

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

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

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Schluckenauer Straße	Hausnr.
--------	------------------------------	---------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Stützmauer

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:

- Höhe Stützmauer

5. Sachbericht:

Die Antragsteller beantragen mit dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (eingegangen am 16.09.2021) die Genehmigung für die Errichtung einer Stützmauer im Zuge der Gartenneugestaltung.

Der Antrag wurde in der Sitzung vom 11.10.2021 zurückgestellt, um sich bei einem Ortstermin ein Gesamtbild der Lage machen zu können.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „A-Mittlere Platte, 4. Bauabschnitt“. Der Bebauungsplan sieht in Nr. 8 der Satzung vor, dass der Geländeverlauf gleichmäßig herzustellen ist, sodass keine Böschungen oder sichtbare Stützwände mit mehr als 0,30 m Höhe entstehen.

Dieses grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO) bedarf einer isolierten Befreiung, da es im Geltungsbereich des B-Plans „A-Mittlere Platte, 4. Bauabschnitt“ liegt und dessen Festsetzung widerspricht.

Mit dem ursprünglichen Antrag auf isolierte Befreiung vom 16.09.2021 begehrt die Bauherren die Befreiung der geplanten Stützmauer (Mauerscheiben aus glatt geschalttem Sichtbeton) von der Festsetzung des B-Plans. Die Stützmauer beginnt im Südosten des Hauses mit einer Höhe von 1,20 m, die sich nach Westen hin sukzessiv bis auf 0,20 m reduziert.

Von der Festsetzung des B-Plans kann befreit werden, wenn ...

- a) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- b) ein Fall des § 31 Abs. 2 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, welches durch die Festsetzungen gezeichnet wird. Der B-Plan setzt Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m im Baugebiet als generell zulässig fest. Die Genehmigung einer Stützmauer mit diesem Ausmaß führt jedoch langfristig zu einer starken Veränderung des ursprünglich angestrebten Erscheinungsbilds des Baugebietes. Durch eine stark ausgeprägte Terrassierung mittels großer Stützmauern und die Verwendung von optisch

großflächig wahrnehmbarem Sichtbeton entwickelt sich in Neubaugebieten ein Baustil, der mittlerweile als „neue deutsche Tristesse“ firmiert.

Die Befreiung von der festgesetzten Höhe in diesem Ausmaß wird eine starke Vorbildfunktion zur Folge haben.

In der unmittelbaren Nachbarschaft besteht eine Stützmauer, die offensichtlich die Festsetzungen des Bebauungsplans und auch das Maß, der hier beantragten Stützmauer überschreitet. Genehmigungsunterlagen sind keine vorhanden. Insofern kann diese nicht als Vergleichsmaßstab herangezogen werden.

Die Antragssteller begründen ihren Antrag damit, dass die Nutzung der südseitigen Gartenfläche dadurch gewährleistet werden soll, was aufgrund des vorhandenen Höhenunterschiedes nur unzureichend möglich wäre. Zudem sollen Erosionen bei Starkregen zur Straße vermieden werden. Der entstehende Abstandsstreifen von mind. 1 m zur jeweiligen Grenze wird mit Pflanzen mit Wuchshöhe von 0,50 – 0,80 m begrünt, sodass die Stützmauer optisch eingegrünt ist und sich in den Geländeverlauf einfügt.

In einem konstruktiven Termin mit der Stadtverwaltung wurden die baulichen Gegebenheiten erörtert. Der rechtliche Rahmen einer Befreiung fordert u. a., dass die für eine Befreiung streitenden Gründe nicht für jedes beliebige Grundstück im Geltungsbereich in Ansatz gebracht werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „A – Mittlere Platte, 4. Bauabschnitt“ erstreckt sich über eine weite Fläche mit unterschiedlichen Geländehöhen. Die Oberkante Erdgeschossrohfußboden liegt für das Grundstück bei 535,50 m ü. NN. Die Straße „Am Hochgericht“ liegt auf 533,65 m ü. NN., sodass sich eine Differenz von ca. 1,85 m auf eine Länge von 7 m ergibt.

Aus Sicht der Stadtverwaltung lässt sich insoweit auf eine Atypik schließen, die aus baulichen das Abfangen des Hanges durch eine Stützmauer mit mehr als 30 cm erforderlich macht. Dies hat der B-Plan nicht berücksichtigt. Wie mit den Bauherren abgestimmt reicht eine Höhe von 1,00 m zum Abfangen des Hanges aus. Die zur Straße hin bepflanzte Bereich vor der Stützmauer lässt diese in Zusammenspiel mit der reduzierten Höhe weniger massiv wirken und fügt sich ästhetisch ein.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen bzgl. einer Befreiung der Stützmauer von der Festsetzung auf 1,00 m Höhe 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 Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Biberachzell	Straße Von-Thürheim-Straße	Hausnr.
--------	----------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Sechsfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen
--

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:

Am 01.10.2021 ging ein Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Sechsfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen ein.

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

Demnach muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein.

Das 3-geschossige Mehrfamilienhaus soll mit einem Pultdach (10° Dachneigung) und mit einer Gebäudehöhe von 10,52 m errichtet werden. Die sechs Wohneinheiten sind mit einer Wohnfläche von ca. 98 m² bis ca. 167 m² geplant.

Die nähere Umgebung ist geprägt von 2-geschossigen Satteldachbauten. Die Gebäudehöhe eines Nachbargebäudes liegt jedoch höher als die Gebäudehöhe des geplanten Mehrfamilienhauses. Die Dachform ist regelmäßig kein Kriterium des Einfügens nach § 34 BauGB.

In der Baunutzungsverordnung ist eine max. GRZ von 0,6 festgelegt. Nach den Unterlagen zu urteilen, liegt eine GRZ von 0,66 vor. Aus städtebaulichen Gründen kann die Obergrenze überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Eine derartige Beeinträchtigung ist nicht festzustellen.

Gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt Weißenhorn müssen pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden (insgesamt 12 Stellplätze). Es sind acht Stellplätze in der Tiefgarage sowie vier Stellplätze auf dem Baugrundstück geplant. Somit ist die Stellplatzpflicht 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

		Ort Weißenhorn
--	--	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Oberreichenbach	Straße Am Herrschaftsberg	Hausnr.
--------	-------------------------------------	-------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Austragshauses mit Garage
--

4. Planungsrecht: § 35 BauGB

Das Vorhaben liegt	Gebietsart nach BauNVO
<input checked="" type="checkbox"/> im Außenbereich (§ 35 BauGB)	<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans

5. Sachbericht:

Die Antragstellerin begehrt eine Baugenehmigung über den Neubau eines Austragshauses mit Garage (Eingang 12.10.2021). Mit Austragshaus wird ein auf einer Hofstätte errichtetes kleineres Gebäude bezeichnet, das für die Altbauern (Altenteiler) errichtet wurde und nach der Übergabe des Hofes an die Erben jenen als Wohnstätte dient.

Das Wohnhaus befindet sich nach Beurteilung der Verwaltung bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Für nicht privilegierte Vorhaben besteht im Außenbereich ein grundsätzliches Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt. Für privilegierte Vorhaben gelten, da sie ihrer Natur nach nur im Außenbereich verwirklicht werden können, erleichterte Voraussetzungen.

Vorhaben sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und die Anlage, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Ein „Dienen“ ist anzunehmen, wenn ein "vernünftiger" Landwirt unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs ein Vorhaben etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde. Mit dieser Anforderung soll Zweckentfremdungen begegnet werden.

Wie sich der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20. Dezember 2016 entnehmen lässt, gehört zum herkömmlichen Bild eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs, dass mehrere Generationen auf dem Hof leben, in gewissem Umfang im Betrieb mitarbeiten und damit zur reibungslosen Fortführung des auf Dauer angelegten Betriebs beitragen.

Ein Austragshaus „dient“ einem landwirtschaftlichen Betrieb nur, wenn es in unmittelbarem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hofstelle steht, auf Dauer dem Generationenwechsel zur Verfügung steht und nach Größe, innerer und äußerer Ausstattung unter Berücksichtigung der Personenzahl verkehrsüblich ist.

Die landwirtschaftliche Hofstelle, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben steht, befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m.

Für die Schaffung von Austragswohnraum muss nach ständiger Rechtsprechung ein konkreter Bedarf bestehen.

Für die Prüfung eines konkreten Bedarfs (nicht nur gegenwärtig, sondern auch über den nächsten Generationenwechsel hinaus) darf auf der Hofstelle nicht schon Wohnraum vorhanden sein, der ausreicht, um die Wohnbedürfnisse der Familie unter Einschluss der ersten und zweiten Generation zu erfüllen. Insofern kommt es darauf an, ob sich generationsübergreifend die Notwendigkeit abzeichnet, einen für die Dauer der Existenz des Betriebs voraussehbaren, bei jeder zukünftigen Hofübernahme wieder auftretenden Wohnraumbedarf zu decken.

Dies kann durch einen entsprechenden notariell beglaubigten Hofübergabevertrag eindeutig nachgewiesen werden. Ist die Dauerhaftigkeit des Betriebs im Hinblick auf die langfristige Wirtschaftlichkeit und die Wahrscheinlichkeit einer Fortführung durch weitere Generationen zu bejahen, kann eine Notwendigkeit im vorgenannten Sinne ggf. auch schon vor der eigentumsrechtlichen Hofübergabe zu bejahen sein. Dies gilt insbesondere, wenn der künftige – fachlich bereits entsprechend qualifizierte – Hofnachfolger die Betriebsführung Schritt für Schritt übernimmt oder in erheblichem Umfang im Betrieb mitarbeitet. Ein konkreter Bedarf wird sich nach dem Verständnis eines „vernünftigen Landwirts“ allerdings frühestens stellen, sobald die Notwendigkeit für eine abgeschlossene Wohneinheit des potentiellen Hofnachfolgers besteht.

Aktuell ist der in Zusammenhang stehende Hof mit der Mutter der Antragstellerin bewohnt. Der Hof wurde bereits vor vielen Jahren vom Vater an den Sohn übergeben, der nebenan ein Einfamilienhaus bewohnt. Da die Nichte der Antragstellerin das Hofhaus beziehen möchte, ist für die Mutter das Austragshaus geplant.

Es muss rechtlich sichergestellt sein, dass das Austragshaus – auch wenn vorübergehend kein „Austragswohnbedarf“ besteht – langfristig dem Betrieb zugeordnet bleibt. Daher wäre zugunsten des Trägers der Bauaufsichtsbehörde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, die der Behörde ein Mitspracherecht bei der Nutzung des Gebäudes einräumt. Werden Austragshäuser oder Austragswohnungen von dem fortbestehenden landwirtschaftlichen Betrieb losgelöst (z.B. durch eine nunmehr nicht mehr genehmigungspflichtige Grundstücksteilung oder durch Verselbstständigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz), besteht kein Anspruch mehr auf eine neue (zweite) Austragswohneinheit.

Unter den Bedarf fällt auch eine angemessene Größe bezogen auf die Personenzahl, an der es regelmäßig dann fehlt, wenn die Wohnfläche zu groß ist. Unter Berücksichtigung angemessener Größenverhältnisse ist dabei für zwei Personen bei einer Wohnfläche von bis zu 100 m² von der Verkehrsüblichkeit auszugehen; die darüberhinausgehenden Wohnflächen nach dem nicht mehr geltenden § 39 II. WoBauG, der seit 2002 nicht mehr in Kraft ist, sind gemessen an verkehrsüblichen Verhältnissen regelmäßig zu großzügig (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Oktober 2017, § 35, RdNr. 45 m.w.N.).

Bei einer Hauptnutzfläche für „Wohnen und Aufenthalt“ von etwa 126 m² für lediglich eine Person muss von einer Überschreitung der verkehrsüblichen Verhältnisse für ein Austragshaus ausgegangen werden.

Da im vorliegenden Fall wegen der Größe der Wohnfläche die Voraussetzung der Verkehrsüblichkeit fehlt, dient das Wohnhaus nicht mehr als Austragshaus dem landwirtschaftlichen Betrieb und ist deshalb im Zweifel nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

Dabei stellt Wohnflächenbegrenzung keinen Selbstzweck dar, sondern ist Ausfluss des Gebots des Außenbereichs grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten.

Eine Genehmigungsfähigkeit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ist im Außenbereich wegen der beeinträchtigten öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Besonderheiten, die es rechtfertigen, dass das Wohngebäude trotz fehlender Privilegierung im Außenbereich zugelassen werden kann, sind nicht erkennbar.

Zudem liegt das Grundstück direkt an einem steilen bewaldeten Hanggelände. Die Bäume stellen somit eine abstrakte Gefahr für die Bewohner und das Wohngebäude dar.

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 Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

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

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbau eines Balkons

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: - Baugrenze

5. Sachbericht:

<p>Der Antragssteller möchte sich mit dem Bauantrag (eingegangen am 15.10.2021) den Anbau eines Balkons an ein bestehendes Mehrfamilienhaus genehmigen lassen.</p> <p>Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „B“. Dieser setzt bzgl. der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, eine Baugrenze fest. Die Baugrenze verläuft exakt um das bestehende Wohnhaus. Der auf zwei Stahlstützen geplante Balkon mit einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 3 m liegt demnach außerhalb dieser Baugrenze.</p> <p>Ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans liegt vor.</p> <p>In unmittelbarer Umgebung befinden sich bereits mehrere Gebäude außerhalb der Baugrenze.</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 Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

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

3. Bauvorhaben

Antrag auf Tektur: Anbau und Sanierung eines bestehenden Einfamilienhauses

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: Lehnbachstraße
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Dachneigung Hauptgebäude

5. Sachbericht:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 13.09.2021 behandelt. Das Einvernehmen wurde nicht erteilt, da die geplante Dachneigung (45°) nicht der Festsetzung des Bebauungsplans entsprach und somit die Firsthöhe höher lag als bei den umliegenden Wohnhäusern.

Am 18.10.2021 ging ein Antrag auf Tektur bei der Stadtverwaltung ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Lehnbachstraße“. Dieser regelt in § 4 Abs. 1, dass für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen eine Dachneigung von 20° – 35° festgesetzt wird.

Zur besseren Ausnutzung des Dachraums als Wohnraum soll die Dachneigung auf 40° erhöht werden. Nach den Vorgaben des Bebauungsplans könnte der Kniestock auf maximal 1 m zzgl. Dachaufbau erhöht werden. Mit der maximal zulässigen Dachneigung von 35° ergibt sich eine maximale Firsthöhe von 10,505 m.

Um eine Erhöhung der Traufseiten durch einen höheren Kniestock zu vermeiden, soll von der zulässigen Dachneigung abgewichen werden. Der Kniestock im Bestand soll unverändert bleiben und der First auf die maximale Höhe (10,505 m) festgelegt werden. Dadurch ergibt sich eine Dachneigung von 40°.

Damit weicht zwar die Dachneigung von der Festsetzung des Bebauungsplans ab, die maximal mögliche Firsthöhe wird aber eingehalten.

Außerdem ist ein Anbau mit Dachterrasse auf die bestehende Flachdachgarage geplant. Abstandsflächen hierzu sind eingehalten.

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 Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Attenhofen	Straße Kreuzackerstraße	Hausnr.
--------	--------------------------------	-----------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Neubau einer Kleingarage für Gartengeräte
--

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: - Baugrenze

5. Sachbericht:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 13.09.2021 behandelt. Der Bauherr reichte für den Neubau einer Kleingarage am 27.08.2021 einen Bauantrag ein. Das Einvernehmen hierzu wurde erteilt.

Das Landratsamt Neu-Ulm teilte daraufhin mit, dass das Vorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO verfahrensfrei ist und somit kein Bauantrag notwendig gewesen wäre. Wegen der Abweichung vom Bebauungsplan ist jedoch eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Hierzu wurde nun vom Bauherren am 19.10.2021 der geforderte Antrag auf isolierte Befreiung eingereicht. Das Bauvorhaben hat sich im Wesentlichen nicht geändert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ortsentwicklung Attenhofen“. Dieser regelt in § 4.5 der Satzung, dass Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenze zulässig sind.

Es ist eine Garage mit Satteldach außerhalb der Baugrenze mit einer Länge von 5 m, einer Breite von 3,50 m und einer Gesamthöhe von 4,32 m geplant.

Die Begründung bzgl. der Befreiung von der Baugrenze lautet wie folgt:
Da die Garage sehr klein ist (wirkt eher wie eine Gartenhütte), wird diese nicht als störend empfunden. Zum nördlichen Nachbarn wird ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Alle weiteren östlichen Nachbarn haben bereits Grenzbebauungen, die auch außerhalb der Baugrenze liegen.

Auf den Nachbargrundstücken sind außerhalb der Baugrenze Gewächshäuser und Geräteschuppen bzw. Gartenlauben vorhanden. Diese baulichen Anlagen sind, im Sinne der BauNVO, als Nebenanlagen zu definieren.

Aus Gründen der Gleichbehandlung 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 Katholische Kirchenstiftung Mariä Himmelfahrt	Vorname	Ort Weißenhorn
--	---------	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr. 145	Gemarkung Weißenhorn	Straße Bahnhofstraße	Hausnr. 11 a
----------------------	--------------------------------	--------------------------------	------------------------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung Einbau eines Kindergartens in bestehendes Pfarrgemeindehaus
--

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	
Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich	<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 begehrt mit dem Bauantrag die Nutzungsänderung für den Einbau eines temporären 3-gruppigen Kindergartens in das bestehende Pfarrgemeindehaus (Eingang Antrag am 19.10.2021).

Die zur Umnutzung angedachten Räume werden derzeit als Gemeindesaal sowie im 1. Obergeschoss für Gruppen- und Seminararbeit genutzt. Diese Nutzungen sollen für die Dauer der Nutzung als Kindergarten entfallen. Die Nutzungsänderung soll im zeitlichen Zusammenhang mit dem Neubau eines Kindergartens für ca. 12 Monate stattfinden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich“. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. In diesem sind Anlagen für soziale Zwecke, wozu auch Kindergärten zählen, zulässig.

Als bauliche Veränderung wird an der Westseite des Gebäudes eine außenliegende temporäre Fluchttreppe angebracht. Im Innern des Gebäudes werden kleinere Umbaumaßnahmen wie die Errichtung von Podesten und Wänden durchgeführt.

Gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung muss für eine Kindertageseinrichtung ein Stellplatz je 30 Kinder vorhanden sein. Bei einer Bemessungsgrundlage von 75 Kindern, sind drei Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze sind bereits durch den Bestand des Pfarrgemeindehauses gesichert.

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 Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Attenhofen	Straße Römerstraße	Hausnr.
--------	--------------------------------	------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Überdachung eines bestehenden Fahrsilos

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: <ul style="list-style-type: none">- Baugrenze- Abstandsflächen

5. Sachbericht:

<p>Am 19.10.2021 ging ein Bauantrag für die Genehmigung einer Überdachung eines bestehenden Fahrsilos zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen ein.</p> <p>Das Grundstück liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Ortsentwicklung Attenhofen“. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Dorfgebiet gem. § 5 BauGB festgesetzt. In § 4.5 sieht der Bebauungsplan vor, dass Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenze zulässig sind. Ebenso regelt er, dass in diesem Geltungsbereich nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45° errichtet werden dürfen.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein bestehendes Fahrsilos mit einer Länge von 24,25 m und einer Breite von 4,50 m. Ca. die Hälfte des Fahrsilos erstreckt sich außerhalb der festgesetzten Baugrenze.</p> <p>Geplant ist, dieses bestehende Fahrsilo mit einer Bretterschalung und einem Pultdach mit einer Dachneigung von 5° zu überdachen.</p> <p>Ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt vor. Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt: <i>Die bestehende Bodenplatte mit aufgehenden Wänden soll genutzt werden, damit keine weiteren Flächen versiegelt werden. Es ist eine geringere Dachneigung geplant, da diese im Umfeld bereits vorhanden sind.</i></p> <p>Das Nebengebäude befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze, demnach können sich die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück erstrecken. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung der 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 Weißhorn	Straße Dietschstraße	Hausnr.
--------	------------------------------	--------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung Produktionsfläche zum Ausbau von Wohnmobilen und Anhängern

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

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

5. Sachbericht:

Der Antragssteller möchte sich mit dem Bauantrag (eingegangen am 20.10.2021) die Nutzungsänderung von metallverarbeitendem Gewerbe zum Ausbaugewerbe für Wohnmobile und Anhänger genehmigen lassen.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist daher gem. Art. 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu bewerten. Die Art der baulichen Nutzung stellt faktisch ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dar. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Wohngebäude sowie weitere Gewerbebetriebe. Ob und inwieweit ein Gewerbebetrieb den im Mischgebiet zulässigen Störgrad „nicht wesentlich stören“ einhält, beurteilt sich nach dem jeweiligen Betrieb. Die Zulässigkeit ist von der Berücksichtigung der konkreten Betriebsstruktur und Baugebietssituation abhängig zu machen. Es kommt nicht vornehmlich auf den Umfang des Betriebs, sondern ausschlaggebend auf das Ausmaß der vom Betrieb hervorgerufenen Störungen an.

Am Bestand werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen.

Eine Mehrzahl an notwendigen Stellplätzen ist nicht notwendig.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen, vorbehaltlich einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

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

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Oberhausen	Straße Niederhauser Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport
--

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 Bauherr beantragt eine Genehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport (Eingang: 21.10.2021).

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 Wohnhaus soll im Südwestbereich des Grundstücks mit zwei Vollgeschossen und Satteldach mit einer Dachneigung von 30° errichtet werden. Ebenso sind ein Carport sowie zwei Stellplätze geplant.

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.

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 Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

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

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einfriedung

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: Blumenviertel
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Höhe der Einfriedung

5. Sachbericht:

<p>Die Antragsteller beantragen mit dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (eingegangen am 22.10.2021) die Genehmigung für die Errichtung einer Einfriedung.</p> <p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Blumenviertel“. Dieser setzt in § 7.1 fest, dass als Einfriedung ein leichter Maschendraht an Stahlsäulen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m errichtet werden darf. Ausnahmsweise ist auch eine geschlossene Mauer mit einer Höhe von max. 1,20 m als Einfriedung zulässig, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Siedlungsbildes nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Die Einfriedung soll in Höhe, Bauweise und Material wie beim direkten Nachbarn errichtet werden. Die vorhandene Hecke soll dadurch durch eine ca. 5 m lange Mauer ersetzt werden. Dem direkten Nachbarn wurde im Jahr 2019 eine Natursteinmauer mit einer max. Höhe von 1,83 m genehmigt.</p> <p>Dieses grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO) bedarf einer isolierten Befreiung, da es im Geltungsbereich des B-Plans „Blumenviertel“ liegt und dessen Festsetzung widerspricht.</p> <p>Aus Gründen der Gleichbehandlung schlägt die Verwaltung 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 Weißhorn
------	---------	------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißhorn	Straße Außenbereich	Hausnr.
--------	------------------------------	-------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Weideunterstandes, Lagerraum und Umzäunung
--

4. Planungsrecht: § 35 BauGB

Das Vorhaben liegt	Gebietsart nach BauNVO
<input checked="" type="checkbox"/> im Außenbereich (§ 35 BauGB)	<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans

5. Sachbericht:

Der Bauherr begehrt einen Vorbescheid (Eingang am 22.10.2021) über die Errichtung eines Weideunterstandes und eines Lagerraums samt entsprechender Umzäunung.

Mit dieser Bauvoranfrage möchte er die Zulässigkeit des Bauvorhabens, bei nicht vorliegender Privilegierung, im Außenbereich geklärt wissen.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich damit nach § 35 BauGB. Im Außenbereich sind grundsätzlich nur sogenannte „privilegierte“ Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) zulässig.

Auf dem Grundstück ist eine Alpaka-Haltung geplant. Hierzu soll ein Weideunterstand in Form eines ganzjährigen, mobilen Weidezeltes sowie als Lagermöglichkeit für Heu, Futter und Gerätschaften ein Baustellen-Lagercontainer in Leichtbauweise errichtet werden (alternativ auch fundamentloser Lagerschuppen aus Holz).

Zum Schutz der Tiere benötigt das Grundstück eine Umzäunung, die in Form eines Wildzaunes (max. 1,60 m) mit fundamentlosen Holzpfehlen gestaltet werden soll.

Privilegierungsvoraussetzungen liegen hier nicht vor. Sogenannte „sonstige“ Vorhaben gem. Art. 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Für dieses Grundstück stellt der Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Anders als der Bebauungsplan, der die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, hat der Flächennutzungsplan keinen Rechtsnormcharakter. Seine Darstellungen sowie die damit verfolgten städtebaulichen Ziele werden grundsätzlich erst bodenrechtlich, also auf der Ebene der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit verbindlich, wenn sie durch die Aufstellung von Bebauungsplänen umgesetzt worden sind. Von diesem Grundsatz macht § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine Ausnahme, indem die Darstellungen des Flächennutzungsplans gegenüber Vorhaben im Außenbereich in bestimmter Weise die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beeinflussen.

Nach Einschätzung der Verwaltung liegt keine Beeinflussung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit durch das Bauvorhaben vor. Die geplanten baulichen Maßnahmen sind jederzeit abbaubar. Zudem ist der östliche Bereich des Grundstücks bereits eingezäunt und mit einem Stadel bebaut.

Andere öffentliche Belange wie u. a. das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht, Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder Bodenschutzes sind von der Fachbehörde zu genehmigen.

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 Weißenhorn
------	---------	--------------------------

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Lindenweg	
--------	--------------------------------	----------------------------	--

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Anbaus und Einliegerwohnung
--

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: <ul style="list-style-type: none">- Gestaltung der Gebäude- Baugrenze

5. Sachbericht:

Am 22.10.2021 ging ein Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus und Einbau einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „B“. Dieser regelt in § 4.2, dass Dachaufbauten nur bei Satteldächern von 40° Dachneigung zulässig sind. Die Höhe von Dachaufbauten darf 1,50 m, ihre Länge ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten (durchgehend oder Summe der Einzellänge der Dachaufbauten). Zudem ist in § 6.1 eine Baugrenze festgesetzt.

Zu den o. g. Festsetzungen liegt dem Bauantrag ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bei.

1.) Befreiung von der Gestaltung des Gebäudes

An der Nordseite des Wohnhauses sollen zwei Dachgauben mit einer Länge von 4,09 m und 2,08 m und an der Südseite eine Gaube mit einer Länge von 6,89 m errichtet werden. Die Dachlänge des Hauses beträgt 11,60 m. Somit wäre eine Dachgaube oder die Summe der Einzellänge von ca. 3,86 m zulässig. Zudem beträgt die Dachneigung des Satteldachs lediglich 26°. Die Höhe der Dachgauben ist gemäß dem Bebauungsplan eingehalten.

Der Antragssteller begründet seinen Antrag wie folgt:
Die Gauben sollen errichtet werden, um eine Wohnung in das Dachgeschoss einbauen zu können. Durch die relativ flache Dachneigung und den niedrigen Kniestock wäre eine sinnvolle Nutzung nicht möglich. In der Straße befindet sich ein weiteres Wohnhaus mit Dachgauben.

Das angesprochene Wohnhaus in der Nachbarschaft besitzt zwei Dachgauben mit einer Länge von 2,45 m und 2,10 m auf der Südseite. Zusammengerechnet überschreiten beide Dachgauben die durchgehende Dachlänge des Hauses. Eine Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan wurde erteilt.

Eine Festsetzung zu den Dachgauben ist nicht drittschützend, sondern stellt eine rein optische Gestaltungsfestsetzung dar. Die Problematik des immer knapper werdenden Wohnraums ist auch in

Weißenhorn spürbar. Um dem entgegenzuwirken, wäre eine Befreiung von dieser Gestaltungsfestsetzung denkbar.

Eine Änderung des Bebauungsplans würde eine Alternative zu der Befreiung darstellen. Diese würde aber nicht im Verhältnis zum erforderlichen Mehraufwand stehen.

2.) Befreiung von der Baugrenze

An der Nordseite des Wohnhauses soll ein 2-geschossiger Anbau mit Flachdach von einer Fläche von 4,99 m x 11,00 m entstehen. Dadurch kann die festgesetzte Baugrenze nicht eingehalten werden.

Begründung des Antragsstellers:

Durch die Überschreitung der Baugrenze wird kein Nachbar gestört, da die Baugrenze nur auf der nördlichen Seite überschritten wird. Zudem weichen bereits mehrere Häuser in diesem Gebiet von der Baugrenze ab.

Beim direkten Nachbar wurde eine Befreiung von der Baugrenze bzgl. eines Wohnhausanbaus erteilt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.