

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 Bubenhhausen	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 Nachbargrundstücken 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.

In der letzten Sitzung wurde der Antrag zurückgestellt, um die Situation einmal vor Ort begutachten zu können.

Die Stützmauer soll im Verlaufe der gesamten Westgrenze zum Nachbarn und ca. 8 m bzw. ca. 6 m entlang der Nordgrenze zur Steinbergstraße errichtet werden, 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 wird die Stützmauer eine Höhe von ca. 1,80 m betragen.

Dieses grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. A, Nr. 9 BayBO) bedarf einer isolierten Befreiung, da es im Geltungsbereich des B-Plans „Obere Straßäcker“ 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
- ein Fall des § 31 II Nr. 1 bis 3 BauGB vorliegt und
- 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. In der Praxis verhindert die Festsetzung die Entstehung einer durch Stützmauern verkanteten Landschaft und bewahrt naturnah und optisch die Übergänge zwischen den

Grundstücken des Baugebiets. Besteht ein fließender übergangsloser Verlaufs zwischen den Grundstücken rundet dies den Eindruck des Wohngebiets ab. Trotz begradigt ausgerichteter Grundstücke sollen daher harte Brüche und eine zu stark ausgeprägte Terrassierung im Erscheinungsbild des Baugebiets vermieden werden.

Dieser in den Festsetzungen objektiv sichtbare Wille zur Grünerhaltung bzw. Durchgrünung und Durchlüftung des Geländes stellt die Grundzüge der Planung dar. Eine Befreiung von der Gestaltung der Grundstücke hat eine Vorbildfunktion zur Folge.

Die Befreiung wäre „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. Bei Grundstücken, die am Hang liegen, ist es durchaus üblich, dass diese aufgeschüttet werden, um besser nutzbare, möglichst ebene Flächen zu schaffen. Meist müssen solche Aufschüttungen durch eine Stützmauer stabilisiert werden.

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.

Eine „Nicht beabsichtigte Härte“ nach Nr. 3 ist nicht gegeben. Es widerspricht der Funktion des B-Plans als sozialbindende Norm i. S. d. Art. 14 I S. 2 GG jegliche Betroffenheit als Befreiungsgrund anzuerkennen. Der Aufstellung des B-Plans geht bereits im Aufstellungsverfahren eine gerechte Abwägung privater und öffentlicher Belange i. S. d. § 1 VII BauGB voraus, sodass die privaten Betroffenheiten, die eine unbeabsichtigte Härte darstellen könnten, grundsätzlich bereits berücksichtigt sind.

Einzelfallbezogene Gründe, die in diesem Fall aufgrund einer Atypik eine andere Einschätzung vertretbar machen sind nicht dargelegt. In bodenrechtlicher Hinsicht erscheint das gegenständliche Grundstück im Verhältnis zur Festsetzung nicht als Sonderfall.

Die Errichtung einer Stützmauer sowie die Aufschüttung des Gartengrundstückes stellt demnach u.a. eine generelle gestalterische Entscheidung des Bauherren dar, die die Grundzüge der Planung berührt sowie städtebaulich nicht vertretbar erscheint.

Das östlich gegenüberliegende Vorhaben, das u. a. teilweise mit Stützmauern ausgeführt wurde, ist nach Kenntnis der Verwaltung nicht isoliert befreit worden.

Die Verwaltung schlägt 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 Ohmstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Verlängerung der Baugenehmigung zur Aufstellung von Bürocontainern mit Sozialräumen, Kantine und Wohnnutzung im OG, Aufstellung eines Lagerzeltes

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: **Industriegebiet südlicher Eschach / 1999**

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

- Wohnnutzung Industriegebiet
- Dachbegrünung
- Abstand Grenze

5. Sachbericht:

Mit Schreiben vom 29.09.2020 beantragte der Antragsteller die Verlängerung einer bestehenden Baugenehmigung zum o. g. Bauvorhaben für weitere fünf Jahre (ein erneuter Bauantrag ist nicht notwendig).

Die Baugenehmigung für Bürocontainer mit Sozialräumen, Kantine und Wohnnutzung im OG und die Aufstellung eines Lagerzeltes wurde 2003 befristet genehmigt mit der Auflage, bis zum Ablauf der Frist die Container bis dahin unverzüglich und restlos zu beseitigen. Diese Genehmigung wurde mehrmals verlängert. Zuletzt wurde im Jahr 2018 die Verlängerung für weitere fünf Jahre beantragt aber nur für drei Jahre (bis 31.07.2021) genehmigt.

In diesem Bereich gibt es einen gültigen Bebauungsplan. Das jetzige Vorhaben widerspricht diesem, indem kein Grünstreifen von 3m eingehalten wird, die Dachfläche nicht begrünt ist und nur auf Nachweis eine Wohnnutzung für Betriebsleiter möglich wäre.

Sollte in Zukunft das Gewerbegebiet nach Westen erweitert werden, wäre der Korridor für die Erweiterung der Ohmstraße zur möglichen Erschließung freizuhalten, da dies der einzige mögliche Weg nach Westen ist. Die Bürocontainer würden sich demnach zu dicht an der Ohmstraße und außerhalb der Baugrenze befinden.

Nach aktuellem Stand steht in naher Zukunft keine Erweiterung des Gewerbegebiets an, sodass aus Sicht der Verwaltung die Verlängerung für weitere drei bzw. fünf Jahre genehmigt werden.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird für 3 Jahre 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: Nutzungsänderung Gewerbe, Ausbau der DG-Wohnung, Umnutzung der Schlosserei, Einbau von 3 Wohnungen, Anzeige der Beseitigung: Beseitigung von Nebengebäuden

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	
	<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 Antragssteller möchte sich eine Nutzungsänderung einer bestehenden Spenglerei in ein Friseurbetrieb, Ausbau einer Dachgeschosswohnung, Umnutzung der Schlosserei und Einbau von drei Wohnungen genehmigen lassen.

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 und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient.

Ferner liegt das Grundstück im Denkmalschutzensemble. Ein entsprechender Antrag liegt bei und wird vom Landratsamt geprüft.

Das Bauvorhaben erschließt sich aus zwei Gebäuden, die zusammengebaut sind. Im vorderen Gebäudekomplex zur Memminger Straße soll im Erdgeschoss ein Friseurbetrieb entstehen. Das Erdgeschoss des hinteren Gebäudekomplexes besteht derzeit aus einer Spenglerei, die durch eine Wohnung um genutzt werden soll. Im Obergeschoss der Spenglerei soll eine zweite neue Wohnung errichtet werden. Das Dachgeschoss des vorderen Gebäudekomplexes soll zu einer dritten neuen Wohnung umgebaut werden. Im Dachgeschoss der Spenglerei werden die Dachgauben auf der Nordseite entfernt, da diese auf der Grenze nicht zugelassen sind. Zwei Dachgauben an der Südseite werden durch ein Dachflächenfenster ersetzt.

Durch die Umnutzung werden die Fenster auf der nördlichen Grenze verschlossen und durch Brandschutz-Festverglasung ersetzt. Die Lüftung erfolgt über eingebaute Lüfter mit Feuerschutzklappen.

Der östliche Teil der Spenglerei soll komplett abgebrochen werden. In diesem Bereich sollen Stellplätze entstehen. Insgesamt ist eine Anzahl von 10 Stellplätzen geplant (3 Stellplätze für Menschen mit Behinderung). Somit ist die Anforderung der Stellplatzsatzung erfüllt.

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in die Umgebung ein.

Das Einvernehmen kann daher, vorbehaltlich der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, erteilt werden.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird vorbehaltlich der denkmalschutzrechtlichen 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 Oberhausen	Straße Pointstraße	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Einliegerwohnung
Anzeige auf Beseitigung: Abbruch eines landwirtschaftlichen Gebäudes mit Nebengebäuden

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: **Schand**

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

- Dachneigung

5. Sachbericht:

Ein landwirtschaftliches Gebäude soll samt Nebengebäuden abgerissen werden und stattdessen ein Wohnhaus mit Garage und Einliegerwohnung errichtet werden (Eingang des Antrags bei der Stadtverwaltung am 15.10.2020).

Die Beseitigung wird ordnungsgemäß angezeigt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Schand“. Dieser setzt ein Dorfgebiet fest, dass der „Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (...)“ dient.

Im vorliegenden Fall bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich der Gebietscharakter des Ortsteils durch das Vorhaben ändern könnte. Es existieren dort drei aktive landwirtschaftliche Betriebe, sodass ein „Umkippen“ des Gebietscharakters nicht vorliegt. Der Gebietscharakter eines Dorfgebiets i.S. von § 5 BauNVO als „ländliches Mischgebiet“ hängt insoweit nicht von einem bestimmten prozentualen Mischverhältnis dieser Hauptfunktionen ab; indes wandelt sich der Gebietscharakter eines Dorfgebiets erst, wenn die landwirtschaftliche Nutzung völlig verschwindet und auch eine Wiederaufnahme ausgeschlossen erscheint.

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Gem. § 6.3 sind Dachneigungen zwischen 38 – 45 ° festgesetzt.

Es kann befreit werden, wenn ...

- a) die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden und
- b) ein Fall des § 31 II Nr. 1 bis 3 BauGB vorliegt und
- c) die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Antragsteller möchte um die Firsthöhe möglichst gering halten die Dachneigung des Satteldachs auf 20 ° reduzieren und begründet dies damit, dass ein Haus in modernem Baustil entstehen soll und dies letztendlich auch eine Kostenersparnis darstellt. Er führt zudem an, dass im Baugebiet bzw. in

der Pointstraße bereits mehrere Häuser in dieser Ausführung bestünden, sodass der Antrag deswegen positiv beschieden werden sollte.

Der Antragsteller reichte eine Ergänzung zum Bauantrag nach, wobei er aufzeigte, dass in der näheren Nachbarschaft weitere Wohnhäuser mit Dachneigungen, die ebenfalls nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, errichtet wurden. Nach Überprüfung befinden sich in der näheren Umgebung Wohnhäuser mit einer Dachneigung bis zu 25 °.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen aus den dargelegten Gründen erteilt werden.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

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

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Biberachzell	Straße Hungerbergstraße	Hausnr.
--------	----------------------------------	-----------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Gartenhauses
--

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: Unteregger Straße
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen

5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte sich mit seinem Antrag (eingegangen bei der Stadtverwaltung am 20.10.2020) die Errichtung eines Gartenhauses im westlichen Teil seines Grundstückes genehmigen lassen.

Das Gartenhaus soll eine Länge von 3 Metern, eine Breite von 2 Metern und eine Höhe von ca. 2,30 Metern haben.

Eine von der Garage räumlich losgelöste Bebauung mit sonstigen Nebengebäuden widerspricht den Festsetzungen des B-Plans „Unteregger Straße“ aus § 3 Abs. 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.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag damit, dass die Garage im Kellergeschoss seines Hauses untergebracht sei, sodass es nicht möglich sei das Gartenhaus anzubauen. Eine Atypik liegt vor. Im Umkreis des Vorhabens auf den Nachbargrundstücken befinden sich zudem eine Anzahl nicht mit Garagen im Zusammenhang gebaute Hütten und Gartenhäuschen. Von einer Vorbildwirkung kann daher nicht mehr ausgegangen werden.

Aufgrund gehäufte Abweichungen kann aus Sicht der Verwaltung nur mehr schwer auf die Durchsetzung der Festsetzung in diesen konkreten Fällen gedrungen werden. Das Vorhaben fügt sich insoweit in die nähere Umgebung ein.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

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

2. Bauort

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

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Umbau eines bestehenden Wohnhauses in sechs Wohneinheiten

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	<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 plant den Umbau eines bestehenden Wohnhauses in sechs Wohneinheiten (Eingang Antrag bei der Stadtverwaltung am 20.10.2020).

Es soll in Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss je 2 Wohneinheiten entstehen. Auf beiden Seiten des Satteldaches sind je 5 Dachgauben mit einer Breite von je einem Meter geplant. An der Ostseite wird eine größere Türe zurückgebaut und durch ein Fenster ersetzt. An der Westseite wird ebenfalls eine größere Türe durch ein Fenster ersetzt. Ebenso wird ein Fenster zu einem bodentiefen Fenster vergrößert und ein weiteres Fenster eingesetzt.

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 Gebäude befindet sich im Altstadt-Ensemble und stellt ein Baudenkmal dar. Demnach ist für das Bauvorhaben eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig.

Es ist geplant, 8 Stellplätze abzulösen. Die Satzung, mit Geltung für das gesamte Gemeindegebiet, hält in § 4 III „Möglichkeit zur Erfüllung der Stellplatzpflicht“ eine Regelung bereit, nach der durch Abschluss eines Ablösevertrags, der im Ermessen der Gemeinde liegt, der Stellplatznachweis erbracht werden kann. Der Ablösevertrag wird pauschal auf 6000 € pro Stellplatz festgesetzt.

Es wurde bereits von Seiten einiger Bürger auf eine prekäre Parkplatzsituation aufmerksam gemacht.

Aufgrund der nicht nachgewiesenen Stellplätze und der prekären Parkplatzsituation schlägt die Verwaltung 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 Illerberger Straße	Hausnr.
--------	------------------------------	-------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Abbruch eines ehemaligen Wohngebäudes und Errichtung eines Ersatzgebäudes mit drei Wohneinheiten

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	
	<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 type="checkbox"/> nein

5. Sachbericht:

Der Bauherr begehrt einen Vorbescheid über die Zulässigkeit

- 1.) des Abbruchs und Neubaus eines Gebäudes,
- 2.) der Anzahl der Vollgeschosse,
- 3.) der Dachform und -neigung,
- 4.) sowie des Anschlusses des geplanten Gebäudes an das Nachbargebäude. (Eing.: 28.10.20)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten im Innenbereich. Die bauplanrechtliche Zulässigkeit richtet sich entsprechend nach §§ 30 III, 34 BauGB.

Der Abbruch des bestehenden Hauses ist nicht gem. Art. 57 V BayBO verfahrensfrei, sodass er gem. Art. 65 BayBO der Stadt Weißhorn und dem LRA Neu-Ulm Bauaufsichtsbehörde mit dem Formular Beseitigungsanzeige einen Monat zuvor anzuzeigen ist. Da es sich insoweit nicht um ein angebautes Gebäude im Sinne der BayBO handelt, dürfte nach Auffassung der Verwaltung kein zusätzlicher qualifizierter Tragwerksplaner eingeschaltet werden müssen.

Die Wohnnutzung in Form und Umfang eines „Ersatzgebäudes“ mit drei Wohneinheiten fügt sich in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ein.

Im Mischgebiet gilt mangels anderweitiger Festsetzung gem. § 17 BauNVO eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2. Bzgl. der GRZ – deren Berechnung zwar nicht in den Unterlagen enthalten ist – lässt sich den Unterlagen dennoch entnehmen, dass der Neubau im Wesentlichen im Rahmen des Bestands errichtet wird.

Hins. der Anzahl der Vollgeschosse „2“, der Dachform „Satteldach“, der Dachneigung „gemäß Bestand“ und der geschlossenen Bauweise kann aus Sicht der Verwaltung von einem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ausgegangen werden. Das bestehende Gebäude entspricht jedenfalls diesen Parametern.

Eine Abstandsfläche zum nord-östlichen Nachbarn wird nicht eingehalten. In dieser Abstandsfläche befindet sich aktuell eine Garage mit überdachter Dachterrasse. Angesichts der reihenhausartigen Bebauung an die hier angeschlossen werden soll, kann ein Einfügen noch vertretbar angenommen werden. Sowohl die Abstandsflächen, als auch der Brandschutz werden durch das LRA Neu-Ulm einer Überprüfung unterzogen.

Die Verwaltung empfiehlt aus den dargelegten Gründen das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einvernehmen wird bzgl. des Neubaus eines Gebäudes erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen wird bzgl. des Satteldachs erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen wird bzgl. der Dachneigung erteilt.
- 4.) Das Einvernehmen wird bzgl. der geschlossenen Bauweise 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 Richard-Wagner-Straße	Hausnr.
--------	------------------------------	--	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Wohnhauses

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 begehrt die Genehmigung der Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Garage, Carport und Schuppen. (Eing.: 4.11.20)

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. §§ 34 I, II BauGB i. V. m. § 4 BauNVO.

Bzgl. der Wohnnutzung, des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

Das Vorhaben hat eine GRZ von 0,45 und eine GFZ von 0,27. Es liegt eine Überschreitung über die in § 17 I BauNVO festgelegte GRZ von 0,05 vor. Nach § 19 IV S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Fläche, für die in § 19 IV S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (hier: Garage, Carport, Zufahrt) zulässigerweise in Höhe von 50 % überschritten werden. Die auf die Garage, den Carport und die Zufahrt zurückgehende Überschreitung bleibt unter 0,6, sodass dies noch zulässig ist.

Die Abstandsflächen sind eingehalten. Die Garage darf gem. Art 6 IX S. 1 Nr. 1 BayBO in den Abstandsflächen des Gebäudes errichtet werden.

Es werden 2 Stellplätze errichtet, sodass § 3 der Stellplatzsatzung erfüllt ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen aus den dargelegten Gründen erteilt werden.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Biberachzell	Straße Beim Hölzle	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Neubau eines Carport

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

5. Sachbericht:

Der Antragsteller begehrt, unter Einbringung einer neuen Argumentationsgrundlage, erneut die Genehmigung zur Neuerrichtung eines Carports in Holzbauweise. (Eing.: 5.11.20)

Das Vorhaben soll auf der Nordseite des bestehenden Hauses mit einer Länge von 7,75 m, einer Breite von 3,50 m und einer Höhe von 2,98 m errichtet werden.

Eine von der Garage losgelöste Bebauung mit sonstigen Nebengebäuden widerspricht grundsätzlich den Festsetzungen des B-Plans „Unteregger Straße“ aus § 7 Abs. 2.. Außerdem wird die Baugrenze um 4,80 m überschritten. Insoweit liegt die Befreiung nach den Maßstäben des § 31 BauGB im Ermessen der Gemeinde.

Es kann befreit werden, wenn ...

- a) die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden und
- b) ein Fall des § 31 II Nr. 1 bis 3 BauGB vorliegt und
- c) die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt: *„Die Durchführung des Bebauungsplans „Unteregger Straße“ würde bei dem Neubau des Carports zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Durch den Neubau ist die Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbart.“*

Er argumentiert nun zusätzlich mit einem genehmigten Vorhaben, das am östlichen Ende der Straße liegt. Bei diesem Vorhaben sei eine Befreiung von der Baugrenze erteilt worden.

Wurde in einem ähnlich gelagerten Fall von der Festsetzung im Bebauungsplan befreit, so kann in der Regel in gleich gelagerten Fällen nur schwer erneut auf die Einhaltung der Festsetzung gedrungen werden. Dies ist jedoch anhand des Einzelfalles zu prüfen.

Der Bauherr nimmt hier auf ein Vorhaben Bezug in dessen Rahmen es um den Umbau zu einem Zweifamilienhaus mit Anbau von Wohn- und Nutzfläche ging. Das Dachgeschoß wurde ausgebaut und ein Baukörper mit Flachdach über der Garage errichtet. Die Baugrenze im östlichen Grundstücksbereich wird überschritten. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Abweichung noch

städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt, u. a. weil zumindest die Abstandsfläche von 3,09 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wurde.

Die Überschreitung der Baugrenze liegt nicht in der Straße „Beim Hölzle“, sondern in Richtung Hungerbergstraße. Das Vorhaben liegt zudem ganz überwiegend innerhalb der Baugrenze, sodass maximal eine Überschreitung von 1,10 m vorliegt. Zudem ist das Vorhaben im Verbund mit dem gesamten Haus gebaut. Hinsichtlich des dort befindlichen Schuppens liegen keinerlei Genehmigungsunterlagen vor. Generell gibt es keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht.

Aus Sicht der Verwaltung verfängt die Argumentation des Antragstellers somit nicht. Die Befreiung auf die er sich bezieht, lässt sich mangels Vergleichbarkeit nicht in Ansatz bringen. Die Überschreitung ist deutlich geringer, das Vorhaben besteht im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude und es liegt nicht in derselben Straße.

Nach Auffassung der Verwaltung ist die erneute Ablehnung des Antrags aus den genannten Gründen gut 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 Daimlerstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

--

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

5. Sachbericht:

<p>Der Bauherr begehrt die Genehmigung der Erweiterung seiner bestehenden Siloanlage um zwei weitere Silos. (Eing.: 5.11.20)</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten B-Plans „Daimlerstraße“. Die Bauhöhe der Silos bleibt festsetzungsgemäß unter 18 m. Bzgl. der Art der baulichen Nutzung ist ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Silos sind regelmäßig zulässig. Allerdings überschreiten die zwei Silos die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze.</p> <p>An dieser Stelle sind bereits mehrere Gebäude außerhalb der Baugrenze zugelassen worden. U. a. die bestehenden Silos, der Altbrotcontainer und die entsprechende Überdachung. Folglich kann aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen hier nur schwer begründbar abgelehnt werden</p> <p>Die Abstandsflächen sind eingehalten.</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 Attenhofen	Straße Schießener Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von 2 MFH, mit je 8 Wohnungen und je 15 Stellplätzen

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: Attenhofen 1
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Baugrenze

5. Sachbericht:

Der Bauherr beantragt die Genehmigung zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohnungen. (Eing.: 5.11.20)

Das Vorhaben war bereits Teil einer Bauvoranfrage in der die isolierte Befreiung von der westlichen Baugrenze Gegenstand gewesen ist. Die Baugrenze im Bebauungsplan liegt um ein bestehendes Feldkreuz. Der ausdrückliche Wille des Bauherren war dieses auf jeden Fall zu erhalten, sodass aus Sicht der Verwaltung nichts gegen die Überschreitung der Baugrenze sprach. Der gesetzliche Grenzabstand wurde eingehalten.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich gem. § 30 I BauGB nach den Festsetzungen des qual. B-Plans „Attenhofen 1“. Dies setzt ein allgemeines Wohngebiet, mit 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8, in offener Bauweise mit zwingend vorgeschriebenem Satteldach fest.

Die Gebäude haben eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,6. Des Weiteren beträgt die Dachneigung der geplanten Satteldächer 38 ° Grad. Bis auf die Überschreitung der westlichen Baugrenze entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Es werden satzungsgemäß 2 x 15 Stellplätze errichtet.

Insgesamt handelt es sich um ein – im Verhältnis zur umliegenden Bebauung – relativ umfangreiches Vorhaben.

Ein Entwässerungsplan liegt vor. Die Zufahrt auf der Nordseite des Vorhabens und die rückseitigen Stellplatzfläche sollen mit einem ausreichenden und nachhaltigen Entwässerungssystem ausgeführt werden. Ein geeignetes Versickerungssystem ist erforderlich, da es die angrenzenden Nachbarn vor wassertechnischer Beeinträchtigung bewahrt. Fraglich ist, ob sickerungsfähiger Belag allein eine nachhaltige Entwässerung gewährleistet. Unter Umständen kann auf den Bau einer Rigole hingewirkt werden.

Nach interner Rücksprache ist davon auszugehen, dass die Erschließung an Kanal u. a. in Bezug auf die Kapazität gewährleistet ist.

Spannungsfelder könnten sich aus Sicht der Verwaltung aufgrund des ansteigenden Verkehrs, insbesondere auch hins. des gegenüberliegenden St. Laurentius Kindergarten in Attenhofen ergeben.

Die Verwaltung erachtet das Vorhaben als rechtskonform und geht davon aus, dass das Einvernehmen ermessensfehlerfrei erteilt werden kann.

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 Oberreichenbach	Straße Kreuzäcker	Hausnr.
--------	-------------------------------------	-----------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer landw. Lager- und Maschinenhalle

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

5. Sachbericht:

Der Antragsteller begehrt die Genehmigung zur Neuerrichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle. (Eing.: 5.11.20)

Aus Sicht der Verwaltung kann die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich nun vertretbar als zulässig angenommen werden.

Eine Privilegierung liegt vor. Privilegiert ist das Vorhaben im Außenbereich, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb „dient“.

„Dienen“ bedeutet, dass das Bauvorhaben eine bestimmte Funktion im Betrieb erfüllen und seinerseits nach Lage, Ausstattung und Gestaltung von dieser Funktion geprägt sein muss.

Das Vorhaben übernimmt im Betrieb die Funktion als Unterstand für landwirtschaftliche Geräte und auch als geschützter Lagerplatz für andere im Zusammenhang mit der Landwirtschaft stehende Gegenstände. Die Halle befindet sich ca. 550 m von der Hofstelle entfernt. Mit 18 m Breite, 42 m Länge, 7,26 max. Höhe und 10 Grad Dachneigung ist die Halle so ausgestattet und gestaltet, dass hier große landwirtschaftliche Geräte Platz finden können.

Es genügt nicht, dass es dem Betrieb nur förderlich ist, also etwa die Bewirtschaftung erleichtert; andererseits muss es nicht unentbehrlich sein. Dies ist aus Sicht der Verwaltung gewährleistet. Eine Fläche im Innenbereich steht insoweit nicht zur Verfügung.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG muss einen vernünftigen Landwirt, der die Entscheidung des Gesetzgebers, dass im Außenbereich grundsätzlich nicht gebaut werden soll, so weit wie möglich respektiert, das Bauvorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb erstellen würde abgestellt werden. Das Vorhaben muss danach im konkreten Fall üblich und angemessen und auch äußerlich erkennbar durch die Zuordnung zu dem Betrieb geprägt sein. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Halle zur Lagerung landwirtschaftlicher Maschinen im Außenbereich bei beengten dörflichen Verhältnissen nicht unüblich. Die Entwicklung geht klar von kleinen zu großen landwirtschaftlichen Betrieben hin, die zur Bewirtschaftung größerer Flächen auch entsprechender Unterstellmöglichkeiten bedürfen. Nach Aussage des Bauherren ist der Betrieb auf Wachstum ausgelegt und insoweit auch die Nachfolge und Weiterführung des Betriebs innerhalb der Familie gewährleistet. Aktuell sind die Maschinen in einem ca. 4 km entfernten Gebäude untergebracht, welches aber in nicht im Eigentum steht und daher zeitnah nicht mehr zur Verfügung steht.

Es darf zudem nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen und ist in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Vorhaben unter dem Aspekt, was ein vernünftiger Landwirt nachhaltig und zukunftssicher, unter größtmöglichem Respekt für die Entscheidung des Gesetzgebers grundsätzlich errichten würde, als zulässig beurteilt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher 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 Römerstraße	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Änderungsantrag zu gen. Verfahren: Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen

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: -

5. Sachbericht:

<p>Der Antragsteller reicht eine Änderung zu einem bereits genehmigten Verfahren ein. (Eing.: 5.11.20)</p> <p>Die Anzahl der Wohnungen bleibt unverändert. Allerdings wird der Grundriss im OG und im DG angepasst. Es entfallen zwei Maisonette-Wohnungen mit je ca. 110 m², stattdessen werden zwei Wohnungen je Geschoss eingebaut. Die Balkone werden vom Süden in den Westen verschoben.</p> <p>Dem Tekturantrag ging ein Antrag auf Baugenehmigung und eine Voranfrage voraus.</p> <p>Folgenden Befreiungen vom B-Plan „Ortsentwicklung Attenhofen“ wurden bereits erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maß der baulichen Nutzung bzgl. GRZ und GFZ: Die festgeschriebene GRZ von 0,3 wird um 0,03 auf 0,33 überschritten.- Art der baulichen Nutzung: Das Grundstück ist lt. Bebauungsplan in seiner Nutzung geteilt. Ein Teil des Grundstückes durfte nur landwirtschaftlich genutzt werden. Der Wohnnutzung wurde zugestimmt.- Dachform Garagen: Flachdach- 2. Vollgeschoss liegt nicht im DG <p>Es werden 14 Stellplätze errichtet.</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 Asch	Straße Asch	Hausnr.
--------	--------------------------	-----------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Wohnhauses

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 Asch
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Dachform

5. Sachbericht:

Der Bauherr begehrt Genehmigung des Neubaus einer Garage (Eingang: 5.11.20). Bzgl. der vorausgehenden Bauvoranfrage wurde bereits von der im B-Plan „Ortsentwicklung Asch“ festgesetzten Dachneigung befreit. Der nun eingereichte Bauantrag wurde jedoch hins. der Dachform erneut abgeändert. Das Vorhaben soll nun in Abänderung zur Voranfrage mit einem Zwerchdach errichtet werden.

Gem. § 6.1 des B-Plan sind „grundsätzlich Satteldächer vorgeschrieben“.

Zwerchdach:
Optisch ähnelt das Zwerchdach dem Kreuzdach am meisten, da es bei beiden Varianten an drei oder vier Hausseiten anstatt nur an zweien Giebel gibt. Allerdings reicht dieser Giebel nicht bis zum First, sondern endet schon davor. Zum Zwerchdach gehört dementsprechend stets ein Hauptdach, meist bestehend aus einem Satteldach. Die Größe des Abstands zwischen dem First und dem Zwerchdach kann variieren und hängt unter anderem davon ab, wie hoch der zusätzliche Giebel letzten Endes ist. Auch das Baukonzept des Hauses spielt hier eine entscheidende Rolle. Typisch ist diese Dachform für Einfamilienhäuser und beim Doppelhaus.

Ein Antrag auf isolierte Befreiung wurde eingereicht. Die Abweichung ist an dieser Stelle noch städtebaulich vertretbar, da die Abweichung hinsichtlich der Grundzüge der Planung nicht ins Gewicht fällt. Ein Zwerchdach stellt eine Kombination aus zwei Satteldächern dar. Nachbarliche Interessen dürften nicht negativ beeinträchtigt sein, da es sich um eine rein gestalterische Abweichung handelt.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen ermessensfehlerfrei erteilt werden.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird bzgl. der Dachform erteilt.
