

zugestellt: .....

## Gemeinde Weißensberg

### Niederschrift über die öffentliche 51. Sitzung des Bauausschusses Weißensberg am 20.11.2025 im Saal der Festhalle Weißensberg, Schulstr. 4, 88138 Weißensberg

Sitzungsbeginn: 19:20 Uhr  
Sitzungsende: 19.28 Uhr

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

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

#### Anwesend sind:

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

#### Entschuldigt:

-

#### Unentschuldigt:

-

Sonstige Anwesende:

Herr Ulrich Stock Lindauer Zeitung  
Frau Julia Baumann kolumna

Anlagen öffentlicher Teil:

-

## Tagesordnung

TOP Thema

1. Genehmigung der Niederschrift der 50. öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 23.10.2025
2. Beratung und Beschlussfassung zu nachfolgendem Antrag:  
Bauantrag Nr. 075/2025  
Antrag auf Baugenehmigung  
Bauherr: Ersan Baltzi, Lindauer Str. 57, 88138 Weißensberg  
Bauvorhaben: Abbruch und Aufstockung des Dachgeschosses und des Wintergartens sowie Vergrößerung der Wohnung im Erdgeschoß  
Bauort: Fl. Nr. 147/1, Gemarkung Weißensberg, Lindauer Str. 57
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 50. Bauausschusssitzung vom 23.10.2025**

Die Niederschrift der 50. Bauausschuss-Sitzung vom 23.10.2025 wird genehmigt.

<b>Absstimmungsergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>7</b>
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0</b>
	<b>Enthaltungen:</b>	<b>0</b>

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

**Beratung und Beschlussfassung zu nachgendem Antrag:**

**Bauantrag Nr. 075/2025**

**Antrag auf Baugenehmigung**

**Bauherr: Ersan Baltzi, Lindauer Str. 57, 88138 Weißensberg**

**Bauvorhaben: Abbruch und Aufstockung des Dachgeschosses und des Wintergartens sowie Vergrößerung der Wohnung im Erdgeschoß**

**Bauort: Fl. Nr. 147/1, Gemarkung Weißensberg, Lindauer Str. 57**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben Abbruch und Aufstockung des Dachgeschosses und Wintergarten, sowie Vergrößerung der Wohnung im Erdgeschoß, liegt im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Giebelhalde-Süd“ in der Fassung 24.05.1995.

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.

Der Bebauungsplan setzt max. 2 Vollgeschosse fest. Durch die geplante Aufstockung entsteht ein weiteres Vollgeschoss und das Gebäude hat dann insgesamt 3 Vollgeschosse. Zudem wird die festgesetzte Baugrenze durch den Wintergarten überschritten. In dem Bereich des Grundstücks setzt der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von 0,6 fest, welche mit dem geplanten Vorhaben ebenfalls nicht eingehalten wird. Nach der festgesetzten Geschossflächenzahl beträgt die Geschossfläche 366 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben hat jedoch eine Geschossfläche von ca. 412 m<sup>2</sup>, wonach die Geschossflächenzahl um 0,08 überschritten wird.

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

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit 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, ob eine Befreiung erteilt wird. In dem Gebiet des Bebauungsplans gab es schon Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze. Zudem wurde schon eine Befreiung wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl erteilt.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Ein angrenzender Nachbar hat dem Bauvorhaben nicht zugestimmt.

Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind nicht erforderlich.

Gemeinderat Kaeß empfindet die Erweiterung von 2 auf 3 Vollgeschosse als einen sehr großen Eingriff, damit ist das Dach 1,50 Meter höher als das angebaute Nachbarhaus. Man könne auch zusätzlichen Wohnraum schaffen, indem man große Gauben einbaut, ohne das Dach anzuheben. Gemeinderat Heiling spricht sich für eine Nachverdichtung aus, ohne „auf der grünen Wiese“ zu bauen. Wir haben das in den vergangenen Jahren gut hinbekommen mit der Nachverdichtung.

Frau Bartl weist darauf hin, dass die anzulegenden 6 Stellplätze auf keinen Fall hintereinander angelegt werden dürfen.

Bürgermeister Kern wird dies in den Beschluss einarbeiten.

### **Beschluss:**

Zum Antrag auf Baugenehmigung, Ersan Baltzi, Lindauer Straße 57, 88138 Weißensberg, Abbruch und Aufstockung des Dachgeschosses und Wintergartens, sowie Vergrößerung der Wohnung im Erdgeschoss, auf Fl. Nr. 147/1, Gemarkung Weißensberg, Lindauer Straße 57, in der Fassung vom 09.09.2025, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell am 30.10.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt mit der Maßgabe, dass die 6 Stellplätze nebeneinander angelegt werden müssen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja-Stimmen:**

**6**

**Nein-Stimmen:**

**1**

**3. Bekanntgaben und Anfragen:**

keine



Hans Kern  
Erster Bürgermeister

Christa Albrecht  
Schriftführerin