

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 Bubenhausen	Straße Lerchenstraße	Hausnr.
--------	---------------------------------	--------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

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: Lindenberg
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: <ul style="list-style-type: none">- 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.

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde bei der Sitzung am 08.03.2021 zurückgestellt, um vor der Sitzung am 12.04.2021 eine Ortsbesichtigung durchführen zu können.

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.

Nach der Sitzung vom 08.03.2021 waren die Bauherren mit der Verwaltung in Kontakt um eine Alternative zu dem gestellten Bauantrag zu besprechen. Sollte für den ursprünglichen Bauantrag das Einvernehmen nicht erteilt werden, haben die Bauherren neue Pläne, zu denen die Verwaltung eine Empfehlung zur Einvernehmenserteilung aussprechen würde, vorgelegt.

Als Alternative würde die beantragte Befreiung bzgl. der Dachneigung entfallen. Mit einer geplanten Dachneigung von 38° würde sie der Festsetzung des Bebauungsplans entsprechen.

Die beantragte Befreiung bzgl. „Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss“ würde ebenfalls entfallen, da das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen würde. Eine bessere räumliche Nutzbarmachung des Dachgeschosses ist durch Zwerchgiebeln im Norden und Süden angedacht.

Jedoch würde eine Befreiung bzgl. des Kniestockes notwendig werden. Der Bebauungsplan setzt in § 6.3 fest, dass Kniestöcke über 1,15 m Höhe nicht zugelassen werden. Der Kniestock würde eine Höhe von 1,75 m erhalten. An den Nachbargebäuden wurden schon Befreiungen bzgl. des Kniestockes erteilt.

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 Grafertshofen	Straße St.-Wendelin-Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Energetische Sanierung eines 2-Familienhauses mit Einbau einer Dachgaube

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 23.02.2021 der Antrag auf Baugenehmigung ein. Die Antragssteller planen die energetische Sanierung eines Zweifamilienhauses sowie den Einbau einer Dachgaube.

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.

Die energetische Sanierung soll im Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie im Dachspitz mit Wärmedämmung und Holzverschalung durchgeführt werden. Die Dämmung weist eine Stärke von 25 cm auf. Abstandsflächen sind demnach gem. Art. 6 Abs. 6 Nr. 4a BayBO nicht zu berücksichtigen. Zudem sind Umbaumaßnahmen im Dachgeschoss und Dachspitz geplant (Einbau bzw. Entfernung von Wänden).

Nach Einschätzung der Verwaltung handelt es sich hierbei nicht um eine „Dachgaube“ im baurechtlichen Sinne, sondern um eine Art des Zwerchdaches, da die Außenwand mit der Traufseite des Hauses bündig ist und nicht wie bei einer ursprünglichen Dachgaube nach hinten versetzt.

Das Zwerchdach soll über eine Breite von 10 m und einer Höhe von 2,70 m an der Südseite errichtet werden (Gesamtlänge des Hauses 14 m).

An der Ostseite soll außerdem ein Ausguck von ca. 1 m Breite und 2,70 m Länge angebaut werden.

Auf den Grundstücken im Norden, Westen und Süden befinden sich jeweils schon Zwerchdächer, sodass von einem Einfügen in die nähere Umgebung ausgegangen werden kann.

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 Biberachzell	Straße Bruder-Klaus-Weg	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Sichtschutzzaun zu den Nachbarn
--

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

5. Sachbericht:

Die Antragssteller möchten sich mit dem Antrag (eingegangen am 23.03.2021) eine Einfriedung an der Süd-, Nord- und Westseite des Grundstücks genehmigen lassen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Marktsteig III“. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einfriedungen max. mit einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante zulässig sind.

Die Antragssteller planen eine Einfriedung (Doppelstabmattenzaun) zum nördlichen Nachbarn mit einer Höhe von 1,60 m bzw. 1,80 m, an der Westseite zu einem Waldstück mit einer Höhe von 1,40 m und zum südlichen Nachbarn mit einer Höhe von 1,80 m.

Es kann befreit werden, wenn ...

- die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden und
- nach *Nr. 2* die Abweichung *städtebaulich vertretbar* ist oder
- nach *Nr. 3* die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten *Härte* führen würde und wenn
- die Abweichung auch unter Würdigung *nachbarlicher Interessen* mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die „Grundzüge der Planung“ sind das planerische Leitbild der Gemeinde, das durch die Festsetzungen gezeichnet wird. Die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen auf 1,30 m fördert die Offenheit der Wohngegend. Das Leben soll nicht in versteckter Anonymität stattfinden, sondern in nachbarschaftlich verbundener Art.

Dieser in den Festsetzungen objektiv sichtbare Wille stellt die Grundzüge der Planung dar. Eine Befreiung von der Einfriedungsfestsetzung hat eine Vorbildfunktion zur Folge, da dies zur Nachahmung einlädt.

Die Befreiung ist „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.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt:

Im Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, dass zu den Nachbarn auch die Höhe von 1,30m einzuhalten ist. Es ist nur die öffentliche Verkehrsfläche genannt und nicht die Grenzen zu den Nachbarn bzw. das ganze Grundstück.

Des Weiteren steht uns auch eine gewisse Privatsphäre zu.

In Bezug auf den Sichtschutz steht hier der ursprüngliche Wille der Plangeber entgegen, den Sichtschutz zugunsten eines offenen freundlichen lichten Wohngebietes auf 1,30 m zu beschränken. Das Argument „Sichtschutz“ spricht nicht für eine Befreiung, da es generell auf jedes Grundstück innerhalb des Bebauungsplans anwendbar ist.

Ebenso liegt ein Einspruch des Nachbarn vor. Keinesfalls möchten sie im Bereich der Garageneinfahrt einen blickdichten Zaun mit einer Höhe von 1,80 m, da rückwärts aus der Hofeinfahrt gefahren werden muss und somit die Straße nicht eingesehen werden kann.

Insofern dürfte eine Befreiung nicht vertretbar erteilt werden können.

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 Biberachzell	Straße Bruder-Klaus-Weg	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Stützmauer
--

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: Am Marktsteig III
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: - Errichtung einer Stützmauer

5. Sachbericht:

<p>Die Antragssteller beantragen im Nachgang die Errichtung einer Stützmauer (eingegangen am 23.02.2021).</p> <p>Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Marktsteig III“. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Stützmauern unzulässig sind.</p> <p>Es wurde eine Stützmauer mit 0,8 m Höhe an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet.</p> <p>Die Antragssteller begründen dies wie folgt: <i>Da der Nachbar sein Grundstück begradigt hat und bei unserer Seite ca. 0,8 m abgetragen hat, wurden wir hier genötigt, eine Stützmauer zu errichten. Seine Aussage war hier, dass jeder die Mauer zu seiner rechten bezahlen und errichten muss. Dies erfolgte genau zu der Zeit, als wir unseren Gartengestalter da hatten.</i> <i>Da wir unser Grundstück absichern und schnell entscheiden mussten, haben wir hier die Stützmauer errichten müssen.</i></p> <p>Der Bauausschuss hat vergleichbare Befreiungen bzgl. Stützmauern in der Nachbarschaft zugestimmt.</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 Biberachzell	Straße Bruder-Klaus-Weg	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

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: Am Marktsteig 2. Bauabschnitt
Das Bauvorhaben entspricht <u>nicht</u> den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich: <ul style="list-style-type: none">- Dachform- Abstandsfläche

5. Sachbericht:

Die Antragssteller möchten mit dem Antrag auf Baugenehmigung (eingegangen am 04.03.2021) sich den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage genehmigen lassen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten B-Plans „Am Marktsteig 2. Bauabschnitt“. Der Bebauungsplan setzt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 5 BauNVO fest.

Es wird eine Befreiung von der Festsetzung § 6.1 „Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen“ beantragt.

Die Antragssteller möchten, dass ein Pultdach zur Ausführung kommt. Sie begründen dies wie folgt: *Um die Wandhöhe der Garage zum Nachbarn so gering wie möglich zu halten, wurde ein Pultdach mit Sandwich-Elementen gewählt. Pultdächer sind im direkt angrenzenden Bebauungsplan (Marktsteig III) bereits zulässig.*

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde die Festsetzung der Dachform eingehalten. Auf den angrenzenden Bebauungsplan „Am Marktsteig III“ kann keine Rücksicht genommen werden, da ansonsten die Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplans außer Kraft gesetzt werden.

Zudem können bzgl. der geplanten Garage die Abstandsflächen zum nördlichen sowie östlichen Nachbarn nicht eingehalten werden. Die entsprechenden Unterschriften wurden durch eine Abstandsflächenübernahmeerklärung eingeholt.

Alle weiteren Festsetzungen werden eingehalten.

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 Weißenhorn	Straße Ulmer Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	-------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Austausch und Erneuerung vorhandener Werbeanlagen

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 Antragssteller begehrt mit seinem Antrag auf Baugenehmigung (eingegangen am 16.03.2021) die Genehmigung über den Austausch und Erneuerung vorhandener Werbeanlagen.

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

Es handelt sich um den Austausch von einer vorhandenen Werbeanlage bzw. die Anbringung von einer neuen Anlage. Bei der Umrüstung bleibt die vorhandene Werbeanlage in ihrer Art und Lage erhalten, wird jedoch auf das aktuelle Design umgestaltet. Aufgrund des Alters der vorhandenen Werbeanlage und aus sicherheitstechnischen Gründen wird der Austausch notwendig. Der Mast soll entsprechend der vorhandenen Höhe (7 m) errichtet werden.

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 Weißenhorn	Straße Memminger Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	-----------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung Einbau einer Wohnung im Erdgeschoss
--

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	
Vergnügungsstätte 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:

<p>Der Antragssteller begehrt die Genehmigung einer Nutzungsänderung von einer Bürofläche im Erdgeschoss zu einer Wohnfläche (Eingang Antrag am 19.03.2021).</p> <p>Große Umbaumaßnahmen sind nicht geplant, es werden lediglich im Erdgeschoss Trennwände eingezogen.</p> <p>Es werden zwei neue Stellplätze auf dem Grundstück errichtet, somit sind die Voraussetzungen der Stellplatzsatzung erfüllt.</p> <p>Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans bzgl. Art der baulichen Nutzung. Mischgebiete dienen u. a. dem Wohnen.</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 Bubenhausen	Straße Storchenweg	Hausnr.
--------	---------------------------------	------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Aufschüttung des Grundstücks

4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

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

5. Sachbericht:

<p>Für die o. g. Maßnahme ist ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans am 19.03.2021 eingegangen.</p> <p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Obere Straßäcker“. Der B-Plan sieht in § 8.1 vor, dass das natürliche Gelände durch Aufschüttung und Abgrabung nicht verändert werden darf. Der natürliche Geländeverlauf ist bei der Gartengestaltung weitestgehend beizubehalten. Gegenüber Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos auszuführen.</p> <p>Die Stadt Weißenhorn hat Kenntnis erlangt, dass auf dem Grundstück die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten sind. Entgegen o. g. Festsetzung ist das Gelände durch Aufschüttung in nicht unerheblichem Maße verändert worden. Dies hat zur Folge, dass die Grenzgarage des Nachbarn durch Druckwasser und aufsteigende Nässe in Mitleidenschaft gezogen wurde.</p> <p>Die Antragsteller begründen die Aufschüttung wie folgt: <i>Der Nachbar hat entlang der Grenze L-Steine gesetzt. Wir waren aus diesem Grund gezwungen, den natürlichen Geländeverlauf durch Aufschüttung abzuweichen. Außerdem ist unsere Gartenansicht durch die 1,20 m hohen L-Steine und 0,8 m hohen Zaun immens beeinträchtigt gewesen. Wir beabsichtigten den natürlichen Geländeverlauf beizubehalten, unser Nachbar allerdings war uns stets einen Schritt voraus, die komplette Grenze ist von ihm bebaut worden.</i></p> <p>Laut den Antragstellern, wurde das Gelände aufgeschüttet, nachdem entlang der Grundstücksgrenze L-Steine durch den Nachbarn gesetzt wurden. Dieses Aufstellen der L-Steine widerspricht ebenfalls der Festsetzung des Bebauungsplans, da gegenüber Nachbargrundstücke Geländeabweichungen stufenlos auszuführen sind.</p> <p>Da durch die Aufschüttung im Bereich der Grenzgarage bereits deutliche erkennbare Beschädigungen durch Vernässung im Sockelbereich (Ausblühungen und lösen der Wandfarbe) zu erkennen sind, ist die Aufschüttung auf dem Grundstück zu beseitigen.</p> <p>Um einen gesamten rechtskonformen Zustand in diesem Bereich des Bebauungsplan wieder herzustellen, muss konsequenterweise der Nachbar ebenfalls aufgefordert werden, seine</p>

Stützmauer mit Zaun zurückzubauen, um einen stufenlosen Übergang zu gewährleisten.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.
Der Nachbar wird aufgefordert, das Gelände gegenüber dem Nachbargrundstück stufenlos auszuführen.

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 Hegelhofen	Straße Sommerstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Umbau eines Einfamilienhauses

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 22.03.2021 der Antrag auf Baugenehmigung ein. Der Antragsteller plant den Umbau eines Einfamilienhauses.

Insbesondere:

- 1.) den Rückbau und Wiederaufbau der Garage und des Eingangsbereiches im Erdgeschoss
- 2.) Neubau einer Dachgaube
- 3.) Erweiterung des Balkons und Anbau einer Treppe aus dem Obergeschoss in den Garten.

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.

Die Garage wird auf Grundlage des bestehenden Grundrisses neugebaut, mit einer zusätzlichen Erweiterung nach Norden. Die Höhe (2,90 m) wird nicht verändert.
Der Eingangsbereich soll in Massivbauweise neu gestaltet werden.

Die Dachgaube soll auf der Nordseite des Hauses mit einer Höhe von ca. 3,03 m entstehen. Das Wohnhaus hat bereits drei Dachgauben im Bestand. In der näheren Umgebung sind ebenfalls bereits Gauben vorhanden.

Ebenso soll an der Süd-West-Ecke des Hauses der Balkon/Dachterrasse mit einer Stahlbetondecke erweitert werden. Von dieser Erweiterung ist eine Stahltreppe an der südlichen Hauswand in den Garten geplant.

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 Weißenhorn	Straße Bärengasse	Hausnr.
--------	--------------------------------	-----------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: TEKTUR Umbau eines bestehenden Wohnhauses in vier Wohneinheiten

4. Planungsrecht: § 34 BauGB

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

Mit Antrag vom 22.03.2021 reichte der Antragssteller eine Tektur zum Umbau eines bestehenden Wohnhauses in vier Wohneinheiten ein (ursprünglich geplant 6 Wohneinheiten).

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 16.11.2020 behandelt. Die Anzahl der abzulösenden Stellplätze sollte von der Verwaltung geprüft werden.

Auf Verhandlungsinitiative der Verwaltung wurde eine Lösung bzgl. der Stellplatzproblematik gefunden.

Die beiden geplanten Wohneinheiten im Erdgeschoss entfallen. Das Erdgeschoss soll als Garage für fünf Stellplätze realisiert werden. In der Summer sind 5,5 Stellplätze nachzuweisen. Laut der Tektur können nun fünf Stellplätze im EG nachgewiesen werden. Der letzte fehlende Stellplatz müsste abgelöst werden.

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 Oberhausen	Straße Schleifweg	Hausnr.
--------	--------------------------------	-----------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: TEKTUR Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle

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:

Mit Antrag vom 25.03.2021 reichte der Antragssteller einen Antrag auf Tektur zu einem bereits genehmigten Bauantrag ein (Genehmigung vom 27.01.2020).

Grund für die Tektur ist, dass auf der genehmigten Halle eine PV-Anlage vorgesehen war, diese aber nicht mehr rentabel ist und wird daher nicht mehr auf die Halle gebaut. Dadurch ergibt sich eine standardisierte Bauweise der Halle.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO, demnach sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Das Bauvorhaben soll als Garage für LKW's, Radlader und Kombis sowie als Lager für Teile für Hochregale und Hochregalzubehöerteile dienen. Betriebszeiten von 8-16 Uhr werktags, Lieferverkehr ist nicht kontinuierlich.

Die Halle soll mit 20x14 m und einer Höhe von 6,88 m errichtet werden (ursprünglich 16x12 m, Höhe Pultdach 2,67 m bzw. 7 m). Abstandsflächen werden eingehalten.

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 Emershofen	Straße Von-Vöhlin-Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Bauvoranfrage: Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen und Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle

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:

Der Antragsteller begehrt einen Vorbescheid über den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen und Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle (Eingang 26.03.2021).

Mit dem Bauvorbescheid möchte er folgende Fragen zur Zulässigkeit klären:

- 1.) Teilung des Grundstücks ein der eingezeichneten Position
- 2.) Errichtung des Wohnhauses an der eingezeichneten Position

Zu 1.)

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO, demnach sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Durch die Grundstücksteilung dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen (wie z. B. Überschreitung der GRZ bzw. GFZ, Wegfall der Erschließung, Abstandsflächen, usw.).

Eine Genehmigungspflicht für Teilungen von Grundstücken gem. § 19 BauGB besteht jedoch nicht. Die Verantwortung für die Beachtung der baurechtlichen Bestimmungen liegt beim Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer.

Zu 2.)

Es ist eine Grenzbebauung auf einer Länge von 3,95 m vorgesehen. Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen sich ganz oder teilweise auf anderen Grundstücken erstrecken, wenn der Nachbar zustimmt.

Eine Abstandsflächenenerklärung des Nachbarn liegt vor.

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

Eine fiktive Baulinie oder Baugrenze ist nicht zu erkennen.

6. Beschlussvorschlag:

- 1.) Die Erteilung des Einvernehmens ist zuständigkeitshalber nicht möglich.
- 2.) Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

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

3. Bauvorhaben

Antrag auf isolierte Befreiung: Erstellung einer Hofeinfriedung mit Toranlage
--

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: - Einfriedungshöhe und Einfriedungsmaterial

5. Sachbericht:

Bei der Stadt Weißenhorn ging am 26.03.2021 ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ein. Die Antragssteller begehren die Befreiung für die Erstellung einer Hofeinfriedung mit Toranlage.

Die Antragssteller planen eine Einfriedung entlang eines Fußweges aus Lochblech-Elementen zwischen Stahlsäulen mit einem Gartentor sowie an der Zufahrt eine Schiebe-Toranlage aus Stahl und Lochblechelementen. Die Höhe der Einfriedung soll ca. 1,50 m erreichen.

Dieses grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben bedarf einer gesonderten Befreiung, da es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und dessen Festsetzungen widerspricht. Konkret regelt der B-Plan „B“ in § 7 Nr. 1, dass für Einfriedungen nur leichter Maschendraht an Stahlsäulen verwendet werden dürfen. Die Einfriedungen sind mit Hecken oder Strauchgruppen zu hinterpflanzen. Die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.

Es kann befreit werden, wenn ...

- e) die *Grundzüge der Planung* nicht berührt werden und
- f) nach *Nr. 2* die Abweichung *städtebaulich vertretbar* ist oder
- g) nach *Nr. 3* die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten *Härte* führen würde und wenn
- h) die Abweichung auch unter Würdigung *nachbarlicher Interessen* mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Antragssteller begründen Ihre gewünschte Befreiung wie folgt:

Die Einfriedung der Nachbarschaft ist durchgehend höher als 1,20 m. Durchschnittliche Höhe ca. 2 m. Die Hecken und Zauneinfriedungen sind durchgehend blickdicht.

Die Situation städtischer Fußweg und privater Hofbelag (Rasengittersteine) mit entsprechendem Unterbau begünstigt eine Heckenpflanzung nicht, sodass die im Moment bestehende Hecke nicht über 1 -1,20 m hinauswächst. Deswegen sind Lochblechelemente (nicht blickdicht) geplant, welche auch etwas Sichtschutz bieten.

Die bestehenden Metallbügel zur Verhinderung der Durchfahrt auf dem Fußweg sollten entfernt werden, da an dieser Stelle ein Zugangstor auf das Grundstück geplant ist.

Durch die geplante Maßnahme besteht keine Beeinträchtigung des bereits bestehenden Siedlungsbilds.

In Bezug auf den Sichtschutz steht hier der ursprüngliche Wille der Plangeber entgegen, den Sichtschutz zugunsten eines offenen freundlichen lichten Baugebiets auf 1,30 m zu beschränken. Da jedoch die Erhöhung der Einfriedung auf 1,50 m eine unwesentliche Erhöhung darstellt, die optisch kaum wahrnehmbar ist, kann eine Befreiung erteilt werden.

Nach Auskunft des Verkehrsamtes bzgl. den bestehenden Metallbügel an dem Fußweg, wurde diese Anbringung mit der Polizei abgeklärt, um die zu schnelle Durchfahrt für Fahrradfahrer zu vermeiden. Aus diesem Grund, wird die Entfernung der Metallbügel an dieser Stelle nicht befürwortet.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen zu erteilen. Die Metallbügel werden jedoch nicht entfernt.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Oberreichenbach	Straße Talstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbau an ein bestehendes Wohnhaus

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

5. Sachbericht:

Die Antragssteller möchten mit dem Antrag auf Baugenehmigung (eingegangen am 26.03.2021) sich den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus genehmigen lassen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes „Südlicher Ortsrand“. Es wird eine Befreiung bzgl. der Festsetzung der „Baugrenze“ beantragt.

Die Begründung lautet wie folgt:
Der Bebauungsplan und mit ihm auch die Baugrenzen sind aus dem Jahr 1967. Die bestehenden Häuser weichen alle von den Baugrenzen ab, es ist also gar nicht möglich, Anbauten an die bestehenden Häuser nach den geltenden Baugrenzen auszuführen. Selbst die Talstraße liegt ca. 3 m weiter nördlich.

Der Anbau, bestehend aus einer Holzkonstruktion mit Stahlstützen, soll an die Nordöstliche Hausecke errichtet werden.

Das Bestandsgebäude mit Garage liegt schon außerhalb der Baugrenze. Es wurde jeweils von der Festsetzung der Baugrenze befreit. Ebenfalls liegt das Nachbarwohnhaus mit Garage außerhalb der Baugrenze.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Weißenhorn	Straße Herzog-Georg-Straße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Anbringung von Werbetafeln an ein bestehendes Gebäude

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 Antragssteller begehrt mit seinem Bauantrag (eingegangen am 26.03.2021) die Genehmigung einer Anbringung von Werbetafeln an ein bestehendes Gebäude.

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

Es sind insgesamt 6 Werbeanlagen mit einer Fläche von je 2,50x1,25 m geplant. Sie sollen an der Außenwand im Obergeschoss eines Gebäudes angebracht werden. Die Werbeanlagen würden um ca. 80 cm über die Gebäudeaußenwand hinausragen.

Die Verwaltung sieht alle allgemeinen Anforderungen und besondere Bestimmungen der „Satzung über besondere Anforderungen“ an Werbeanlagen als erfüllt an.

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 Weißenhorn	Straße Herzog-Georg-Straße	Hausnr.
--------	--------------------------------	--------------------------------------	---------

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Erweiterung von Büroflächen

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:

Für das o. g. Bauvorhaben ging am 26.03.2021 der Antrag auf Baugenehmigung ein. Der Antragsteller plant am bestehenden Standort eine Erweiterung von Büroflächen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten im Innenbereich“. Die bauplanrechtliche Zulässigkeit richtet sich entsprechend nach §§ 30 Abs.3, 34 BauGB.

Auf das Flachdach eines Mittelbaus zwischen zwei Gebäuden ist die Erweiterung von zwei identischen Bürokomplexen geplant. Die Gesamthöhe des Gebäudes liegt in diesem Bereich bei ca. 9,78 m.

Durch die Errichtung von Büroflächen, sind 3 weitere Stellplätze nachzuweisen.

Aus Sicht der Verwaltung kann von einem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ausgegangen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, vorausgesetzt eines Nachweises über ausreichende Stellplätze, das Einvernehmen zu erteilen.

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt. Es ist ein Nachweis über ausreichende Stellplätze vorzulegen.
--

Stellungnahme der Gemeinde

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

1. Antragsteller/Bauherr

Name	Vorname	Ort

2. Bauort

Fl.Nr.	Gemarkung Oberhausen	Straße Pointstraße	Hausnr.

3. Bauvorhaben

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Lagerhalle mit Stallbereich für Pferde

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

5. Sachbericht:

<p>Der Antragssteller möchte mit dem Antrag auf Baugenehmigung (eingegangen am 26.03.2021) sich einen Neubau einer Lagerhalle mit Stallbereich für Pferde genehmigen lassen.</p> <p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schand“. Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan gem. § 5 BauNVO ein Dorfgebiet fest, das der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dient. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen wird eine Befreiung bzgl. der Festsetzung der „Dachneigung“ beantragt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine Dachneigung von 38° - 45° fest. Geplant ist eine Dachneigung von 10°.</p> <p>Die Lagerhalle mit Stallbereich soll eine Fläche von ca. 40 m x 14 m einnehmen und eine Höhe von 6,37 m haben. Der Stall soll aus Holz-Wandelementen und das Lager aus einem Stahltrapezprofil bestehen.</p> <p>Der Antragssteller beantragt zudem eine isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Brandschutz). Dies ist vom Landratsamt Neu-Ulm zu prüfen.</p> <p>Der Neubau fügt sich in die Umgebung mit Lagerhallen bzw. Produktionshallen im gleichen bzw. ähnlichen Baustil ein (eine Lagerhalle im gleichen Baustil befindet sich in der näheren Umgebung).</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
--

6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.
