

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 Rudolf-Diesel-Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	---------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Freilagerfläche

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:

Für das o. g. Bauvorhaben ging am 18.09.2020 der Antrag auf Baugenehmigung ein. Die Antragstellerin plant am bestehenden Standort eine Grünfläche zu befestigen.

Am 09.11.2009 wurde die Erweiterung der Freilagerfläche genehmigt, damals jedoch nur zum Teil befestigt. Jetzt möchte der Antragsteller die restliche Freilagerfläche befestigen. Es ist ein neuer Bauantrag erforderlich, da die Baugenehmigung nach vier Jahren ihre Wirksamkeit verliert.

Ein B-Plan existiert für die geplanten Grundstücke nicht, demnach befindet sich das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Gem. § 34 Abs.1 BauGB muss sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Es liegt faktisch ein Gewerbe- und Industriegebiet vor.

Die Freilagerfläche soll mit einer Länge von 47 Meter und einer Breite von 42 Meter errichtet werden.

Durch den weiteren Ausbau der Fläche werden die bestehenden Grundstücke fast vollständig überbaut, sodass die vorgegebene GRZ von 0,8 überschritten wird. Aufgrund der vollständigen Überbauung und unbekannter Ausführung weist die Verwaltung auf eine eventuelle Entwässerungsproblematik hin.

Da sich auf den Grundstücken schon zahlreiche Freilagerflächen mit fast vollständiger Überbauung der verfügbaren Grundstücksfläche befinden und der Bau- und Werkausschuss bereits im Jahr 2009 das Einvernehmen beschloss, schlägt die Verwaltung vor, soweit keine Entwässerungsproblematik besteht das Einvernehmen erneut 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 Grafertshofen	Straße St.-Wendelin-Straße	Hausnr.
--------	-----------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Tektur: Änderung der Fenster
--

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 reicht einen Antrag auf Tektur (eingegangen bei der Stadtverwaltung am 21.09.2020) zu einem teilweise genehmigten Bauantrag vom 06.04.2020 mit Genehmigungsdatum vom 05.08.2020 ein.

Mit der Tektur reduziert der Bauherr im Gegensatz zum ursprünglichen Antrag die Anzahl der Fenster nach Nord-Osten um 1 und zieht die Fenster auseinander, sodass nun festes Mauerwerk dazwischen liegt. Die nach Osten geplanten Fenster entfallen ganz.

Die Baugenehmigung vom 05.08.2020 wurde unter der Bedingung erteilt, dass vor Baubeginn des Bauvorhabens die bestehende Dachterrasse des nord-östlich liegenden Anwesens zu einer nicht begehbaren Dachfläche zurückzubauen ist. Diese Vorgabe ist aus Brandschutzgründen erforderlich. Mit der Erklärung vom 22.07.2020 bestätigte der Bauherr, dass die bestehende Dachterrasse vor Baubeginn zurück gebaut wird.

Um den Rückbau zu vermeiden, plant der Antragsteller o. g. Änderung.

Ob dies brandschutztechnisch funktioniert wird vom LRA Neu-Ulm geprüft.

Die Verwaltung schlägt vor, dass 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 Bodelschwinghstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Caritas-Tagespflege (Sonderbau) und Seniorenwohnungen (Gebäudeklasse 3) mit Carports und Stellplätzen in Weißenhorn

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

5. Sachbericht:

Der Antragsteller begehrt die Genehmigung eines Vorhabens, welches eine Caritas-Tagespflege und barrierefreie Seniorenwohnungen mit Carports in Holzrahmenbauweise und Stellplätzen umfasst (eingegangen bei der Stadtverwaltung am 05.10.2020).

Es sollen 4 Gebäude mit Flachdach in moderner Bauweise errichtet werden, die im Karree angeordnet jeweils im 90 ° Winkel zueinander stehen, sodass stets eine Frontseite auf eine Seitenwand zeigt. Der offene Innenhof soll öffentlich zugänglich gestaltet werden, sodass dieser Raum für die Stadtgemeinschaft bietet. Der Bauherr verfolgt bzgl. dieser zentralen und exponierten Stadtfläche einen integrativen Ansatz, sodass die Fläche beispielhaft als Generationentreffpunkt oder für ähnliches genutzt werden kann.

Ein Bebauungsplan-Plan existiert für das geplante Grundstück nicht. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im unbeplanten Innenbereich beurteilt sich demnach gem. § 34 I, II BauGB i. V. m. § 4 BauNVO.

In der Umgebung befinden sich westlich gelegen, der Versorgung des Gebiets dienende Lebensmittelläden. Südlich des Geländes auf der gegenüberliegenden Seite der Reichenbacher Straße befindet sich die Grundschule Süd. Im Norden und im Osten schließen sich Wohngebäude an. Zu den nördlich liegenden Anwohnern wird ein drei Meter breiter Abstandstreifen angelegt der erworben werden kann. Die Anlage selbst soll zu einem kleineren Teil als karitative Tagespflege und hauptsächlich für Wohnzwecke für Senioren genutzt werden.

Die zulässige GRZ von 0,4 ist eingehalten.

Im Übrigen fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Abstandflächen im Norden auf die Straße und im Süden auf den Gründstreifen sind nicht eingehalten, insoweit muss hier von der Stadt eine Abstandsflächenübernahme in geringem Maße auf den Grünzug und die entstehende Straße erklärt werden. Da diese Bereiche offensichtlich nicht weiter bebaut werden können, sieht die Verwaltung dies als unproblematisch an.

Der Stellplatznachweis ist erbracht, es werden 32 Stellplätze errichtet.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen zu erteilen, da das Vorhaben unter rechtlichen Gesichtspunkten nicht zu beanstanden 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 Bubenhausen	Straße Obere Straßäcker	Hausnr.
--------	---------------------------------	-----------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Stützmauer, Aufschüttung des Gartengrundstücks

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: Obere Straßäcker
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: <ul style="list-style-type: none">- das natürliche Gelände darf durch Aufschüttung nicht verändert werden- gegenüber Nachbargrundstücke sind Geländeabweichungen stufenlos auszuführen

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte sich mit seinem Antrag (eingegangen bei der Stadtverwaltung am 08.10.2020) die Errichtung einer Stützmauer an der Nord- und Westseite des bezeichneten Grundstücks sowie die Aufschüttung des Gartengrundstücks zu einer ebenen Fläche genehmigen lassen.

Die Stützmauer soll entlang der gesamten Westgrenze zum Nachbarn und ca. 8 m bzw. ca. 6 m entlang der Nordgrenze zur Steinbergstraße verlaufen, um so eine Begradigung des Geländes durch Aufschüttung zu ermöglichen. Laut Antragsteller soll die Stützmauer an der Westseite eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen, um weiter Richtung Straße auf 1,20 m abzufallen. An der Nordseite ist eine Höhe von ca. 1,80 m geplant.

Dieses grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a BayBO) bedarf einer gesonderten Befreiung, da es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und dessen Festsetzung widerspricht. Konkret regelt der B-Plan „Obere Straßäcker“ in § 8 die Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen. Demnach darf das natürliche Gelände durch Aufschüttungen nicht verändert werden. Der natürliche Geländeverlauf ist bei der Gartengestaltung weitestgehend beizubehalten. Gegenüber Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos auszuführen.

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. Eine Befreiung von der Gestaltung der Grundstücke hat eine Vorbildfunktion zur Folge, da dies zur Nachahmung einlädt.

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 damit, dass sein Gartengrundstück an der westlichen und nördlichen Grenze stark abfällt und er durch die Stützmauer und die Aufschüttung eine gerade Gartenfläche errichten könnte. Er ist nicht abgeneigt, an der Straßenseite mit der Stützmauer 0,5 – 1,0 m einzurücken.

Einzelfallbezogene Gründe, die in diesem Fall aufgrund einer Atypik eine andere Einschätzung vertretbar machen sind nicht dargelegt.

Die Errichtung einer Stützmauer sowie die Aufschüttung des Gartengrundstückes stellt demnach eine rein gestalterische Entscheidung dar, die die Grundzüge der Planung berühren sowie städtebaulich nicht vertretbar sind.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.