

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: 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:

Der Antragsteller möchte sich die Errichtung einer Stützmauer an der Nord- und Westseite des bezeichneten Grundstücks genehmigen lassen.

In der letzten Sitzung wurde der Antrag zurückgestellt, weil man sich bei einem Vor-Ort-Termin ein Bild von der städtebaulichen Vertretbarkeit unter Würdigung nachbarlicher Interessen, insbesondere der Wirkung der Stützmauer in der West-Ansicht des Grundstücks machen wollte.

Die Stützmauer soll aus L-Steinen bestehen, die entlang der gesamten Nordgrenze und 10 m entlang der Ostgrenze verlaufen und so eine Begradigung des Geländes ermöglichen. Laut Antragsteller weist die Stützmauer an einer Stelle an der Nordseite zum Nachbarn, aufgrund einer nachbarseitigen Abgrabung, eine Höhe von etwa 1,55m über dem Terrain auf. Im Übrigen Verlauf weist sie eine geringere Höhe auf.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Marktsteig III“. Dieser setzt in § 12 IV fest, dass gegenüber Nachbargrundstücken Geländeabweichungen stufenlos herzustellen und Stützmauern unzulässig sind.

Es kann befreit werden, wenn ...

- die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden und
- nach *Nr. 2* die Abweichung *städtebaulich vertretbar* ist oder
- nach *Nr. 3* die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die „Grundzüge der Planung“ stehen für das planerische Leitbild, das durch die Festsetzungen gezeichnet wird. Durch die Festsetzung soll hier das Bild eines möglichst fließenden übergangslosen Verlaufs zwischen den Grundstücken geschaffen werden. Trotz begradigt ausgerichteter Grundstücke sollen harte Brüche und eine stark ausgeprägte Terrassierung im Erscheinungsbild des Baugebiets

vermieden werden. Dieser in den Festsetzungen objektiv sichtbare Wille stellt die Grundzüge der Planung dar.

Die Befreiung ist „städtebaulich vertretbar“, wenn das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Eine städtebauliche Vertretbarkeit ist regelmäßig nicht gegeben, wenn die Gründe, die für ihre Befreiung streiten, für (nahezu) jedes andere Vorhaben im Plangebiet in gleicher Weise gegeben sind.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag, dass aufgrund der aktuellen Hanglage das Regenwasser/Sickerwasser momentan zum nördlich gelegenen Nachbarn abläuft. Durch die Ausführung der Stützmauer werde das Wasser abgefangen und durch eine evtl. notwendige Drainage, die ggf. eingebaut werde, eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet.

Das tieferliegende EFH des Nachbarn mache eine Abgrabung notwendig. Dies sei ebenfalls nötig, um die Terrasse auf der Südseite des Nachbarn zu ermöglichen. Außerdem werde durch die Stützmauer die Zufahrt der Garage sicher gewährleistet.

Der Nachbar des nördlich gelegenen Grundstücks stimme der Befreiung zu, und beteilige sich anteilig an den Kosten. Vom östlich gelegenen Nachbarn liegt keinerlei Erklärung zum Vorhaben vor.

Einzelfallbezogene Gründe, die in diesem Fall aufgrund einer Atypik eine andere Einschätzung vertretbar machen sind dargelegt. Aufgrund des ausgeprägten Hanggefälles an dieser Stelle, kann eine Befreiung als städtebaulich vertretbar erachtet werden und berührt aus Sicht der Verwaltung die Grundzüge der Planung nicht. Die nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belange sind gewahrt. Eine Wertminderung oder etwaige für die Entscheidung relevante Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch, die auf dem Grundstück des Antragstellers zu errichtende Stützmauer, liegt substantiell nicht vor.

Dennoch entsteht aufgrund der optischen Sichtbarkeit eine Vorbildwirkung, die die Durchsetzbarkeit der Festsetzung im weiteren Geltungsbereich schwächt.

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 Schluckenauer Str.	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Überdachter Lagerplatz/ Holzverschlag für Brennholz mit offenem Zugang

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: Mittlere Platte

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

- Baugrenze

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte auf der Südseite des bestehenden Hauses einen Lagerplatz mit Überdachung bzw. Holzverschlag zur Lagerung von Brennholz errichten. Das Vorhaben ist 2,20 m hoch, 4,40 m lang und 2,00 m breit.

Das Vorhaben überschreitet die Baugrenze um 1,35 m. Insoweit liegt die Befreiung nach den Maßstäben des § 31 BauGB im Ermessen der Gemeinde.

Es kann befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Einzelfallbezogene Gründe, die in diesem Fall aufgrund der Atypik diese Einschätzung vertretbar machen, sind dargelegt.

An der Rückseite des Hauses besteht ein bereits befreiter Zaun mit einer Höhe von 1,83 m, sodass mangels Sichtbarkeit die optische Vorbildwirkung nur marginal sein dürfte.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, da der Gleichlauf der Bebauung an dieser Stelle nicht beeinträchtigt wird. Im weiteren Ostverlauf grenzt hier das Baugebiet „Ost Waldviertel“, dessen Baugrenze im Vergleich weiter nach Süden versetzt ist.

Es liegen die Unterschriften beider Nachbarn auf dem Antrag vor.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Erlenweg	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Gartenhauses für die Unterbringung von Gartengeräten in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks

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:

- Sonstige Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen

5. Sachbericht:

Die Antragsteller möchten ein Gartenhaus an der nord-westlichen Grundstücksgrenze errichten. Es ist 3,85 m lang und 2,40 m breit und soll der Unterbringung von Garten- und Freizeitgeräten dienen.

Eine von der Garage räumlich losgelöste Bebauung mit sonstigen Nebengebäuden widerspricht den Festsetzungen des B-Plans aus § 6 Nr. 2 S. 2. Insoweit liegt eine Befreiung nach den Maßstäben des § 31 BauGB im Ermessen der Gemeinde.

Es kann befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Umkreis des Vorhabens auf den Nachbargrundstücken befinden sich eine Anzahl nicht mit Garagen im Zusammenhang gebaute Verschläge, Hütten und Gartenhäuschen. Von einer Vorbildwirkung kann daher nicht mehr ausgegangen werden. Auch wenn die zwei westlich gelegenen Grundstücke mangels oberirdischer Garage sonstige Nebengebäude nicht in Zusammenhang mit der Garage bauen konnten, so bestehen doch auf der Nordseite vergleichbare Fälle.

Aufgrund gehäufter Abweichungen kann aus Sicht der Verwaltung nicht mehr auf Durchsetzung der Festsetzung in diesen konkreten Fällen gedrungen werden. Das Vorhaben fügt sich insoweit ein.

Die Antragsteller sind dafür verantwortlich, dass das Vorhaben entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt wird. Die Verwaltung weist auf die grundsätzlich einzuhaltenden Abstandsflächen hin.

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 Lenbachstraße	Hausnr.
--------	------------------------------	--------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Nachtragsgenehmigung der Übergröße des Carports

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 möchte sich die Übergröße seines Carport als Erweiterung eines bestehend genehmigten Carports mit Balkon auf der Dachfläche nachträglich genehmigen lassen.

Die Dachfläche bzw. Balkonfläche wird um 2,75 m in Richtung Westen erweitert. Der Fläche des Carports wird um 2 m in Richtung Westen erweitert unter gleichzeitiger Reduzierung der bestehenden Süd-Nord Breite um 1,5m.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich, sodass es sich u. a. nach Maß der baulichen Nutzung und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Aufgrund der relativ geringfügigen Veränderung kann in vertretbarer Weise von einem Einfügen ausgegangen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

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

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Attenhofen	Straße Außenbereich	Hausnr.
--------	--------------------------------	-------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer landw. Maschinen- und Bergehalle

4. Planungsrecht: § 35 BauGB

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

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte eine Halle mit einer Länge von 42 m, einer Breite von 22 Meter, einer Höhe von 9,31 m am Trauf und einer Stahlblechverkleidung errichten. Das Vorhaben soll zur Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen und als Heu- und Strohlager genutzt werden.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Dieser ist primär von Bebauung freizuhalten.

Eine Privilegierung nach § 35 I Nr. 1 BauGB setzt voraus, dass das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Der Antragsteller betreibt eine Landwirtschaft i.S.v. § 35 BauGB.

Das Bauvorhaben müsste in sachlichem Zusammenhang mit der landwirtschaftlich betriebenen Tätigkeit stehen. Erforderlich ist eine funktional zugeordnete Beziehung zwischen Vorhaben und landwirtschaftlichem Betrieb. Das Vorhaben muss insbesondere auch an dem vorgesehenen Ort diese dienende Funktion haben. Der Antragsteller möchte seine Hofstelle an diesen Ort verlagern.

Innerhalb des damit gegebenen Rahmens muss für das Merkmal des „Dienens“ nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts darauf abgestellt werden, ob ein vernünftiger Landwirt – auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs – dieses Bauvorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb erstellen würde. Wie auch, ob das Vorhaben durch diese Zuordnung zu dem konkreten Betrieb äußerlich erkennbar geprägt ist.

Der Begriff des „Dienens“ verlangt dabei mehr als nur bloße Förderlichkeit, jedoch nicht, dass es für den Betrieb notwendig oder unentbehrlich ist, etwa um die Fortführung des Betriebs zu sichern. Das Erfordernis des „Dienens“ ist entscheidungsrelevant dafür, ob ein Vorhaben in zulässiger Weise gebaut werden darf, als auch für die Errichtung am vorgesehenen Standort, seinem Umfang und seine Ausgestaltung.

Fraglich ist hier die räumliche Zuordnung als Teilaspekt des „Dienens“, die bei privilegierten baulichen Anlagen eine räumliche Nähe zu den Schwerpunkten der betrieblichen Abläufe erfordert. In der Regel ist dies die Hofstelle. Es soll vermieden werden, dass das Vorhaben von der Hofstelle entfernt in bisher un bebauter Landschaft errichtet wird. Eine äußerlich erkennbare Prägung des zuzuordnenden konkreten Betriebs zum Vorhaben lässt sich hier nicht unmittelbar erkennen. Die Hofstelle liegt etwa 700 m Luftlinie entfernt.

Der Antragsteller begründet die Außenbereichsbebauung mit dem Erfordernis des Vorhabens aus Platzmangel an der eigenen Hofstelle. Die bestehende Hofstelle liege in „Insel-Lage“, da sie auf drei Seiten von der Roth umgeben sei. Im Norden der Insel liege zwar eine Freifläche. In Kombination aus schmalen Grundstück und Berücksichtigung von ausreichend Abstand zur Roth sei das Baufenster jedoch nicht ausreichend. Zudem sei die Zufahrt zu seiner Hofstelle erschwert, da sie nur über Brücken und ein fremdes Grundstück erfolgen könne. Dieses Argument ist in Zusammenhang mit § 35 BauGB nur schwer in Ansatz zu bringen.

Aus Sicht des Antragsstellers eigne sich der vorgesehene Platz, da die Größe von 3,5 ha für zukünftige Entwicklung Platz biete. Auch die Erschließung zu den Feldern sei vorteilhaft, da direkt am gut ausgebauten Hauptweg gelegen. Der Standort befinde sich darüber hinaus nicht mitten im Feld, sondern im Bereich bestehender Bebauung mit der Kläranlage, einer dort angebauten Halle und der Kompostieranlage. Der Bedarf an zusätzlichem Platz sei gegeben.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Annahme des Merkmals „dienen“ eine Abwägungsentscheidung, die aus Sicht eines vernünftigen Landwirts, der unter größtmöglicher Schonung des Außenbereichs das Vorhaben in konkretem Umfang umsetzen würde, zu treffen. Annahme oder Ablehnung ist in gleicher Weise vertretbar. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Annahme des Merkmals gerade noch vertretbar ist.

Die Kläranlage liegt etwas über 100 m in westlicher Richtung. Im Süden der Kläranlage befindet sich an das Grundstück anschließend eine weitere Halle. Auch im Nord-Westen der Hofstelle befindet sich eine Halle.

Fraglich ist, ob das Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Betriebsfläche ist die dem Betrieb zuzurechnende Fläche, d. h. alle vom Betrieb bewirtschafteten Flächen. Dies dürfte ebenfalls anzunehmen sein.

Der Flächennutzungsplan setzt hier eine landwirtschaftliche Nutzfläche fest.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Einvernehmen noch 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: Erweiterung/Anbau Sozial- und Bürogebäude

4. Sachbericht:

Es handelt sich um ein Genehmigungsverfahren.

5. 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 Grafertshofen	Straße St.-Wendelin-Straße	Hausnr.
--------	-----------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen

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 sich die Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit Garage und Stellplätzen genehmigen lassen.

Die Doppelhaushälften erhalten zwei Vollgeschosse.

Der Antragsteller beantragt eine Genehmigung, um auf dem genannten Grundstück nach Abriss des alten landwirtschaftlichen Gebäudes mit Wohnhaus, zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen zu errichten. Er möchte ein Wohnhaus mit zwei Garagen errichten. Der Bauherr wünscht bzgl. des Wohnhauses die Errichtung von zwei Vollgeschossen.

Daten zum Neubau:

- 2 Vollgeschosse
- GRZ: 0,4;
- GFZ: 0,5;
- 4 Stellplätze

Die Doppelhaushälften sind im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 I BauGB bauplanungsrechtlich zulässig. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche gem. § 34 II BauGB, § 5 BauNVO ein.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe, Wohnbebauung, einem Möbelgeschäft, sodass die Eigenart des Gebiets einer Gemengelage aus faktischem Dorfgebiet und Mischgebiet nach § 5, 6 BauNVO entspricht. Wohnnutzung ist regelmäßig erlaubt.

Das Stellplatzerfordernis ist erfüllt.

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: Errichtung eines Balkons
--

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 type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte sich die Errichtung eines Balkons auf Stahlstützen an der Rückseite seines Hauses genehmigen lassen.

Der Balkon soll über zwei Geschosse mit einer Höhe von 5,82 m, einer Breite von 6,14 m und einer Tiefe von 2,25 m ausgestattet werden.

Der Balkon kann im vorliegend einfach beplanten Innenbereich gem. §§ 30 III, 34 I BauGB noch vertretbar als bauplanungsrechtlich zulässig angesehen werden. Ein Einfügen ist begründbar anzunehmen. Das Vorhaben wirkt konkret vom Maß der baulichen Nutzung, insbesondere durch den zweigeschossigen Aufbau und der Bauweise mittels Stahlkonstruktion im Erscheinungsbild massiv und kann im weiteren Umfeld als fremd wahrgenommen werden. Allerdings ist das Vorhaben auf der Rückseite des Hauses geplant, sodass über den Parkplatz nur das Profil mit einer Tiefe von 2,25 m sichtbar ist.

Das Vorhaben befindet sich im Ensembleschutz. Unter Vorbehalt des nachzureichenden erforderlichen Antrags auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, schlägt die Verwaltung daher vor das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich der Einreichung des Antrags auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

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

2. Bauort

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

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbau an bestehendes Wohngebäude
--

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 Anbaus an ein bestehendes Haus. Der Anbau soll sich vom ersten OG bis in den Keller erstrecken. Auf Höhe des OG soll ein etwa 12 m² großer Wintergarten entstehen und auf Höhe des EG ein etwa 24 m² umfassendes Atelier.

Die Außenwände bestehen aus Mauerwerk, Stahlbeton, einem Holzrahmenbau und einer Holzfassade.

Daten zum Anbau:

- GRZ: 0,8;
- GFZ: 0,9;

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen B-Plans „Vergnügungsstätten im Innenbereich“, der für den Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt und somit auch dem Wohnen dient. Die Zulässigkeit zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche beurteilt sich nach §§ 30 III, 34 BauGB.

Das Vorhaben müsste sich in Bezug auf die zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zur näheren Umgebung – auf die sich das Vorhaben auswirkt –, zählen vorwiegend die Häuser im Dreieck Oberhauser Straße, Kammerlanderstraße und Luitpoldstraße. Diese weisen alle eine recht intensive Flächennutzung in Relation zur Grundstücksfläche auf. Gemäß § 19 IV BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 IV Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Folglich fügt sich das Vorhaben insoweit ein.

Aus Sicht der Verwaltung wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Die Abstandsflächen sind unterschritten. Ein Antrag auf isolierte Abweichung von Art. 6 BayBO liegt bei.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Einvernehmen zu erteilen.

Sollte ein „Einfügen“ bzgl. der GRZ abgelehnt werden, besteht noch die Möglichkeit über § 34 IIIa S. 1 BauGB eine Abweichung vorzunehmen, wenn die vorliegenden Anforderungen erfüllt sind.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

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

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Oberhausen	Straße Niederhauser Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung der Lagerfläche zur Aufstellung eines Säge-Spaltautomaten
--

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: Ortsergänzungssatzung Oberhausen (§ 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 einer Nutzungsänderung eines bestehenden Holzlagerplatzes mit Halle in einen Holzlagerplatz mit Be- und Entladung und zusätzlicher Möglichkeit zur Verarbeitung von Stammholz in Scheitholz unter Zuhilfenahme eines stationären Säge- und Spaltautomats mit elektrischem Antrieb. Die benötigte Dauer will er auf 2 Tage pro Woche mit jeweils 6 Stunden begrenzen.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Ortsergänzungssatzung Oberhausen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben ein. Faktisch liegt ein Dorfgebiet vor, das der Unterbringung fortwirtschaftlicher Betriebe bzw. nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe dient. Die Verarbeitung des Rohstoffs Holz findet bereits im Bestand statt.

Es ist anzunehmen, dass der Antragsteller ein schutzwürdiges Interesse aus dem bestehenden Betrieb in die Erweiterung hat.

Dennoch dürfen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht außer Acht bleiben, sodass in Bezug auf drohende Lärmimmissionen hier zunächst ein immissionsschutzrechtliches Gutachten zur Abklärung erforderlich ist.

Die Verwaltung daher vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

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

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Am Hochgericht	Hausnr.
--------	------------------------------	---------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Erstellung Einfriedung an Ostseite

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: A-Mittlere Platte 4. Bauabschnitt
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Einfriedungen

5. Sachbericht:

Der Antrag aus der letzten Sitzung ist durch den Antragsteller überarbeitet und angepasst worden. Weiterhin soll ein Stabmattenzaun mit einer Höhe von 1,80 m errichtet werden. Dieser soll nun nur noch auf der östlichen Grenze ab der Garage nach hinten auf einer Länge von 9 m aufgestellt werden.

Kurze Zusammenfassung des Sachberichts aus der letzten Sitzung:

Dieses verfahrensfreie Vorhaben muss gesondert befreit werden. Es widerspricht Festsetzung Nr. 9 des B-Plans. Einfriedungen dürfen, bezogen auf das Gelände bzw. die Gehweghinterkante, einschließlich des Sockels maximal 1,30 m hoch errichtet werden.

Befreit werden kann nach den Voraussetzungen des § 31 BauGB:

1. Aus der Festsetzung ergibt sich für die „Grundzüge der Planung“, dass Wohnen in einer offenen Bauweise mit Licht- und Luftkorridoren ermöglicht werden soll. Die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen auf 1,30 m fördert die Offenheit des Baugebiets. Das Leben soll nicht in versteckter Anonymität stattfinden, sondern in nachbarschaftlich verbundener Art.

Dieser in den Festsetzungen objektiv sichtbare Wille stellt die Grundzüge der Planung dar. Eine Befreiung von der Einfriedungsfestsetzung hat eine Vorbildfunktion zur Folge, da dies zur Nachahmung einlädt. Der Antragsteller argumentiert hier damit, dass der Zaun durch die Verdeckung der Garage nicht von der Straße aus sichtbar sein werde und somit keinen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Baugebietes nehme.

Auch, wenn der Einfluss auf die Wirkung des Baugebiets abgeschwächt wird, so führt auch diese Befreiung dazu, dass die Durchsetzbarkeit der Festsetzung beeinträchtigt wird. Man müsste ein dauerhaftes konsequentes Konzept verfolgen und in jedem ähnlich gelagerten Fall einen Zaun von 1,80 m auf der Grenze zwischen zwei Häusern erlauben. Das höhlt die Festsetzung teilweise aus.

2. Die Befreiung ist „städtebaulich vertretbar“, wenn das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Eine städtebauliche Vertretbarkeit ist regelmäßig nicht gegeben, wenn die Gründe, die für ihre Befreiung streiten, für (nahezu) jedes andere Vorhaben im Plangebiet in gleicher Weise gegeben sind. Es wird keine weitere Begründung

angeführt. Argumente für eine vom Baugebiet losgelöste einfallbezogene Neubeurteilung der Sachlage, sind nicht dargetan. Insofern dürfte eine Befreiung nicht vertretbar erteilt werden können.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.