

Gemeinde Weißensberg

Niederschrift über die öffentliche 45. Sitzung des Bauausschusses Weißensberg am 24.04.2025 im Saal der Festhalle Weißensberg, Schulstr. 4, 88138 Weißensberg

Sitzungsbeginn: 19:45 Uhr
Sitzungsende: 19.50 Uhr

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

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

Anwesend sind:

Bartl Ingrid
Heiling Christian
Kaeß Max
Niederkrüger Maximilian
Vogler Max
Wagner Daniela

Entschuldigt:

Unentschuldigt:

Sonstige Anwesende:

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 44. Bauausschusssitzung vom 26.03.2025**

Die Niederschrift der 44. Bauausschuss-Sitzung vom 26.03.2025 wird genehmigt.

| | | |
|-----------------------------|----------------------|----------|
| Abstimmungsergebnis: | Ja-Stimmen: | 6 |
| | Nein-Stimmen: | 0 |
| | Enthaltungen: | 1 |

2. **Beratung und Beschlussfassung zu nachfolgendem Antrag:**

Antrag Nr. 024/2025 auf Baugenehmigung

Bauherr: Yves Bastien Henry, Brühlmoosweg 38, 88138 Weißenberg

Bauvorhaben: Neubau einer Dreifach-Garage

Bauort: Fl. Nr. 179/1, Gmkg. Weißenberg, Brühlmoosweg 38

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Neubau einer Dreifach-Garage liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eggenwatt-West“, in der Fassung vom 02.03.1994/16.09.194. Die Gebietsart entspricht einem Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und einem Gewerbegebiet mit den Immissionswerten eines Mischgebiets (GE RED) nach § 8 BauNVO.

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.

Die geplante Garage befindet sich zum größten Teil in der Gebietsart des Gewerbegebiets mit den Immissionswerten eines Mischgebiets.

Das geplante Vorhaben hält nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplans ein, weshalb es Befreiungen von den Festsetzungen bedarf.

In dem Bebauungsplan sind Baugrenzen festgelegt, innerhalb dieser baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Diese werden durch das geplante Vorhaben um 45,14 m² überschritten. Begründet wird diese Befreiung damit, dass heterogene Bebauung, Nähe großmaßstäblichen Industrieanlagen Flächenverhältnisse, Erschließungssituation, topografische Situation und funktionale Anforderungen die Situierung des Baukörpers bedingen.

Zudem ist im Bebauungsplan eine Dachneigung von 14 – 20 ° festgelegt. Die geplante Garage hat eine Dachneigung von 1 °. Das Dach wird bekiest oder begrünt, sodass eine PV-Option besteht.

Aufgrund der Topografie (11 – 15 % Gefälle) und Schwerlastanforderungen sollte die Garagen-Zufahrt vorzugsweise in aufgerautem Beton, alternativ in Asphalt ausgeführt werden. Die Entwässerung dieser Fläche erfolgt über die Entwässerungsrinne unmittelbar vor der Garage. In der GaStellV sind Regelungen zu der Zufahrt enthalten, dass diese aus angerautem Beton errichtet werden sollen. Somit ist hier eine Abweichung nach Art. 63 BayBO erforderlich.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
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.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde zu entscheiden, ob den notwendigen Befreiungen zugestimmt wird. Es sollte jedoch berücksichtigt werden, dass es in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eggenwatt-West“ bereits Befreiung zu der Überschreitung der Baugrenze und der Dachneigung gab.

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, Yves Bastien Henry, Brühlmoosweg 38, 88138 Weißensberg, Neubau einer Dreifach-Garage auf der Fl. Nr. 179/1 der Gemarkung Weißensberg, Brühlmoosweg 38, in der Fassung vom 14.02.2025 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 02.04.2025), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|----------------------|----------|
| Ja-Stimmen: | 7 |
| Nein-Stimmen: | 0 |

3. Bekanntgaben und Anfragen:

3.1 **Genehmigungsfreistellungsverfahren, Gerlinde Rothenbach, CH-8585 Herrenhof für die Kirchstraße 28b**

Bürgermeister Kern unterrichtet, dass es sich hier um die Vergrößerung des Wohnzimmers auf 16,9 qm handelt. Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.

3.2 **Neu errichtete Treppe vor der Festhalle**

Gemeinderat Heiling berichtet, dass bei dieser neuen Treppe Wasser aus dem Untergrund austritt. Bürgermeister Kern wird das Ingenieurbüro Zimmermann unterrichten.



Hans Kern
Erster Bürgermeister



Christa Albrecht
Schriftführerin