vollgeschoss zwingend fest. Der Bauherr wünscht durch die Gestaltung mit einem Flachdach zwei Vollgeschosse. Die max. Gesamthöhe soll max. bei 7,50 m liegen. Die umliegenden Gebäude haben eine Firsthöhe von über 7,50 m.
3. Alternativ, wenn zwei Vollgeschosse nicht möglich sind, wünscht der Bauherr das zweite Geschoss als Staffelgeschoss auszuführen, sodass kein zweites Vollgeschoss entsteht.

Aufgrund der Gestaltung des Wohnhauses kann die Verwaltung das Bauvorhaben nicht positiv bewerten. In diesem gewachsenen Baugebiet fügt sich ein Wohnhaus mit Flachdach und vorgehängter Fassade städtebaulich nicht ein, ebenso werden die Grundzüge der Bauleitplanung berührt.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt/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 Erlenweg	Hausnr.
--------	------------------------------	---------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Umnutzung eines Wohngebäudes zu Ferienwohnungen

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
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Art der baulichen Nutzung

5. Sachbericht:

Der Bauantrag wurde bereits behandelt, aber abgelehnt. Aufgrund einer Berichtigung des Sachverhalts wird der Antrag zur erneuten Entscheidung vorgelegt.

Der Antragsteller möchte sich eine bauliche Nutzungsänderung genehmigen lassen. Er beabsichtigt das Wohngebäude auf dem genannten Grundstück teilweise in ein Gebäude mit „Ferienwohnungen“ und „Monteurwohnungen“ umzunutzen. Dabei ist vorgesehen, das Gebäude zu 2/3 in dieser Art zu nutzen. Zwei Wohnungen werden fest vermietet und vier Wohnungen sollen umgenutzt werden. Jede der „Ferien- bzw. Monteurswohnungen“ soll mit jeweils vier Schlafplätzen ausgestattet werden.

Der Bauherr errichtet die erforderlichen 4 Stellplätze. Folglich ist der Stellplatznachweis erbracht.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Die beantragte Nutzung stellt kein Wohnen dar, da es an der – für die Wohnnutzung erforderlichen – dauerhaften Häuslichkeit fehlt. Mangels über die Überlassung der Räumlichkeiten hinausgehenden beherbergungstypischen Nebenleistungen liegt kein Betrieb eines Beherbergungsgewerbes vor.

Die beantragte Änderung zu einer Ferien- bzw. Monteurswohnnutzung kann formal unter die Ausnahmebebauung als „sonstiger nicht störender Gewerbetrieb“ gem. § 4 III Nr. 2 BauNVO gefasst werden.

Die bauliche Nutzung als „Ferien bzw. Monteurswohnung“, die nur die Überlassung der Räume vorsieht und keine beherbergungstypischen Nebenleistungen umfasst, gehört gem. § 13 a S. 1 BauNVO in der Regel zu den „sonstigen nicht störenden Gewerbetrieben“.

Es ist dem Begriff der „Ausnahmebebauung“ immanent, dass dem Vorhaben wirklich Ausnahmecharakter zukommt und diesen im Verhältnis zur Regelbebauung einnimmt.

Als Maßstab ist dabei nicht nur das gesamte Baugebiet heranzuziehen, sondern auch die Intensität der Ausnahmebebauung in unmittelbarer Nachbarschaft, damit es nicht zu einer sukzessiven Veränderung des Gebietscharakters kommen kann.

Als Korrektiv des weit fassbaren Begriffs der „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ gilt das ungeschriebene Merkmal der „Gebietsunverträglichkeit“. Das Vorhaben muss „gebietsverträglich“ sein. Die Gebietsverträglichkeit beurteilt sich nach dem Gebietscharakter (hier: allgemeines Wohngebiet). Maßstab für die Ermittlung ist, ob das rein formal betrachtete zulässige Vorhaben aufgrund seiner typischen Nutzungsweise geeignet ist, die im jeweiligen Gebiet typischerweise vorherrschende Nutzungsart zu stören.

Die, mit der überwiegenden Nutzung des Gebäudes als „Ferien bzw. Monteurswohnung“, einhergehenden Auswirkungen beeinträchtigen den Gebietscharakter. Ferien- bzw. Monteurswohnanlagen dieser Dimension stören und beeinträchtigen die Ruhe, den Rückzugsort und die Beschaulichkeit des allgemeinen Wohngebiets nachhaltig durch ihre Geschäftigkeit.

Im konkreten Umfang läge im vormaligen Wohngebäude nun eine überwiegende Ferien- bzw. Monteurswohnnutzung vor. Vier der sechs Wohnungen sollen als „Ferien bzw. Monteurswohnungen“ genutzt werden. Durch die vier Schlafplätze pro Ferienwohnung ist typischerweise mit einer hohen Belegungsdichte von bis zu 16 Gästen zu rechnen. In weiterer Konsequenz erfordert diese tatsächlich eine deutlich erhöhte Anzahl an Stellplätzen. Außerdem kommt es durch, die mit der Ferien- bzw. Monteurswohnnutzung einhergehenden kurzfristigen Aufenthaltsdauer, zu einer starken Verkehrsfrequentierung dieses Bereiches. Der Bereich verzeichnet dadurch mehr fließenden und ruhenden Verkehr. Dies führt typischerweise zu einem generellen Anstieg Immissionen aller Art. Auch zieht die geänderte Nutzung ein besonderes Wohnverhalten von Gästen nach sich, sodass sowohl morgens, als auch abends aufgrund erhöhter Aktivitäten eine deutlich angestiegene Lärmbelastung zu erwarten ist.

Im allgemeinen Wohngebiet, in dem typischerweise das langfristige Wohnen vorherrscht, ist es wochentags morgens und abends ruhig, weil sich das Leben weitgehend inhäusig abspielt, während tagsüber die dort lebenden Personen bei der Arbeit oder in der Schule sind.

Eine Befreiung ist städtebaulich schwer vertretbar. Ein Vorhaben wie das vorliegende, bei dem auf zwei Geschossen insgesamt vier Ferienwohnungen untergebracht werden geht mit einer Belegungsdichte einher, die deutlich mehr Stellplätze erfordert und so die Unterschiede zu Tage treten lässt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen, da das Vorhaben bauplanungsrechtlich unverträglich ist. Da es sich bei der Frage, des Vorliegens der Gebietsunverträglichkeit um eine Gesamtabwägung handelt, ist eine differierende Auffassung bei entsprechender Begründung vertretbar.

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 Roggenburger Straße	Hausnr.
--------	------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Tektur: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einliegerwohnung, hier: zusätzl. Einbau einer Penthauswohnung

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: Bei den Kellern	
(§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den	<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:

Die Antragsteller reicht Tektur zum einem genehmigten Bauantrag vom 14.03.2020 mit Genehmigungsdatum am 24.04.2020 ein. Der Bauherr möchte in Erweiterung seines Antrags zum genehmigten MFH mit Einliegerwohnung eine Penthaus-Wohnung einbauen.

Das Vorhaben halt folgenden Umfang:

- GRZ: 0,2;
- GFZ: 0,42;
- 4 Vollgeschosse
- 130 m² Nutzfläche
- 654 m²(Statistik der BG)
- 753,41 m² Wohnfläche
- 8 Wohnungen
- 16 Stellplätze

Das Vorhaben ist innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, da sich die Penthaus-Wohnung nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In der näheren Umgebung befindet sich ein landwirtschaftliche Betriebe und weitere Wohnhäuser, sodass die Eigenart faktisch einem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO entspricht. Die Wohnnutzung ist hier regelmäßig zugelassen.

In der letzten Sitzung vom 11.5. wurde der Wunsch geäußert, das dritte Geschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss auszuführen. Nach Rücksprache mit dem Bauherrn wurde der Antrag so eingereicht.

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 Robert-Bosch-Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Überdachung der bestehenden Schüttboxen

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: Robert-Bosch-Straße
Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5. Sachbericht:

<p>Der Antragsteller Staatliches Bauamt Krumbach ist eine i.S.v. Art. 73 I BayBO qualifizierte Baudienststelle. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich insoweit im Zustimmungsverfahren nach Art. 73 BayBO.</p> <p>Auf dem genannten Grundstück soll eine Überdachung der dort bestehenden Schüttboxen errichtet werden.</p> <p>Diese aus Holz und Stahl bestehende Überdachung ist laut Antragsteller notwendig um Auswaschung, dort zwischengelagerter Stoffe von einem Zuordnungswert bis zu Z2 nach der <i>Tabelle 2: Zuordnungswerte Feststoff aus dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen</i>, zu vermeiden. Bei dem dort vorübergehend eingelagerten Material handelt es sich um Abtrag der Straßenbankette.</p> <p>Das Vorhaben misst an der höchsten Stelle 6,24 m, in der Länge 7,92 m und in der Breite 42,91 m.</p> <p>Der Bebauungsplan Robert-Bosch-Straße setzt ein Industriegebiet mit eingeschränkten Emissionen nach § 9 BauNVO fest. Als modulare Erweiterung des bereits vorhandenen zulässigen Lagerplatzes ist die Überdachung als dessen Erweiterung ebenfalls bauplanungsrechtlich zulässig.</p> <p>Die Verwaltung schlägt 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 Ohmstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Hofbefestigung zur Lagerung von Betonfertigteilen

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: Südlicher Eschach, Industriegebiet südlicher Eschach

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

- GRZ

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte eine wasserdurchlässige Hofbefestigung auf dem genannten Grundstück errichten. Die Hofbefestigung soll als Fläche für die Lagerung von Betonfertigteilen dienen und eine Grundfläche von 4.378,52 m² umfassen. Sie soll aus Schotterschichten mit verschiedenen Körnungen aufgebaut sein und mit einem 1,80 hohen Maschendrahtzaun eingefriedet werden.

Zudem möchte der Bauherr ein auf einer Rigole basierendes Versickerungs- und Rückhaltesystem für Niederschlagswasser installieren. Die Rigole ist fachlich dimensioniert worden und soll mit Füllkörperrigolen umgesetzt werden.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Südlicher Eschach und seiner Ergänzung, die ein Gewerbe- und Industriegebiet gem. 30 I BauGB i.V.m. § § 8,9 BauNVO vorgeben.

Die Hofbefestigung zur Lagerung von Betonfertigteilen ist als Lagerplatz ausdrücklich erlaubt. Die Befestigung der Fläche soll entsprechend Nr. 11.4 des Bebauungsplans Südlicher Eschach in wasserdurchlässiger Weise mit Schotter ausgeführt werden.

Das Vorhaben erhöht die Grundflächenzahl auf dem Grundstück auf 0,94. Damit ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 um 0,24 überstiegen. Das heißt, die zulässige flächenmäßige Überbauung des Grundstücks von 70 % wird um 24 % überschritten.

Die Rigoleninstallation ist als dem Lagerplatz untergeordnete Nebenanlage gem. § 14 I, II BauNVO zulässig, denn sie dient der Nutzung des Grundstück, da sie Niederschlag von der Lagerfläche ableitet, dessen Benutzung sicherstellt und Schäden von den lagernden Teilen abwendet.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen. Die Überschreitung der GRZ ist akzeptabel, da eine Versickerung des Niederschlags mithilfe der Rigole vorgesehen ist.

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 Wallenhausen	Straße Am Haldenberg	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Abriss und Neubau der Garage mit 36 qm an der gleichen Stelle

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: Wallenhausen 1

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

-

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte auf dem bezeichneten Grundstück eine Garage bauen.

Mit dieser Bauvoranfrage möchte der Bauherr die Fragen klären, ob Abriss und/ oder der Neubau der Garage an der gleichen Stelle einer Baugenehmigung bedarf.

Gem. § 5 I des Bbpl. dürfen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Gem. § 6 II des Bbpl. sind Garagen mit Sattel oder Flachdächern zu errichten.

Der Abriss einer Anlage bedarf, soweit es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben handelt keiner Genehmigung. Garagen sind, außer im Außenbereich, bis zu einer Fläche von 50 m² verfahrensfrei (Art. 57 I Nr. 1 b) BayBO).

Dementsprechend bedarf die Neuerrichtung einer Garage mit einer Fläche von 36 m² als verfahrensfreies Vorhaben keiner baurechtlichen Genehmigung. Der Bauherr muss die baurechtlichen Regelungen eigenverantwortlich einhalten.

Die Voranfrage des Antragstellers findet keine Berücksichtigung im Bauausschuss. Das Bauamt nimmt Kontakt auf.

6. Beschlussvorschlag:

--

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

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

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Oberreichenbach	Straße St.-Johann-Baptist-Straße	Hausnr.
--------	-------------------------------------	--	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport
--

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 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 Genehmigung um auf dem genannten Grundstück nach Abriss des alten Wohngebäudes einen Neubau zu errichten. Er möchte ein Wohnhaus mit Anliegerwohnung und Carport errichten. Der Bauherr wünscht bzgl. des Wohnhauses die Errichtung von zwei Vollgeschossen, wobei die Einliegerwohnung nur ein Vollgeschoss erhalten soll.

Daten zum Neubau:

- GRZ: 0,31;
- GFZ: 0,21;
- 2 Wohnungen
- 1 Stellplatz

Das Wohnhaus und die Anliegerwohnung ist im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 I BauGB bauplanungsrechtlich zulässig. Die Vorhaben fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche gem. § 34 II BauGB, § 5 BauNVO in das faktische Dorfgebiet ein.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe, Wohnbebauung und einer Kirche, sodass die Eigenart des Gebiets einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entspricht. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Die vorrangigen Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten werden ausreichend berücksichtigt.

Der Carport ist als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig.

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 Sattlerstraße	Hausnr.
--------	------------------------------	--------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung einer Terrassenüberdachung

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: Östlich der Memminger Straße II BA.
Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5. Sachbericht:

Es handelt sich um ein Genehmigungsfreistellungsverfahren.
--

6. Beschlussvorschlag:

--

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 Gräfin-Euphemia-Straße	Hausnr.
--------	------------------------------	---	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Umbau und Nutzungsänderung im EG, Büro und Lagerraum in Wohnung

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: Vergnügungsstätten im Innenbereich (§ 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 Antragsteller begehrt die Genehmigung eines Umbaus und einer Nutzungsänderung. Er möchte ein bestehendes Büro mit Lagerraum in eine Wohnung umnutzen. Im Zuge der Umnutzung sollen Umbauten stattfinden, die aber ausschließlich innerhalb der Räumlichkeiten ausgeführt werden. Der Bauherr plant nichtragende Wände ohne statische Eingriffe einzuziehen.

Das Wohnen als bauliche Nutzung ist bauplanungsrechtlich zulässig. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich, der für den Bereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt und somit auch dem Wohnen dient.

Das bestehende Gebäude steht auf der Grenze. Es sind jedoch keinerlei gebietsunverträglichen Auswirkungen durch die Nutzungsänderung zu erwarten. Zudem besteht eine Bau- und Benützungsbefreiung für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks seine Garage künftig nicht aufzustocken, sowie das Garagendach nicht als Terrasse zu benützen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen. Die Regelungen zu den Abstandsflächen stellen ausschließlich von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfendes Bauordnungsrecht dar.

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 Buschhornstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Maschinenhalle

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: <ul style="list-style-type: none">- Richtung des Dachfirsts- Grenzbebauung

5. Sachbericht:

<p>Der Antragsteller möchte auf dem im Bauantrag bezeichneten Grundstück eine Maschinenhalle errichten. Das Vorhaben war mit der geplanten Firstrichtung, Größe und Lage bereits Gegenstand einer Bauvoranfrage. Im Bauvorbescheid wurde die Unterschreitung der Abstandsflächen für zulässig erklärt.</p> <p>Die Maschinenhalle dient dem landwirtschaftlichen Betrieb des Bauherrn als Unterstand für seine land- und forstwirtschaftlichen Geräte und ist daher im Dorfgebiet als bauliche Nutzung zulässig.</p> <p>Bzgl. des Vorhabens wird von der Festsetzung der Firstrichtung und der Bebauung der Grundstücksgrenze für noch nicht bebaute Grundstücksteile befreit. Das Vorhaben weicht in Bezug auf seine Firstrichtung von der Festsetzung § 6.2 des Bbpl. ab, da sie eine Nord-Süd-Richtung aufweist.</p> <p>Zudem wird an der Nordseite auf die Grundstücksgrenze gebaut. § 4.3 des Bbpl. sieht zwar vor, dass bei den bezeichneten, bestehenden Gebäuden an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Dies gilt jedoch nicht für die noch nicht bebauten Grundstücksteile.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen. Die Regelungen zu den Abstandsflächen stellen ausschließlich von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfendes Bauordnungsrecht dar.</p>
--

6. Beschlussvorschlag:

<ol style="list-style-type: none">1. Das Einvernehmen zur Firstrichtung wird erteilt.2. Das Einvernehmen zur Grenzbebauung 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 Bahnhofstraße	Hausnr.
--------	------------------------------	--------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbau eines Stahlbalkons an das Wohnhaus
--

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: Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich (§ 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:

Die Antragstellerin reicht Tektur zum genehmigten Bauantrag ein.

Die Bauherrin möchte in Erweiterung ihres Antrags einen Stahlbalkon mit Gitterrost-Belag und geschlossener Brüstung im 1. OG anbauen. Der Balkon soll durch eine außen, ohne Vornahme von Erdarbeiten, liegende Stahlwagentreppe zugänglich sein. Die Treppe soll oberhalb des Geländes ohne eigenständige Fundamentierung angebaut werden.

Die Bauherrin plant das Vorhaben in folgendem Umfang:

- Fläche des Balkons 9,5 m²
- 4 Stellplätze vorhanden
- GRZ: 0,844
- GFZ: 1,39
- 2 Wohnungen
- Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis liegt vor

Der Balkon ist als Teil der Hauptanlage – dem Wohnhaus – im Mischgebiet regelmäßig zulässig, da es der Wohnnutzung eine weitere Fläche zur Verfügung stellt. Es stellt keine Nebenanlage dar, da Nebenanlagen nach funktionellen und räumlichen Gesichtspunkten nicht Bestandteil des (Haupt-)Gebäudes sein dürfen. Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es ist gebietsverträglich. Nach Maß der baulichen Nutzung fügt es sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Vorhaben liegt innerhalb des Denkmalschutzensembles.

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 Memminger Straße	Hausnr.
--------	------------------------------	-----------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbringen einer Werbetafel

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: Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich (§ 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 Antragsteller möchte auf dem im Antrag bezeichneten Grundstück eine neue Werbeanlage an der Front und Rückseite eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses installieren und eine bestehende Werbeanlage verändern.

Der Antragsteller plant:

- Fassadenband „Premium“ 2,39 m²
- Folienbeklebung „Eisbach“
- Wandschild 0,32 m²
- Sonderwerbeanlage „Motiv“ 2 m²
- Sonderwerbeanlage „Parkplatzschild“ 0,15 m²

Das Fassadenband ist gem. § 5 Nr. 2 a) der Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen (Satzung) unzulässig, da es die zulässige Fläche von 2 m² überschreitet. Da der Antragsteller bisher schon ein Band desselben Ausmaßes genehmigt bekommen hat, muss wohl zugunsten seines Vertrauens in die Bestandskraft der bestehenden Genehmigung auch hierfür das Einvernehmen erteilt werden. Er bleibt innerhalb der Variationsbreite der bestehenden Genehmigung, da er nur den Inhalt der Werbeanlage austauscht ohne Eingriff in die Substanz.

Bzgl. der Folienbeklebung „Eisbach“ fehlt es an nachvollziehbaren Angaben zur Fläche. Nach § 5 g) der Satzung ist bereits das Zukleben von Schaufenstern in der dargestellten Form unzulässig.

Das Wandschild ist zulässig, da es die Anforderungen erfüllt.

Die Sonderwerbeanlage „Motiv“ ist zulässig, da es die Anforderungen erfüllt.

Die Sonderwerbeanlage „Parkplatzschild“ ist zulässig, da es die Anforderungen erfüllt. Aus dem Antrag wird jedoch nicht ersichtlich, wo das Schild platziert werden soll.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen teilweise zu erteilen. Siehe dazu die Beschlussvorschläge.

6. Beschlussvorschlag:

1. Das Einvernehmen wird bzgl. Fassadenband, Wandschild, Sonderwerbeanlage „Motiv“ und Sonderwerbeanlage „Parkplatzschild“ erteilt.
2. Bzgl. der Sonderwerbeanlage „Eisbach“ wird das Einvernehmen 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 Nikolaus-Thoman-Straße	Hausnr.
--------	------------------------------	---	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Kernsanierung eines Einfamilienhauses

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: Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich (§ 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:

<p>Der Antragsteller möchte sich die Kernsanierung eines EFH genehmigen lassen.</p> <p>Der Bauherr plant die Sanierung innerhalb des Hauses, Gebäudeklasse 4, unter anderem mit der Ausbesserung der Wände durch Vollziegelmauerwerk, Kalkzementputz im EG, Steinwolldämmung mit Holzschalung im OG und DG usw.</p> <p>Es ist lediglich ein Stellplatz vorhanden. Aufgrund des Bestandschutzes für das bestehende Haus sind keine weiteren Stellplätze aufgrund Bestandsschutzes erforderlich.</p> <p>Die Dachgauben fügen sich nach Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Die Verwaltung schlägt 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 Josef-Holl-Straße/Beethovenstraße	Hausnr.
--------	--------------------------------	--	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Abbruch eines Wohn- und Geschäftshauses und Neubau von zwei Wohngebäuden

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: Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich (§ 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 type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte sich auf den bezeichneten Grundstücken den Bau zweier Häuser genehmigen lassen. Er beabsichtigt dazu, zunächst das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude auf dem Grundstück Beethovengasse abzureißen. Anschließend möchte er dort, wie auch in der bestehenden Baulücke auf dem Grundstück Josef-Holl-Straße jeweils ein Wohnhaus neu errichten.

Umfang des Vorhabens:

- GRZ: 0,9;
- GFZ: 1,5;
- Autoaufzug: 32 m²
- Außenanlagen: 495 m²
- 14 Wohnungen
- 22 Stellplätze

Vorgesehen auf dem Grundstück Beethovengasse ist der Bau eines Wohnhauses mit drei Vollgeschossen und Walmdach. Auf dem Grundstück Josef-Holl-Straße ist die Errichtung von drei Vollgeschossen mit Mansarddach gewünscht, wobei das dritte Geschoss im DG liegen soll, sodass es zu einer Reduzierung der Firsthöhe gegenüber dem Bestand kommt. Zudem plant der Bauherr die Errichtung einer Tiefgarage mit begrüntem Flachdach, die per Aufzug über die Beethovengasse zugänglich sein soll.

Mit dieser Bauvoranfrage sollen folgende Punkte abgeklärt werden:

1. Maß der baulichen Nutzung
 - a. Dichte der Bebauung (?)
GRZ 0,9
GFZ 1,5

b. Geschossigkeit

III Vollgeschosse, das dritte liegt im Dachgeschoss (Beethovengasse)

III Vollgeschosse (Josef-Holl-Straße)

c. Dachform

Mansarddach (Beethovengasse)

Walmdach (Josef-Holl-Straße)

d. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

- Können nicht im eigenen Grundstück dargestellt werden.
- Antrag auf isolierte Abweichung von Art. 6 BayBO i.V.m. § 34 I, II, IIIa BauGB gestellt.
- Grund: bei dem erweiterten Innenstadtbereich handle es sich vom Gebietscharakter um eine geschlossene Bebauung in Form eines Kerngebiets, sämtliche bestehende Gebäude an der Schulstr., Josef-Holl-Str., Beethovenstr. Und Reichenbacher Str. stünden auf den Grundstücksgrenzen

2. Stellplätze (Art. 47 BayBO, Stellplatzsatzung)

- 18 Stellplätze nachgewiesen; 4 historische Stellplätze; 1 abgelöster Stellplatz;
- Abweichung: 25 % der notwendigen Stellplätze müssen oberirdisch liegen
- Antrag auf Ablösung eines Stellplatzes gestellt. Antrag eine auf isolierte Abweichung (?) von der 25 % Regel oberirdischer Stellplätze.
- Grund: oberirdisch nicht erfüllbar, weil Gebietscharakter geschlossene Bebauung.

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 III, 34 BauGB.

Dichte der Bebauung:

Es existiert eine Einverständniserklärung der Vertragsteile mit einer Grenzbebauung an der gemeinsamen südlichen Grenze, in XI. Nr. 3) der Bedingungen des Stadtrates zum Verkauf des Grundstücks 1976.

Die Grundstücke auf der Nordseite des Vorhabens, wie auch die westlich gelegenen Grundstücke weisen eine Bebauungsdichte bis ca. 80 % auf. Dabei handelt es sich um Einfamilienhäuser. Auf der gegenüberliegenden Seite der Josef-Holl-Str. befindet sich eher lockere Bebauung mit kleineren Häusern und Gartenanlagen. Dahinter befindet sich eine größere Grasfläche. Das Vorhaben fügt sich mit seiner überbauten Grundstückfläche von 90 % damit noch in die nähere Umgebung ein.

Geschossigkeit:

Die Gebäude der näheren Umgebung weisen größtenteils 3 Vollgeschosse auf, sodass sich das Vorhaben dahingehend einfügt. Die geringere Geschosshöhe und das im Dach liegende 3. Vollgeschoss der Beethovengasse 6 ändern diesen Eindruck nicht wesentlich.

Dachform:

Die Dachformen fügen sich ein. In der näheren Umgebung finden sich vorherrschend dreigeschossige Gebäude unter anderem mit Satteldächern, Walmdächern, Mansarddächern und Pultdächern.

Abstandsflächen:

Abstandsflächenübernahme auf Nachbargrundstück müsste erklärt werden. Hierüber ist jedoch kein Einvernehmen zu erteilen, da es sich um Bauordnungsrecht handelt.

Stellplätze:

Anzahl der Stellplätze; 25 % oberirdisch; 1 Stellplatz im EG;

6. Beschlussvorschlag:

1. Das Einvernehmen bzgl. der Dichte der Bebauung wird nicht erteilt.

2. Das Einvernehmen bzgl. der 3 Vollgeschosse wird erteilt.
3. Das Einvernehmen bzgl. der Dachformen wird erteilt.
4. Das Einvernehmen bzgl. der von Stellplatzanforderungen 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 Röslestraße	Hausnr.
--------	------------------------------	------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Bau einer Pergola in Metallbauweise im südlichen Bereich

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: B

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

- Baugrenze

5. Sachbericht:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Pergola in Metallbauweise.

Das Vorhaben soll folgende Maße haben:

- Grundfläche: 17,5 m²
- Länge 4,8 m
- Breite 3,6 m
- Höhe 2,55 m

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans B. Der Bauherr möchte die Pergola außerhalb der Baugrenzen errichten

Eine Befreiung des Vorhabens von der festgesetzten Baugrenze kann erteilt werden. Die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3,33 m wirkt sich bauplanungsrechtlich nur unwesentlich aus. Die Nachbarin auf dem westlich angrenzenden Grundstück stimmt dem Vorhaben zu. Um das Grundstück des Antragstellers befindet sich eine Einfriedung in Form einer Ziegelmauer. An der Ostseite zur Röslestraße hat die Mauer eine Höhe von 2,35 m. Südseitig hat die Mauer erst 2,35 m, dann abgestuft 2,10 m Höhe. Die Pergola mit einer Höhe von 2,55 m ist größtenteils nicht sichtbar.

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 Baugenehmigung: Neubau einer Stützmauer

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: - Stützmauer

5. Sachbericht:

<p>Der Antragsteller möchte sich die Errichtung einer Stützmauer mit L-Steinen an der Nord- und Westseite des bezeichneten Grundstücks genehmigen lassen.</p> <p>Die Stützmauer soll entlang der gesamten Nordgrenze und 10 m entlang der Ostgrenze verlaufen und so das Gelände begradigen.</p> <p>Die Bemaßung der Stützmauer fehlt.</p> <p>Die geplante Stützmauer ist darüber hinaus unzulässig, da Stützmauern gem. § 12 IV des Bebauungsplans als unzulässig festgesetzt sind. Es muss eine Befreiung von dieser Festsetzung beantragt werden.</p> <p>Der notwendige Antrag auf Befreiung der Festsetzung fehlt.</p> <p>Aufgrund der fehlenden Unterlagen, ist der Bauantrag zurückzustellen.</p>

6. Beschlussvorschlag:

--

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 Am Hochgericht	Hausnr.
--------	------------------------------	---------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Errichtung einer Terrassenüberdachung

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: A-Mittlere Platte 4. Bauabschnitt

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5. Sachbericht:

Es handelt sich um ein Genehmigungsfreistellungsverfahren.

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 St.-Lorenz-Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses hier: Änderung der Baulinie

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: - Baulinie

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte ein Wohnhaus bauen.

Mit dieser Bauvoranfrage möchte der Bauherr die Fragen klären, ob in seinem Fall eine Verschiebung bzw. Befreiung von der festgesetzten Baulinie möglich ist.

Eine Verschiebung der Baulinie ist nicht möglich, da dies nur in Form eines neuen Bebauungsplans oder einer Ergänzungssatzung geschehen kann.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß gem. § 23 I S. 1 BauNVO auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Eine Befreiung von den Festsetzungen kann nur erfolgen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und nach § 31 II Nr. 2 BauGB die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder nach Nr. 3 die Durchführung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Von Bedeutung für die Beurteilung, ob die Zulassung eines Vorhabens im Wege der Befreiung die Grundzüge der Planung berührt, können auch Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf mögliche Vorbild- und Folgewirkungen für die Umgebung sein. Eine Befreiung von einer Festsetzung, die für die Planung tragend ist, darf nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen.

Die Befreiung des Vorhabens von der Baulinie bei einer Übertretung von 2,75 m kann hier vertretbar erteilt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Nach dem planerischen Grundkonzept soll das schwäbisch landwirtschaftliche Dorfbild erhalten bleiben. Der Winkel der Hausfront bleibt gleich. Zudem hat der Antragsteller das Grundstück durch Zukauf eines Grünstreifens das Grundstück vergrößert. Die Häuserfluchten bleiben erhalten. Folglich sind die Auswirkungen des Vorhabens unwesentlich.

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 Adolf-Wolf-Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Nutzungsänderung der bestehenden Garage zum Treffpunkt für Automobil-Liebhaber, inkl. Verkauf von alkoholfreien Getränken, Sitzflächen innen und außen und großem Stellplatz für die Fahrzeuge

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: Ehemaliges BW-Gelände

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

- Art der baulichen Nutzung

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte eine bestehende Garage als Treffpunkt für Automobilliebhaber nutzen. Er möchte den Verkauf von alkoholfreien Getränken mittels eines Getränkeautomaten ermöglichen. Zudem plant er außen und innen Sitzflächen anzulegen und einen großen Stellplatz für die Fahrzeuge.

Mit dieser Bauvoranfrage möchte der Bauherr klären, ob die geplante Art der baulichen Nutzung zulässig ist.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des ehemaligen BW-Geländes. Für das bezeichnete Grundstück ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das Vorhaben ist als Regelbebauung nicht zulässig.

Der Antragsteller möchte einen Getränkeautomat aufstellen. Innerhalb des Garagenraumes sollen Sanitäreinrichtungen, ein Thekenbereich und eine weitere Sitzgelegenheit geschaffen werden. Vorgesehen ist der Treffpunkt zur Veranstaltung von Treffen gleichgesinnter Personen für den Interessenbereich Automobil. Dies dient der Freizeitgestaltung und stellt kein Gewerbe dar.

Ausnahmsweise sind Anlagen für kulturelle, soziale Zwecke oder Vergnügungsstätten zulässig.

Das Vorhaben ist nicht gewerbegebietsverträglich, insofern schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen 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 Jägerweg	Hausnr.
--------	------------------------------	---------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses

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: Jägerweg

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

- Vollgeschosse
- Baugrenze
- Stellplätze

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte ein Gebäude abbrechen und Mehrfamilienhaus bauen.

Mit dieser Bauvoranfrage möchte der Bauherr drei Fragen klären:

1. Zulässigkeit der Erstellung zweier gegeneinander verschobener Baukörper mit Satteldach, zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß (kein Vollgeschoss).
2. Zulässigkeit von maximal 10 m Firsthöhe über dem Gelände.
3. Zulässigkeit einer Dachneigung von 27° bis 33°
4. Zulässigkeit der Variante 1 mit einer Überschreitung der Baugrenze in der dargestellten Form nach Norden. Überwiegend Tiefgaragenstellplätze.
5. Zulässigkeit der Variante 2 mit einer Überschreitung der Baugrenze in der dargestellten Form nach Norden und nach Osten. Oberirdische Stellplätze.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Jägerweg. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss, einer GRZ von 0,4 einer GFZ von 0,5 und einer Dachneigung von 27° bis 37° bei zweigeschossigen und 37° bis 47° bei eingeschossigen Hauptgebäuden zulässig.

Gem. § 2 I des Bbpl. Müssen Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen. Für Doppel- und Reihenhäuser gelten 250 m².

Bzgl. Punkt 1 gilt das Vorhaben als freistehendes Einzelhaus. Ein Satteldach ist zulässig. Für den Bau von zwei Vollgeschossen bedarf es einer Befreiung von der Eingeschossigkeit.

Bzgl. Punkt 2 bestehen in Bezug auf die maximale Firsthöhe keine Festsetzungen.

Bzgl. der Variante 1 bedarf es einer Befreiung von der Baugrenze. Nach der Stellplatzsatzung müssen 25% der erforderlichen Parkplätze oberirdisch sein.

Bzgl. der Variante 2 bedarf es lediglich einer Befreiung von der Baugrenze.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen, da das Vorhaben aus dem Rahmen der bisher dort vorhandenen Bebauung fällt.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

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

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Grafertshofen	Straße St.-Wendelin-Straße	Hausnr.
--------	-----------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Bauvorbescheid: Errichtung eines Nebengebäudes (Garage, Abst.)
--

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 möchte ein zweigeschossiges Nebengebäude mit Pultdach, in dem eine Garage und eine Abstellkammer vorhanden sein werden, bauen.

Dabei plant er diese nahe der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten, sodass die erforderlichen Abstandsflächen von 3,0 m bzw. 3,205 m nur zu 1,025 m bzw. 1,115 m auf dem Baugrundstück liegen. Eine Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme des Nachbarn liegt noch nicht vor.

Umfang des Bauvorhabens:

- Grundfläche 48,68 m²
- GFZ: 0,2
- GRZ 0,38
- Länge 8,85 m
- Breite: 5,5 m
- Höhe: (vorne) 6,39 m; (hinten) 5,22 m

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen. Die Regelungen zu den Abstandsflächen stellen ausschließlich von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfendes Bauordnungsrecht dar. Das LRA Neu-Ulm wird die Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme nachfordern.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.
