

# 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 <b>Weißhorn</b>	Straße <b>Illerberger Straße</b>	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 checked="" 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)

In der letzten Sitzung wurde der Antrag auf Vorbescheid zurückgestellt, um eine weitere Klärung des Sachverhalts herbeizuführen.

Auf Anfrage der Stadtverwaltung, an welcher Stelle die erforderlichen Stellplätze für das BV bereitgestellt würden und ob bereits Rücksprache mit dem Nachbarn bzgl. des BV gehalten sei, ging folgende Antwort der Bauherren ein: Im Kontakt mit den Nachbarn sei man gewesen, für diese sei es ok. Zudem gäbe es eine Garage und noch 2 weitere Parkplätze auf dem Grundstück.

Es wurde ein Plan angefordert, der mit Stand 26.11.20 jedoch noch nicht vorliegt.

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 nordöstlichen 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. Weder 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 <b>Attenhofen</b>	Straße <b>Gartenäcker</b>	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Carports</b>
---

## 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:

<p>Der Antragsteller beantragt die Genehmigung zum Bau eines Carports. (Eingang: 09.11.2020)</p> <p>Das BV befindet sich im Geltungsbereich des qual. B-Plan „Attenhofen 1“.</p> <p>Der Carport überschreitet die zeichnerisch festgesetzte Baulinie um 66 cm. Die Baugrenze verläuft im Abstand von 5 m von der Straße auf den Grundstücken. Gemäß § 3 I des Bebauungsplans dürfen Garagen und sonstige Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.</p> <p>Der Bauherr hat zugesagt einen Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung nachzureichen. Dieser liegt jedoch mit Stand 26.11. noch nicht vor.</p> <p>Eine Befreiung von der Festsetzung dürfte bei entsprechender Begründung dennoch ermessensfehlerfrei möglich sein. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze hat kaum sichtbare Folgen. Zudem liegen im Nachbereich des BV bereits Überschreitungen der Baugrenze vor, wie etwa beim südlichen Nachbarn auch eine Garage über der Baugrenze errichtet wurde. Nachbarliche Interessen sind nicht beeinträchtigt, da der Festsetzung nach vorne zur Straße kein Drittschutz zukommt.</p> <p>Das Einvernehmen könnte demnach ermessensfehlerfrei erteilt werden.</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 <b>Weißhorn</b>	Straße <b>Hagenthalerstraße</b>	Hausnr.
--------	------------------------------	------------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Erstellung von Tennisplätzen, 3 Spielfelder</b>
---

## 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: -

## 5. Sachbericht:

<p>Der Bauherr begehrt die nachträgliche Genehmigung dreier Tennisplätze, die bereits in den Jahren 1975 bis 1978 errichtet wurden. (Eingang 17.11.20)</p> <p>Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten B-Plans „B“.</p> <p>Der B-Plan setzt an dieser Stelle eine Grünfläche für „Sport und Spiel“ fest. Bei den Tennisplätzen handelt es sich um Sportplätze i. S. d. B-Plans. Als Anlage für sportliche Zwecke sind Tennisplätze regelmäßig zulässig (§ 4 II Nr. Var. 5 BauNVO).</p> <p>Es ist kein Widerspruch zu den bauplanerischen Festsetzungen festzustellen und die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Folglich steht der Genehmigung der vorhandenen Plätze aus bauplanrechtlicher Sicht nichts entgegen.</p> <p>Somit kann das Einvernehmen aus Sicht der Verwaltung ermessensfehlerfrei erteilt werden.</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 <b>Bubenhhausen</b>	Straße <b>Nähe Babenhauser Straße</b>	Hausnr.
--------	----------------------------------	--	---------

## 3. Bauvorhaben

**Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage**

## 4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)		
<input checked="" type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)		
<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans		
	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

## 5. Sachbericht:

Die Bauherren beantragen eine Genehmigung für die Neuerrichtung eines EFH mit Doppelgarage. (Eingang: 20.11.20)

Im Vorbescheid (29.06.20) wurde das Vorhaben nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen an der im Lageplan gekennzeichneten Stelle unter Auflagen und Bedingungen als zulässig erachtet.

Entsprechend den Auflagen überschreitet die Westseite des EFH die westseitige Flucht der benachbarten Gebäude nicht und befindet sich damit noch im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Auch die Gebäudehöhen der benachbarten Gebäude wird eingehalten. Über diese Punkte ist demnach nicht mehr zu entscheiden.

Das BV fügt sich im Übrigen aus Sicht der Verwaltung gem. § 34 I, II BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Lediglich die Gebäudehöhe der Garage wird überschritten. Hier liegt die Zustimmung des anliegenden Nachbarn vor. Die wegemäßige Erschließung wird abgesichert. Soweit die Erschließung über ein städtisches Grundstück führt, wird diese durch eine Dienstbarkeit gesichert.

Daten des BV:

- GRZ 0,23
- GFZO,38

Das BV fügt sich auch nach Maß der baulichen Nutzung und der GRZ ein.

Die Entscheidung über den Antrag auf Abweichung von der Abstandsregelung gem. Art. 63 I, III BayBO i. V. m. Art. 6 BayBO liegt beim LRA.

Es werden entsprechend der Stellplatzsatzung 2 Stellplätze errichtet.

Aus Sicht der Verwaltung ist das BV rechtlich genehmigungsfähig. Folglich kann das Einvernehmen ermessenfehlerfrei 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 <b>Grafertshofen</b>	Straße <b>St.-Wendelin-Str.</b>	Hausnr.

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage</b>
--

## 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 Vorbescheid über den Neubau eines EFH mit Garage. (Eingang 20.11.20)

Mit dem Bauvorbescheid möchte er folgende Fragen zur Zulässigkeit klären:

1. Art der baulichen Nutzung: EFH
2. Vollgeschosse: 2
3. Dachform EFH: Walmdach
4. Dachform Garage: Flachdach
5. Zeichnerische Festsetzung beeinträchtigt: Baugrenze, Baulinie
6. Maß der baulichen Nutzung: GFZ
7. Überbaubare Grundstücksfläche GRZ

Das BV befindet sich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB. Insoweit ist es zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

Nach Einschätzung der Verwaltung liegt faktisch ein Dorfgebiet gem. § 34 II BauGB i. V. m. § 5 BauNVO. Wohnen ist daher regelmäßig zulässig.

Mit 2 Vollgeschossen sollte sich das EFH in die nähere Umgebung einfügen.

In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Walmdächer, sondern nur Satteldächer und vereinzelt Kreuzdächer vorhanden. Zwei Walmdächer befinden sich Richtung Süd-Osten, allerdings erst in der Memminger Straße. Aus Sicht der Verwaltung kann dies nicht mehr als prägend erachtet und zur näheren Umgebung des BV als Beurteilungsgrundlage gezählt werden, sodass sich das Walmdach an dieser Stelle nicht einfügt. Dies kann mit entsprechender Begründung auch anders vertreten werden.

Es bestehen bereits Garagen mit Flachdach, sodass in Bezug auf das Flachdach von einem Einfügen ausgegangen werden kann.

Für die Existenz einer faktische Baulinie gibt es keine Anhaltspunkte, da der südlich und nördlich anliegende Nachbar bis vor an die Straße gebaut hat.

Gem. § 17 I BauNVO liegt in Dorfgebieten die Obergrenze für die GRZ bei 0,6 und die GFZ bei 1,2. Die GRZ beträgt 0,31 und die GFZ 0,51, dementsprechend fügt sich das BV in dieser Hinsicht ebenfalls ein.

#### **6. Beschlussvorschlag:**

1. Das Einvernehmen zur baulichen Wohnnutzung wird erteilt.
2. Das Einvernehmen zur Anzahl der Vollgeschosse wird erteilt.
3. Das Einvernehmen zum Walmdach des EFH wird nicht erteilt.
4. Das Einvernehmen zum Flachdach der Garage wird erteilt.
5. Das Einvernehmen zur Lage des BV auf dem Grundstück wird erteilt.
6. Das Einvernehmen bzgl. GRZ und GFZ 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 <b>Attenhofen</b>	Straße <b>Römerstraße</b>	Hausnr.

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Ersetzen des bestehenden Sichtschutzes mit Sonderhöhe</b>
---

## 4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

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

## 5. Sachbericht:

Die Antragstellerin beantragt nachträglich die Errichtung eines neuen Sichtschutzes. (Eingang 20.11.20)

Der Zaun wurde mit einer Höhe von 2,20 auf einer Länge von ca. 9 und 6 m entlang der Nord- und Westseite des Grundstücks m errichtet. Wie die Blickdichtmachung ausgeführt wird, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Das BV liegt im Geltungsbereich des qual. B-Plans „Ortsentwicklung Attenhofen“. Die Errichtung eines Sichtschutzes mit einer Höhe von 2,20 m widerspricht § 7.3 des B-Plans. Danach sind Einfriedungen, bezogen auf die Gehweghinterkante, maximal 1,30 Meter hoch und in nicht geschlossener Ausführung zulässig.

Stand 26.11. liegt noch kein Antrag auf isolierte Befreiung vor. Die Antragstellerin hat jedoch zugesagt diesen nachzureichen.

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.

Die Antragstellerin gibt an, den Zaun zum Schutz ihrer Haustiere zu errichten, sie will den Tieren Freilauf ermöglichen. Daher soll von der Zaunoberkante bis zur Hauswand ein Netz gespannt werden. Damit dies nicht auf Kopfhöhe hängt, soll der Zaun 2,20 m hoch sein. Zudem bestehe aufgrund der dichten Bebauung eine direkte Einsicht in den Essbereich. Die Höhe von 2,20 Meter richtet sich nach den beiden bestehenden Gebäuden auf dem Grundstück aus. Die massive Nachbarbebauung, sowie die Durchfahrtsituation des Angrenzers machen den Wunsch nach mehr Abschottung verständlich.

Der Sichtschutz befindet sich nicht unmittelbar an der Ortsdurchfahrt und steht daher in Bezug auf die Vorbild- und Folgewirkung nicht voll im Fokus, ist aber dennoch von der Straße aus sichtbar. Die

Grundzüge der Planung sind berührt, dass das BV der planerischen Grundkonzeption, die der Festsetzung zugrunde liegt entgegensteht.

Die Frage der untergeordneten Bedeutung ist mit Rücksicht auf die Vorbildwirkung einer Befreiung und dem Gleichheitssatz nicht nur nach den Auswirkungen der einzelnen Befreiungen zu beurteilen, sondern auch danach, welche Auswirkungen Befreiungen in gleichgelagerten Fällen zur Folge haben.

Würde eine solche Befreiung im vorliegenden Fall erteilt, so geht damit die Verpflichtung einher, in sämtlichen ähnlich gelagerten Fällen eine entsprechende Befreiung zu erteilen.

Aus Sicht der Verwaltung ist hier eine Entscheidung in beide Richtungen mit entsprechender Begründung vertretbar. Eine Atypik kann angenommen werden, aufgrund des – in Relation zu den umliegenden Grundstücken – sehr kleinen Grundstückszuschnitts. Allerdings könnte ein solcher großer Sichtschutz im eng bebauten Bereich zu Spannungen führen, denn die Anlieger vertrauen auf die Wirksamkeit der sozialbindenden Festsetzung bzgl. der Einfriedungshöhe.

**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 <b>Biberachzell</b>	Straße <b>Bruder-Klaus-Weg</b>	Hausnr.
--------	----------------------------------	-----------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

**Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Stützmauer zur besseren Nutzung 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: Am Marktsteig III

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

- Stützmauern sind unzulässig

## 5. Sachbericht:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Stützmauer.

Er möchte diese aus optischen Gründen, sowie zur besseren Ausnutzung seines Grundstückes entlang der Nordseite (18,40Meter) realisieren. Ostseitig besteht sie bereits auf einer Länge von 8,80 Metern. Darauf steht zum Teil die Garage. Sie ist mit 0,80 Metern an der höchsten Stelle bis am Ende 0,20 Metern über dem Nachbargelände dargestellt.

Laut Bebauungsplan ist mit Einfriedungen ein Abstand von 0,5 Metern zur Straße einzuhalten. Zu den Nachbarn ist eine stufenlose Geländegestaltung vorgeschrieben. Stützmauern sind unzulässig. Der Bauausschuss hat im Juli 2020 einer vergleichbaren Befreiung in der Nachbarschaft zugestimmt. Hier hatte man aufgrund des stärkeren Hanggefälles, zur baulichen Absicherung der Zufahrt und weitere Bedingungen und Hinweise waren damit nicht verbunden.

## 6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.