

Tagesordnung

TOP Thema

1. Genehmigung der Niederschrift der 48. öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 12.08.2025
2. Beratung und Beschlussfassung zu nachfolgenden Anträgen:
 - 2.1 Bauantrag Nr. 059/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauherren: Kleeis Bernd und Andrea, Kirchstr. 21, 88138 Weißenberg
Bauvorhaben: Bau eines Carports mit Anbau einer Werkstatt
Bauort: Fl. Nr. 63/3, Gemarkung Weißenberg, Kirchstr. 21
 - 2.2 Bauantrag Nr. 060/2025
Antrag auf Baugenehmigung (Tektur)
Bauherr: Leiprecht Gerd, Waldstr. 25a, 88138 Weißenberg
Bauvorhaben: Anbau und Dachausbau einer Doppelhaushälfte
Bauort: Fl. Nr. 25, Gemarkung Weißenberg, Waldstr. 25a
 - 2.3 Bauantrag Nr. 063/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauherrin: Walser Hannelore, Wildberg 8, 88138 Weißenberg
Bauvorhaben: Errichtung eines Unterstands für Landmaschinen und Geräte
Bauort: Fl. Nr. 734, Gemarkung Weißenberg, Wildberg 8
3. Bekanntgaben und Anfragen

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 48. Bauausschusssitzung vom 12.08.2025**

Die Niederschrift der 48. Bauausschuss-Sitzung vom 12.08.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	4
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	2

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

2.1 **Bauantrag Nr. 059/2025**

Antrag auf Baugenehmigung

Bauherren: Kleis Bernd und Andrea, Kirchstr. 21, 88138 Weißensberg

Bauvorhaben: Bau eines Carports mit Anbau einer Werkstatt

Bauort: Fl. Nr. 63/3, Gemarkung Weißensberg, Kirchstr. 21

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Bau eines Carports mit Anbau einer Werkstatt, befindet sich im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Weißensberg weist den betroffenen Bereich als Wohnbaufläche aus.

Es wird beabsichtigt einen überdachten Stellplatz neben der Doppelgarage zu errichten. Weiterhin wird geplant das Obergeschoss dieser Doppelgarage um eine Werkstatt zu erweitern. Die Dachfläche des Carports soll teilweise als Terrasse dienen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB 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 ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Carport ist grundsätzlich unter den Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 sowie Satz 2 BayBO an der Grundstücksgrenze zulässig. Die Terrasse auf der Dachfläche ist allerdings abstandsflächenpflichtig. Das Gelände ist jedoch so geplant, dass unter Einbeziehung der angrenzenden Fl. Nr. 63 die vorgeschriebene Abstandsfläche von 3 m eingehalten werden kann. Auch wenn das angrenzende Grundstück im Eigentum der Bauherren liegt, sollte der formhalber im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) eine förmliche Erklärung zur Abstandsflächenübernahme abgegeben werden.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Abgesehen von der Fl. Nr. 63 liegen die angrenzenden Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Weißensberg. Eine weitere Beteiligung angrenzender Grundstückseigentümer war somit nicht nötig (Art. 66 Abs. 1 BayBO).

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.

Gemeinderat Kaeß berichtet, dass der Bauherr ihn informiert hat, dass die Werkstatt lediglich ein kleiner Abstellraum sei. Das Landratsamt habe sich bereits bei ihm wegen des Stellplatzes erkundigt.

Gemeinderätin Bartl erklärt, dass kein Schnitt vom Gelände dabei sei. Sie kann sich nicht vorstellen, wie weit die Stützen in den Hang hinunter ragen. Bürgermeister Kern will dies von der Verwaltung noch prüfen lassen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Kleeis Bernd und Andrea, Kirchstraße 21, 88138 Weißensberg, Bau eines Carports mit Anbau einer Werkstatt, auf der Fl. Nr. 63/3 der Gemarkung Weißensberg, Kirchstraße 21, in der Fassung vom 22.07.2025 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 11.08.2025), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

2.2 Bauantrag Nr. 060/2025

Antrag auf Baugenehmigung (Tektur)

Bauherr: Leiprecht Gerd, Waldstr. 25a, 88138 Weißensberg

Bauvorhaben: Anbau und Dachausbau einer Doppelhaushälfte

Bauort: Fl. Nr. 25, Gemarkung Weißensberg, Waldstr. 25a

Sachverhalt:

Dem Vorhaben, Anbau und Dachausbau einer Doppelhaushälfte, wurde am 28.03.2022 die Baugenehmigung erteilt (Az. 31-6024-00163/22). Damit verbunden sind Befreiungen von der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), für eine Dachgaube sowie einer Sichtschutzwand erteilt worden.

Abweichend zu den genehmigten Bauplänen werden mit der eingereichten Tektur folgende Änderungen dargestellt:

Im Erdgeschoss wurde der Eingangsbereich sowie das Bad reduziert. Dementsprechend haben sich auch die Räumlichkeiten (Schlaf- u. Badezimmer) im Obergeschoss verkleinert. Die Wohnfläche im Dachgeschoss wird hingegen vergrößert. Der Wiederkehr entfällt, die genehmigte Gaube wird verbreitert und es soll eine weitere Schleppgaube genehmigt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Tobelbach“ in der Fassung vom 07.01.1980. Der betroffene Bereich wird als allgemeines Wohngebiet, Gebietsart WA nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgelegt.

Nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (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.

Durch die Änderungsplanung verringern sich die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,26 (zulässig: 0,25 / genehmigt: 0,3) und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,64 (zulässig: 0,6 / genehmigt: 0,7). Das Dachgeschoss würde weiterhin nicht als Vollgeschoss zählen (zulässig: II / genehmigt: II).

Nachdem Dachaufbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind, wird allerdings für die neu geplante Gaube eine weitere Befreiung nötig.

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.

Begründung für die Befreiungen:

„Es wurden bereits Befreiungen für Dachaufbauten erteilt. Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Geringe Überschreitung der GRZ wurde 2022 bereits genehmigt.“

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, ob die erforderliche Befreiung erteilt wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Tobelbach“ wurden bereits mehrfach Dachaufbauten zugelassen. Für den entfallenen Wiederkehr war keine Abweichung erforderlich, auch wenn dieser entsprechend den Ansichten eine massivere Wirkung hatte als die nun beantragte Schleppgaube.

Durch die Umplanungen wird kein weiterer Stellplatzbedarf im Sinne der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung ausgelöst.

Die Beteiligung des angrenzenden Grundstückseigentümers ist erfolgt (Art. 66 Abs. 1 BayBO).

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.

Gemeinderätin Bartl verweist auf die Befreiung der Gaube. Alles sei bis zum äußersten ausgereizt worden.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Leiprecht Gerd, Waldstraße 25a, 88138 Weißensberg, Anbau und Dachausbau einer Doppelhaushälfte, auf der Fl. Nr. 25 der Gemarkung Weißensberg, Waldstraße 25a, in der Fassung vom 10.07.2025 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 11.08.2025), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

5

Nein-Stimmen:

1

2.3 Bauantrag Nr. 063/2025

Antrag auf Baugenehmigung

Bauherrin: Walser Hannelore, Wildberg 8, 88138 Weißensberg

Bauvorhaben: Errichtung eines Unterstands für Landmaschinen und Geräte

Bauort: Fl. Nr. 734, Gemarkung Weißensberg, Wildberg 8

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Errichtung eines Unterstands für Landmaschinen und Geräte, liegt im Außenbereich und beurteilt sich somit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Weißensberg weist den betroffenen Bereich als Dorfgebiet sowie Flächen für den Luftverkehr mit Baubeschränkungsgebiet (Lärmschutzbereich) aus.

Es wird geplant einen Unterstand für Landmaschinen und Geräte mit einer Grundfläche von 68,5 m² zu errichten. Da das Gebäude im Anschluss an die bestehende Maschinenhalle gebaut werden soll, handelt es sich um ein

genehmigungspflichtiges Vorhaben. Ein freistehendes landwirtschaftliches Gebäude wäre in dieser Größenordnung nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c Bayerische Bauordnung (BayBO) ansonsten verfahrensfrei.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird im Baugenehmigungsverfahren eine Stellungnahme zur Betriebsdienlichkeit abgeben. Öffentliche Belange werden aus Sicht der Verwaltung durch das privilegierte Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist nicht erfolgt (Art. 66 Abs. 1 Bayerische Bauordnung – BayBO).

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, Walser Hannelore, Wildberg 8, 88138 Weißensberg, Errichtung eines Unterstands für Landmaschinen u. Geräte, auf der Fl. Nr. 734 der Gemarkung Weißensberg, Wildberg 8, in der Fassung vom 21.07.2025 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 25.08.2025), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

3. Bekanntgaben und Anfragen:

keine



Hans Kern
Erster Bürgermeister



Christa Albrecht
Schriftführerin