

# 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>Kaiser-Karl-Straße</b>	Hausnr.
--------	------------------------------	-------------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Neue Werbetafel</b>
---

## 4. Planungsrecht: § 34 BauGB

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

## 5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte sich mit dem Antrag auf Baugenehmigung (eingegangen bei der Stadtverwaltung am 07.12.2020) die Neuerrichtung einer Werbeanlage genehmigen lassen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich“.

Die Werbeanlage ist aus rostfreier Blechkonstruktion geplant. Die Länge bemisst sich auf ca. 5,90 m und die Breite auf 0,35 m. Anmerkung des Antragstellers: Das Emblem in der Mitte der Abbildung wird durch einen Schriftzug ersetzt (Name des Inhabers). Die Außenbewirtschaftung soll nicht Gegenstand des Antrags sein.

Die Werbeanlage befindet sich an der Stätte der Leistung gem. § 4 Werbeanlagensatzung. Die Werbeanlage wird so errichtet, dass sie sich nach Art, Größe, Form, Lage und Material das Erscheinungsbild des Grundstückes, auf dem sie errichtet wird, der sie umgebenden baulichen Anlagen sowie das Orts- und Straßenbild, nicht stört.

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 <b>Weißenhorn</b>	Straße <b>Illerberger Straße</b>	Hausnr.
--------	--------------------------------	-------------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Verwaltungsgebäude, Abbruch freistehendes Wohnhaus und Teilabbruch Verwaltungsgebäude</b>
--

## 4. Planungsrecht: § 34 BauGB

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

## 5. Sachbericht:

Der Antragssteller plant einen Neubau eines Verwaltungsgebäudes, den Abbruch eines freistehenden Wohnhauses sowie einen Teilabbruch eines bestehenden Verwaltungsgebäudes (Eingang des Antrags bei der Stadtverwaltung am 08.12.2020).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich“, der für den Bereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt und somit dem Wohnen und auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient. Die Zulässigkeit zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche beurteilt sich nach §§ 30 III, 34 BauGB.

Der Abbruch des bestehenden Wohnhauses und der Teilabbruch des Verwaltungsgebäudes ist nicht gem. Art. 57 Abs. 5 BayBO verfahrensfrei, sodass er gem. Art. 65 BayBO der Stadt Weißenhorn und dem LRA Neu-Ulm als Bauaufsichtsbehörde mit dem Formular Beseitigungsanzeige einen Monat zuvor anzuzeigen ist. Das Verwaltungsgebäude stellt ein nicht freistehendes Gebäude nach der BayBO dar, insofern muss ein qualifizierter Tragwerksplaner beurteilen und im erforderlichen Umfang nachweisen, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind. Nach Auskunft des Bauherrn ist zum derzeitigen Stand noch kein Tragwerkplaner beauftragt worden. Ein Kriterienkatalog und Beseitigungsanzeige werden nachgereicht.

Im Mischgebiet gilt mangels anderweitiger Festsetzung gem. § 17 BauNVO eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2.

Das Vorhaben hat eine GRZ von 0,75 und eine GFZ von 0,85. Es liegt eine Überschreitung über die in § 17 I BauNVO festgelegte GRZ von 0,15 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: Stellplätze, Zufahrt) zulässigerweise in Höhe von 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Die auf die Stellplätze und die Zufahrt zurückgehende Überschreitung bleibt unter 0,8, sodass dies noch zulässig ist.

Für die Existenz einer faktische Baulinie gibt es keine Anhaltspunkte, da die westliche Häuser bis vor an die Straße gebaut sind.

Hins. der Anzahl der Vollgeschosse „3“, der Dachform „Satteldach“, der Dachneigung „45°“ kann aus Sicht der Verwaltung von einem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ausgegangen werden.

Dem Antrag auf Baugenehmigung liegt ein Antrag auf isolierte Abweichung von den Vorschriften der BayBO bzgl. den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bei. Die Abstandsflächen des neuen Verwaltungsgebäudes würden sich innerhalb des Grundstückes mit der Abstandsfläche des bestehenden Verwaltungsgebäudes mit einer Fläche von 8,76 m<sup>2</sup> überdecken.

Begründet wird diese Abweichung demnach, dass die Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume nicht beeinträchtigt werden. Eine Abweichung ist mit öffentlichen Belangen vereinbar, da der Abstand der Gebäude ca. 8,00 m beträgt sowie der Zweck des öffentlichen Brandschutzes werden eingehalten.

Die Überdeckung der Abstandsfläche wird durch das LRA Neu-Ulm einer Überprüfung unterzogen.

Für Büro- und Verwaltungsräume werden 1 Stellplatz für je 40 m<sup>2</sup> nach der Garagen- und Stellplatzverordnung gefordert. Die Anforderung ist mit 11 geplanten Stellplätzen erfüllt.

Die Verwaltung empfiehlt, 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 <b>Biberachzell</b>	Straße <b>Saumfeldstraße</b>	Hausnr.
--------	----------------------------------	---------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Bauvoranfrage: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage</b>
--

## 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 einen Vorbescheid über den Neubau eines Wohnhauses mit Garage (Eingang 10.12.2020).

Mit dem Bauvorbescheid möchte er folgende Fragen zur Zulässigkeit klären:

- 1.) Verwirklichung des Bauvorhabens laut Planung
- 2.) Auflagen bzgl. Hochwasserschutz

Das Wohnhaus hat die Außenmaße von ca. 10x9 Metern und eine Firsthöhe von ca. 8 Metern. Die Garage eine Fläche von 6,50x6,50 Metern.

Die geplante Zufahrt soll entlang der Grundstücksgrenze über das davorgelegene Grundstück erfolgen. Die Zufahrt sowie alle befestigten Flächen werden aus wasserdurchlässigem Material ausgeführt.

Zu entscheiden ist, ob das Grundstück dem Innen- oder Außenbereich zuzuordnen ist.

Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig am letzten Baukörper. Ein Bebauungszusammenhang liegt vor, wenn eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist, die (trotz Baulücken) den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist einzelfallbezogen zu entscheiden.

Gemessen an diesen Vorgaben ist davon auszugehen, dass das Vorhabengrundstück außerhalb eines Bebauungszusammenhangs und damit Außenbereich liegt, der primär von Bebauung freizuhalten ist.

Im Außenbereich sind grundsätzlich nur sogenannte „privilegierte“ Vorhaben (§ 35 Abs.1 BauGB) zulässig, wobei die Privilegierungsvoraussetzungen hier offensichtlich nicht vorliegen.

Sonstige Vorhaben können gem. § 35 Abs.2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange werden jedoch durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Der fragliche Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn als Fläche für Kleingartenanlagen dargestellt. Dem widerspricht das vorgesehene nicht privilegierte Wohnhaus mit Doppelgarage.

Jede Beeinträchtigung öffentlicher Belange führt zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Vorhabens.

Der Abstand des Grundstückes zur nahen gelegenen Biber beträgt ca. 30 Meter (Abstand Wohnhaus zur Biber ca. 60 Meter). Gezielte Auflagen zum Hochwasserschutz sind vom LRA Neu-Ulm zu prüfen.

Die Verwaltung schlägt 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 <b>Weißhorn</b>	Straße <b>Rudolf-Diesel-Straße</b>	Hausnr.
--------	------------------------------	---------------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

**Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von zwei dreiseitig geschlossenen Packstationen/Wareneingangshallen**

## 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 14.12.2020 der Antrag auf Baugenehmigung ein. Der Antragsteller plant am bestehenden Standort den Neubau von zwei dreiseitig geschlossenen Packstationen/Wareneingangshallen.

Die Packstationen haben eine Grundfläche von ca. 16x10 m und eine Höhe von ca. 7,30 bzw. 7,90 m (Pultdach). Die Außenwände bestehen aus Stahltrapezblech.

Ein B-Plan existiert für das geplante Grundstück 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.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort, schlägt die Verwaltung 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 <b>Weißenhorn</b>	Straße <b>Östliche Promenade</b>	Hausnr.
--------	--------------------------------	-------------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Umbau eines Dachbodens zu einer Wohnung</b>
---

## 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: <b>Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich</b> (§ 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 den Umbau eines Dachbodens zu einer Wohnung genehmigen lassen (Eingang Bauantrag am 16.12.2020).

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. Nach Auskunft des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom Januar 2018, kann aus denkmalfachlicher Sicht die Planungen akzeptiert werden.  
Ein aktueller Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis ist vorsorglich noch einmal beigefügt worden.

Im Norden des Dachgeschosses soll eine Dachgaube mit einer Länge von 4,72 m und einer Höhe von 1,53 m entstehen. An der Westseite sowie Ostseite werden aus zwei Fenstern, ein großes Fenster mit den Maßen von 3,18x1,25 m umgestaltet. An der Südseiten sollen insgesamt 5 Dachfenster eingebaut werden.

In der näheren Umgebung befinden sich bereits zahlreiche Gebäude mit Dachgauben.

Da der Dachboden zu einer Wohnung umgebaut werden soll, sind gem. Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

- 1.) Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück
- 2.) Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes (Benutzung für diesen Zweck muss rechtlich gesichert sein)
- 3.) Ablösungsvertrag

Der Antragsteller beantragt die Ablösung von den erforderlichen zwei Stellplätzen. Laut Unterlagen der Stadtverwaltung, wurden für dieses Grundstück in vergangener Zeit noch keine Stellplätze abgelöst.

Aufgrund der aufgeführten Reihenfolge im Gesetz ist erkenntlich, dass vorrangig die Stellplatzpflicht auf dem Baugrundstück bzw. auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes zu erfüllen ist, bevor einem Ablösungsvertrag entsprochen werden soll.

Die Verwaltung sieht es grundsätzlich sehr positiv, dass die Nachverdichtung mit dem Ausbau von Dachgeschossen umgesetzt werden soll. Im Altstadtbereich besteht jedoch generell eine Stellplatzproblematik, an die herangegangen werden muss.

Von Seitens des Antragstellers wurde keine Anfrage bzgl. eines Ablösungsvertrages an die Stadt Weißenhorn gerichtet.

Die Verwaltung schlägt vor, dass 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 <b>Bubenhhausen</b>	Straße <b>Steinbergstraße</b>	Hausnr.
--------	----------------------------------	----------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Stützmauer und Aufschüttung des Gartens</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>Obere Straßäcker</b>
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: <ul style="list-style-type: none"><li>- das natürliche Gelände darf durch Aufschüttung nicht verändert werden</li><li>- gegenüber Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos auszuführen</li></ul>

## 5. Sachbericht:

Der Antragsteller möchte sich mit seinem Antrag (eingegangen bei der Stadtverwaltung am 18.12.2020) die Errichtung einer Stützmauer an der Westseite und zum Teil Nordseite des bezeichneten Grundstücks sowie die Aufschüttung des Gartengrundstücks zu einer ebenen Fläche genehmigen lassen.

Vor der November-Sitzung 2020 fand ein Vor-Ort-Termin statt, um die Situation begutachten zu können. Anschließend wurde in der Sitzung der Antrag auf isolierte Befreiung mit der Begründung abgelehnt, dass die Grundzüge der Planung berührt seien sowie das Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar erscheint.

Der Antragsteller solle einen Plan mit Höhenangaben zeichnen lassen und das Vorhaben erneut dem Bauausschuss zur Entscheidung vorlegen.

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.

Die westliche Stützmauer (senkrechte Stützmauer aus L-Steinen) beginnt mit einer Höhe von 10 cm und steigt kontinuierlich auf einer Länge von ca. 30 Metern zur Steinbergstraße bis zu einer Höhe von 2 Metern an.

Die nördliche Stützmauer (aus Natursteinquader) soll stufenförmig mit einer Höhe von ca. 3 Metern angelegt werden.

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 ...

- 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 „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 die starke Hangneigung des Ursprunggeländes die Nutzung erheblich einschränkt.

Mit den Stützmauern und der Auffüllung in diesem Grundstücksteil soll die ebene Gartenfläche vergrößert werden und somit besser nutzbar sein.

Im Gegensatz zu dem ersten Planentwurf, ist der Antragsteller bereit, anstatt einer senkrechten Mauer zur Steinbergstraße, eine stufenförmige Stützmauer aus Natursteinquader-Reihen zu errichten. Mit dieser Stufenform wirkt die Stützmauer an der Straße nicht zu massiv und entspricht optisch mehr als einer Mauer.

In den östlichen Grundstücken bestehen ebenfalls Stützmauern im Garten, zum Teil auch aus Natursteinquadern (jedoch nach Kenntnis der Verwaltung sind diese nicht befreit worden).

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 <b>Weißhorn</b>	Straße <b>Daimlerstraße</b>	Hausnr.
--------	------------------------------	--------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung von Bürocontainern</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 möchte Bürocontainer zur Erweiterung des Verwaltungsgebäudes errichten (Eingang des Antrags auf Baugenehmigung am 18.12.2020).

Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan, sodass sich das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich befindet.

Die Bürocontainer haben die Maße von ca. 18x6x6 Metern und sollen anstelle von derzeitigen Stellplätzen und eines kleinen Gebäudes für Arbeitsmittel errichtet werden.

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Der Stellplatznachweis ist mit 7 geplanten Stellplätzen gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung erfüllt.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren 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 <b>Oberhausen</b>	Straße <b>Reutestraße</b>	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Ausbau Heuboden zu Wohnung und Einbau Dachterrasse</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:

Es existiert eine identische Bauvoranfrage.
---

## 6. Beschlussvorschlag:

--

# Stellungnahme der Gemeinde

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

## 1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

## 2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung <b>Oberreichenbach</b>	Straße <b>Wilhelm-Wörle-Straße</b>	Hausnr.
--------	-------------------------------------	---------------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

**Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung des bestehenden Lagerraumes zum Wohnraum sowie Anbau eines Heizraumes**

## 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 plant eine Nutzungsänderung des bestehenden Lagerraumes zum Wohnraum sowie einen Anbau eines Heizraumes (Eingang des Antrags am 30.12.2020).

Ein B-Plan existiert für das geplante Grundstück 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.

Die nähere Umgebung legt faktisch ein Dorfgebiet fest. Es befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude sowie sonstige Wohngebäude in unmittelbarer Nähe.

Der bestehende Lagerraum soll zu Wohnraum ausgebaut werden. Es sind lediglich kleine Veränderungen innerhalb des Gebäudes geplant. Zum bestehenden Gebäude soll ein Anbau mit den Maßen von ca. 4x6 Metern als Heizraum errichtet werden.

Das Vorhaben fügt sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Abstandsflächen werden eingehalten.

Aufgrund der Nutzungsänderung ist ein zusätzlicher Bedarf von insgesamt 2 Stellplätzen geboten. Diese Anforderung wird erfüllt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

## 6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.