

Gemeinde Weißensberg

Niederschrift über die öffentliche 40. Sitzung des Bauausschusses Weißensberg am 05.09.2024 im Saal der Festhalle Weißensberg, Schulstr. 4, 88138 Weißensberg

Sitzungsbeginn: 19:45 Uhr
Sitzungsende: 19.52 Uhr

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: Herr Hans Kern, Erster Bürgermeister
Schriftführerin: Christa Albrecht

Anwesend sind:

Bartl Ingrid
Göhl Fabian Vertreter von Heiling Christian
Kaeß Markus
Vogler Max
Wagner Daniela

Entschuldigt:

Heiling Christian
Niederkrüger Maximilian und Vertreter Schmid Manfred

Sonstige Anwesende:

Herr Ulrich Stock Lindauer Zeitung

Anlagen öffentlicher Teil:

-

Erster Bürgermeister Kern eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bauausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

1. **Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen 39. Bauausschusssitzung vom 25.07.2024**

Die Niederschrift der 39. Bauausschuss-Sitzung vom 25.07.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	5
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	1

2. **Beratung und Beschlussfassung zu nachfolgenden Anträgen:**

2.1 **Bauantrag Nr. 057/2024**

Antrag auf Baugenehmigung

Bauherr: Arslan Ahmet, Walburgerweg 10, 88131 Lindau (B)

Bauvorhaben: Errichtung einer Gaube und eines Balkons am bestehenden Gebäude

Bauort: Fl. Nr. 135, Gmkg. Weißensberg, Rothkreuz 22

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Errichtung einer Gaube und eines Balkons am bestehenden Gebäude liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Rothkreuz Mitte“, in der Fassung vom 05.02.2021. Die Gebietsart entspricht einem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO).

Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans nach dem Innenbereich § 34 BauGB. Zudem sind die Festsetzungen von dem einfachen Bebauungsplan ein zuhalten.

Die Festsetzungen von dem einfachen Bebauungsplan werden durch das Vorhaben Errichtung einer Gaube und eines Balkons am bestehenden Gebäude eingehalten.

Innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert (§ 34 Abs. 1 Satz BauGB).

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein, da sich an den umliegenden Gebäuden auch Gauben und Balkone befinden.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO wurde nicht durchgeführt.

Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO gesichert.

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe) gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Ahmet Arslan, Walburgerweg 10, 88131 Lindau, Errichtung einer Gaube und eines Balkons am bestehenden Gebäude auf der Fl. Nr. 136 der Gemarkung Weißensberg, Rothkreuz 22, in der Fassung vom 19.07.2024 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 29.07.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	6
	Nein-Stimmen:	0

2.2 Bauantrag Nr. 058/2024

Antrag auf isolierte Ausnahme

Bauherr: Sahin Tayfun, Römerstr. 8, 88138 Weißensberg

Bauvorhaben: Nutzungsänderung Wohnung als Ferienwohnung

Bauort: Fl. Nr. 883/6, Gmkg. Weißensberg, Römerstr. 8

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Nutzungsänderung Wohnung als Ferienwohnung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Giebelhalde 4. Änderung“, in der Fassung vom 24.05.1994. Die Gebietsart entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) handelt es sich bei der beantragten Nutzung der Einliegerwohnung als Ferienwohnung um ein verfahrensfreies Vorhaben. Diese Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie die eines Bebauungsplanes, an die bauliche Anlage gestellt werden.

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Eine Ferienwohnung stellt ein Beherbergungsbetrieb dar, welcher nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann. Bei

verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet nach Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinde über eine Ausnahme von dem Bebauungsplan.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann die Gemeinde im Bebauungsplan festsetzen, dass alle oder einzelne Ausnahmen im betroffenen Baugebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Hiervon hat die Gemeinde Gebrauch gemacht und hat die Auswahlmöglichkeiten nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausgeschlossen. Daher ist die Ausnahmemöglichkeit nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Beherbergungsbetriebe Bestandteil des Bebauungsplans „Giebelhalde 4. Änderung“

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO ist teilweise erfolgt.

Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO gesichert.

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe) gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Ausnahme, Tayfun Sahin, Römerstraße 8, 88138 Weißensberg, Nutzungsänderung Wohnung als Ferienwohnung auf der Fl. Nr. 883/6 der Gemarkung Weißensberg, Römerstraße 8, in der Fassung vom 30.07.2024 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 01.08.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

5

Nein-Stimmen:

1

3. Bekanntgaben und Anfragen:

Keine



Hans Kern
Erster Bürgermeister



Christa Albrecht
Schriftführerin