

# 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-Straße</b>	Hausnr.

## 3. Bauvorhaben

**Antrag auf Baugenehmigung: Ausbau des Dachgeschosses über der bestehenden Garage**

## 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:

Für das o. g. Bauvorhaben ging am 04.01.2021 der Antrag auf Baugenehmigung ein. Die Antragssteller planen den Ausbau des Dachgeschosses über der bestehenden Garage.

Ein Bebauungsplan-Plan existiert für das geplante Grundstück nicht. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im unbeplanten Innenbereich beurteilt sich demnach gem. § 34 Abs.1 und 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO.

An der Ostwand wird eine Außentreppe (Gitterrosttreppe mit zusätzlichem Balkon) zum Eingang der Wohnung angebracht. Außerdem sollen an der Südseite eine Schleppgaube und vier Dachfenster sowie an der Nordseite zwei Dachfenster eingebaut werden.

Die Häuser in der Umgebungsbebauung weisen ebenfalls verschiedene Gauben auf. Auf der Nordseite des angebauten Wohnhauses befindet sich ebenfalls eine Gaube.

Zu der Wohnung werden 2 Stellplätze gem. der Stellplatzsatzung nachgewiesen.

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 <b>Bubenhhausen</b>	Straße <b>Babenhauser Str.</b>	Hausnr.
--------	----------------------------------	-----------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Vorbescheid: Abbruch bestehende Anwesen, Neubau Einfamilienhaus</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 Antrag auf Bauvoranfrage wurde vom Antragssteller zurückgenommen.
---

## 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>Weißenhorn</b>	Straße <b>Ulmer Straße</b>	Hausnr.
--------	--------------------------------	-------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Erweiterung der bestehenden Dachgaube im Obergeschoss</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 möchte sich mit dem Antrag auf Baugenehmigung (eingegangen bei der Stadtverwaltung am 08.02.2021) eine Erweiterung der bestehenden Dachgaube genehmigen lassen.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist hier eine öffentliche Grünfläche definiert.

Das Gebäude hat eine Gesamtlänge von 23,69 m. Die bestehende Gaube hat eine Länge von 7,25 m und soll um 7,34 m verlängert werden.

Aus Sicht der Verwaltung hat der Umbau keine städtebaulichen Auswirkungen, da es sich bereits um ein bestehendes Pultdach handelt und durch die Erweiterung keine großen Veränderungen durchgeführt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

## 6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.
--------------------------------

# Stellungnahme der Gemeinde

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

## 1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

## 2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung <b>Bubenhhausen</b>	Straße <b>Starenstraße</b>	Hausnr.
--------	----------------------------------	-------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Einbau einer Dachgaube im Bestand</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>Rufenberg</b>
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Dachaufbauten sind unzulässig

## 5. Sachbericht:

<p>Der Antragssteller plant mit dem Antrag auf Baugenehmigung einen Einbau einer Gaube im Bestand (Eingang am 08.02.2021).</p> <p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Rufenberg“. Das Bauvorhaben widerspricht der Festsetzung des Bebauungsplans gem. § 9 Nr. 3 der Satzung. Insoweit liegt eine Befreiung nach den Maßstäben des § 31 BauGB im Ermessen der Gemeinde.</p> <p>Um das Dachgeschoss besser nutzen zu können, soll eine Dachgaube auf der Nordseite des bestehenden Wohnhauses entstehen. Diese soll mit einer Länge von 6,16 m und einer Höhe von 2,84 m gebaut werden.</p> <p>Der Antragssteller begründet die Befreiung wie folgt: <i>Dieselbe Befreiung wurde beim direkten Nachbarn ebenfalls befreit. Es befinden sich mehrere Dachgauben in der Nachbarschaft. Wohnraummehrung durch die Dachgaube, da zurzeit alle Räume Dachschrägen haben.</i></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 <b>Wallenhausen</b>	Straße <b>Habsburgerstraße</b>	Hausnr.
--------	----------------------------------	-----------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

**Antrag auf Vorbescheid: Anlegen eines Reitplatzes**

## 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: **Ortsentwicklung Wallenhausen**

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

- Baugrenze

## 5. Sachbericht:

Der Bauherr begehrt einen Vorbescheid (Eingang am 15.02.2021) über die Zulässigkeit, ob auf dem Grundstück der Bau eines Reitplatzes zulässig ist.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ortsentwicklung Wallenhausen“ und stellt gem. § 5 BauNVO ein Dorfgebiet dar. Als Gebiet, in dem entsprechend der Zweckbestimmung des § 5 Abs. 1 BauNVO die mit der Haltung von Großtieren typischerweise verbundenen Geräusch- und Geruchsbelastungen grundsätzlich hingenommen werden müssen, ist das Dorfgebiet ein geeigneter Standort für den Reitsport.

Der Reitplatz ist für Dressur- und Springreiten angedacht.

Auf dem gleichen Grundstück befindet sich bereits ein Pferdestall mit Bewegungsflächen.

Der trapezförmige Reitplatz ist mit den Maßen 40 x 20 x 41 x 15 m bemessen und liegt außerhalb der Baugrenze und grenzt an eine private Grünfläche, die von jeglicher Bebauung frei zu halten ist.

Der Boden wird hierfür etwa 45 cm ausgehoben und mit einer Trag- und Trennschicht aus Schotter, sowie einer Tretschicht aus Sand wieder aufgefüllt, sodass die oberste Sandschicht in etwa ebenerdig mit dem umgebenen Grund abschließt. Die Sandfläche wird mit Holz umrandet, um eine Vermischung mit dem Boden zu verhindern.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen, vorbehaltlich einer Prüfung des Landratsamtes bzgl. zu erwartenden Immissionen, zu erteilen.

## 6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt. Das Landratsamt wird gebeten, eine Prüfung bzgl. der zu erwartenden Immissionen durchzuführen.

# 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>Am Hochgericht</b>	Hausnr.

## 3. Bauvorhaben

**Antrag auf isolierte Befreiung: Erstellung eines Carports**

## 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: **A-Mittlere Platte 4. Bauabschnitt**

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

- Baugrenze

## 5. Sachbericht:

Der Antragssteller möchte sich den Bau eines Carports genehmigen lassen. Für das Bauvorhaben ging am 15.02.2021 ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Das grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben bedarf einer isolierten Befreiung. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „A-Mittlere Platte 4. Bauabschnitt“. Dieser regelt in 4.2 der Satzung, dass „Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind“.

Die Baugrenze beträgt 3 m. Der Antragssteller möchte die Baugrenze mit 2 m überbauen. Das Carport soll eine Länge von 6 m, eine Breite von 4 m und eine Höhe von 3,0 bzw. 2,9 m haben.

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: *Durch den Bau des Carports außerhalb der Baugrenze liegt ein geringerer Flächenverbrauch vor, es wird weniger Boden versiegelt, mehr Grünfläche im Gartenbereich, bessere Nutzung des Gartenbereichs sowie in der näheren Nachbarschaft ist ein Carport mit ähnlichem Abstand zur Grundstücksgrenze / Gehweg erstellt worden.*

Sollte das Carport 2 m außerhalb der Baugrenze errichtet werden, liegt deshalb kein geringerer Flächenverbrauch vor und weniger Boden wird ebenso nicht versiegelt.

Das errichtete Carport in der näheren Umgebung liegt auf einem Grundstück im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan sieht explizit Ausnahmen für Carports bzgl. der Baugrenze vor. Demnach ist dieses Beispiel nicht relevant für die Beurteilung.

Die Grundzüge der Planung sind berührt, da 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 wird eine Durchsetzung der planerischen Grundzüge unmöglich und in sämtlichen ähnlich gelagerten Fällen müsste womöglich eine entsprechende Befreiung erteilt werden.

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>St.-Johannis-Str.</b>	Hausnr.
--------	------------------------------	------------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

**Antrag auf Baugenehmigung: Erweiterung Wohnraum und Einbau einer Gaube**

## 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 Antragsteller möchten sich mit dem Antrag auf Baugenehmigung (eingegangen bei der Stadtverwaltung am 15.02.2021) eine Erweiterung des Wohnraums und Einbau einer Dachgaube genehmigen lassen.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. §§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, demnach sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Im Dachgeschoss soll eine Wand eingezogen werden sowie ein Durchbruch zu der geplanten Dachgaube entstehen. Die Dachgaube soll 4 m lang und 3,32 m hoch werden.

Die Häuser in der näheren Umgebung weisen ebenfalls Dachgauben auf.

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 <b>Bubenhhausen</b>	Straße <b>Lerchenstraße</b>	Hausnr.
--------	----------------------------------	--------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

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

## 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: **Lindenberg**

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

- Zahl der Vollgeschosse
- Dachneigung

## 5. Sachbericht:

Die Antragsteller möchten sich mit dem Antrag auf Baugenehmigung (eingegangen bei der Stadtverwaltung am 16.02.2021) den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage genehmigen lassen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten B-Plans „Lindenberg“. Der Bebauungsplan setzt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 5 BauNVO fest.

Es wird eine Befreiung von der Festsetzung des § 3.1 „Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss“ sowie von § 6.2 „Dachneigung 35°-45° gemäß der Nutzungsschablone“ beantragt.

Die Antragssteller begründen die Befreiungen wie folgt:

*Es wird ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude angestrebt, somit soll die Einfamilienhaushöhe geringer als im Bebauungsplan vorgegeben angesetzt werden. Der Baukörper erscheint im Ganzen (mit dem zweiten Vollgeschoss m OG) nicht zu wuchtig, gegenüber den Nachbargebäuden. Auf den angrenzenden Grundstücken stehen jetzt ebenfalls Wohngebäude bei denen das zweite Vollgeschoss im Obergeschoss erstellt wurde.*

*Durch das flacher geneigte Dach (22° anstatt 35°-45°) wird der gesamte Baukörper nicht höher als die bereits bestehenden Gebäude im Wohngebiet.*

Der Bebauungsplan „Lindenberg“ hat die Besonderheit, dass der Geltungsbereich zweigeteilt ist und unterschiedliche Festsetzungen darlegt.

Im östlichen Geltungsbereich sind auf Grund der Hanglage drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum und das dritte im Untergeschoss liegen muss. Die Dachneigung muss zwischen 25°-38° liegen.

Im westlichen Geltungsbereich sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss. Die Dachneigung muss zwischen 35°-45° liegen.

Die von den Antragsstellern angesprochene Nachbargebäude befindet sich im östlichen Geltungsbereich. Demnach können diese nicht als Vergleich herangezogen werden. Ein Nachbargebäude mit zwei Vollgeschossen besteht als Bestandsgebäude, da es vor dem Bebauungsplan schon existierte.

Alle Wohnhäuser im demselben Geltungsbereich halten die in der Nutzungsschablone vorgegebene Dachneigung ein (35°-45°).

Durch diese Befreiungen sieht die Verwaltung die Grundzüge der Planung stark beeinträchtigt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

**6. Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen wird für die Zahl der Vollgeschosse nicht erteilt.

Das Einvernehmen wird für die Dachneigung 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>Engelbert-Satzger-Straße</b>	Hausnr.
--------	------------------------------	---	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Nutzungsänderung: Wohnraum zu Gewerbe</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>Nikolaus-Thomann-Straße</b>
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: -

## 5. Sachbericht:

<p>Der Antragsteller plant eine Nutzungsänderung von Wohnraum zur gewerblichen Nutzung.</p> <p>Die Nutzungsänderung umfasst einen Raum von 14,32 m<sup>2</sup> innerhalb einer Wohnung mit 73,24 m<sup>2</sup>. Dieser Raum soll gewerblich als Behandlungsraum für kosmetische Fusspflege genutzt werden. An vier Tagen in der Woche sollen tagsüber jeweils vier Kunden behandelt werden.</p> <p>Es werden keine Umbaumaßnahmen durchgeführt. Zwei Parkplätze für die Wohnung sind vorhanden, wobei ein Parkplatz für die Kunden zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nikolaus-Thomann-Straße“ bzgl. Art der baulichen Nutzung. Im Mischgebiet sind Gewerbebetriebe zulässig.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, dass 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 <b>Oberreichenbach</b>	Straße <b>Bildsäulestraße</b>	Hausnr.
--------	-------------------------------------	----------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

**Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten**

## 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 Antragssteller möchte sich den Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten genehmigen lassen (Eingang Bauantrag am 19.02.2021).

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 Dorfgebiet vor. Es befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude sowie sonstige Wohngebäude in unmittelbarer Nähe.

Das bestehende Gebäude soll abgerissen und durch einen Neubau mit 2 Wohneinheiten (Erdgeschoss, Obergeschoss) ersetzt werden. Der Neubau hat die Grundmaße des Bestandshauses.

Das Bauvorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Es liegen 3 Stellplätze in der Bestandgarage vor. Zusätzlich wird ein Stellplatz errichtet. Die Stellplatzanforderung ist demnach erfüllt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

## 6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

# Stellungnahme der Gemeinde

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

## 1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

## 2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung <b>Weißhorn</b>	Straße <b>Röntgenstraße</b>	Hausnr.

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Lagerhalle mit Chefbüro</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>Südlicher Eschach</b>
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - <b>Abstandsfläche</b>

## 5. Sachbericht:

Der Antragssteller reichte am 19.02.2021 einen Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Lagerhalle mit Chefbüro ein.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlicher Eschach“. Als Art der baulichen Nutzung ist gem. § 9 BauNVO ein Industriegebiet festgesetzt. Demnach sind Lagergebäude und Büros grundsätzlich zulässig.

Das Bauvorhaben soll eine Länge von 23,20 m und eine Breite von 10,79 m haben. Das Dach soll mit einem Pultdach versehen werden (Höhe 7,02 m bzw. 8,09 m).

Die Abstandsfläche der Lagerhalle zum nördlichen Gebäude auf dem Grundstück kann nicht eingehalten werden.

Der Antragssteller begründet die Abweichung wie folgt:  
*Aufgrund des Platzbedarfs ergibt sich die Größe und Lage des Gebäudes. Der Brandschutz wird eingehalten. Im Umkreis von 5 m sind keine Öffnungen am Neubau vorgesehen. Die Wände sind massiv F90.*

Das Abstandsflächenrecht ist dem bauordnungsrecht zuzuordnen und wird vom Landratsamt geprüft.

Es werden drei Stellplätze errichtet. Die Stellplatzanforderungen sind demnach erfüllt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

## 6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.
--------------------------------

# Stellungnahme der Gemeinde

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

## 1. Antragsteller/Bauherr

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

## 2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung <b>Wallenhausen</b>	Straße <b>Habsburgerstraße</b>	Hausnr.
--------	----------------------------------	-----------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle</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 beantragt die Genehmigung für den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle (Eingang Antrag am 19.02.2021).

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Dieser ist primär von Bebauung freizuhalten. Im Außenbereich sind grundsätzlich nur sogenannte „privilegierte“ Vorhaben (§ 35 Abs.1 BauGB) zulässig, diese dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Maschinenhalle soll an eine bestehende Fahrhilowand gebaut werden. Die Halle hat eine Länge von 40,50 m und eine Breite von 10,00 m. Die Höhe des Pultdaches beträgt 3,92 m bzw. 4,79 m.

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

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

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>Küferstraße</b>	Hausnr.

## 3. Bauvorhaben

<b>Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung einer Pergola</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>Östlich der Memminger Straße</b>
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: -

## 5. Sachbericht:

<p>Die Antragssteller begehren die Genehmigung zur Errichtung einer Pergola am bestehenden Wohnhaus (Eingang am 19.02.2021).</p> <p>Dieses grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben bedarf einer Genehmigung, da es die Tiefe der Überdachung überschreitet sowie die Abstandsflächen nicht einhalten kann.</p> <p>Die Errichtung der Pergola mit den Maßen von ca. 4,90 x 4,90 m orientiert sich an der bestehenden Terrasse.</p> <p>Die Abstandsflächen würden sich mit ca. 0,80 m“ bzw. 2,45 m“ auf zwei Nachbargrundstücke überschneiden. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung der beiden Nachbarn liegt vor.</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 <b>Weißenhorn</b>	Straße <b>Kaiser-Karl-Straße</b>	Hausnr.
--------	--------------------------------	-------------------------------------	---------

## 3. Bauvorhaben

**Antrag auf Baugenehmigung: TEKTUR Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus um zwei Wohnungen mit Aufstockung des hinteren Gebäudes als Flachdach, sowie Neubau einer Fertiggerage mit Abstellraum für Mülleimer und Anbau eines Balkons**

## 4. Planungsrecht: § 34 BauGB

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)	
<input type="checkbox"/> in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans <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 reichte am 19.02.2021 eine Tektur zum Bauantrag vom 09.06.2020 ein.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich“. Im Übrigen muss sich das Bauvorhaben in die gem. Art. 34 Abs. 1 und 2 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im 2. Obergeschoss sollen zwei Wohnungen erweitert werden sowie eine Wohnung neu entstehen. Zusätzlich ist im hinteren Teil des Gebäudes eine Aufstockung mit Flachdach geplant, in dieser eine weitere Wohnung eingerichtet werden soll.

Die Gesamthöhe würde somit 11,67m betragen und liegt somit deutlich unter der Höhe des ursprünglichen Bauantrags.

Zudem sind an der Ostseite ein Balkon sowie eine Fertiggerage mit Abstellraum geplant.

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. In einem Mischgebiet liegt die Obergrenze der GRZ bei 0,6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche untergeordneter Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch 0,8. Das Bauvorhaben weist eine GRZ von 0,86 auf und liegt somit über der Höchstgrenze.

Stellplatznachweis ist erfüllt.

## 6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.