



GEMEINDE WEICHS

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG

Bezeichnung	2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 11.02.2026
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:50 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

Zuhörer: 6

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

Herr Harald Mundl	
-------------------	--

Bau- und Umweltausschussmitglieder

Herr Florian Betz	Ab TOP 2
Herr Mathias Hermann	
Herr Simon Kammermeier	Entschuldigt fehlend aus beruflichen Gründen
Herr Andreas Lamprecht	
Herr Robert Neisser	
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 14.01.2026 - öffentlicher Teil
2. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf Fl.Nr. 1089/11 Gemkg. Weichs, Rosenstr. 4 in Weichs; Alternativplanung
3. Bauantrag auf Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/51 Gemkg. Weichs, Bgm.-Hailer-Str. 1 in Weichs
4. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Holzstaketenzaunes und einer Terrassensichtschutzwand auf dem Grundstück Fl.Nr. 1080/4 Gemkg. Weichs, Karl-Eberle-Str. 1 in Weichs
5. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Sicht- und Lärmschutzwand auf dem Grundstück Fl.Nr. 39/4 Gemkg. Weichs, Hochstr. 16 in Weichs

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 14.01.2026 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 14.01.2026.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 14.01.2026 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 2 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf Fl.Nr. 1089/11 Gemkg. Weichs, Rosenstr. 4 in Weichs; Alternativplanung

In der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 10.12.2025 wurde ein formloser Antrag auf Überprüfung der Zulässigkeit zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1089/11 Gemkg. Weichs, Rosenstr. 4 in Weichs, beantragt. Es soll ein Zweifamilienhaus (14,00 x 9,00 m) in E+I+D-Bauweise, mit einem Satteldach mit 25° Dachneigung errichtet werden. Das Wohngebäude soll in zweiter Reihe zur Rosenstraße, im nördlichen Bereich des Grundstücks, hinter dem bestehenden Wohnhaus errichtet werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 2 und 5.

Mit der Voranfrage wurden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt:

- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 3,50 m auf 6,10 m,
- Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachneigung von 25°, da das Gebäude in E+I+D-Bauweise errichtet werden soll,
- Befreiung vom festgesetzten Bauraum,
- für die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,2 und für die Überschreitung der Geschossflächenzahl von 0,4. Die Hauptgebäude haben eine GRZ von ca. 0,268.

Der Urplan Nr. 2 „Weichs West“, sah für das Gebiet eine Bebauung in E+I+D-Bauweise mit einer Dachneigung von 27-33° und einer Wandhöhe von 5,80 m vor.

Die erforderlichen zusätzlichen 4 Stellplätze wurden entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung als offene Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

In der anschließenden Diskussion waren die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Anordnung der Stellplätze nicht einverstanden, auch wurde erwähnt, dass das Grundstück aufgrund der nachzuweisenden Stellplätze lediglich ein Einfamilienhaus „verträgt“.

Diesbezüglich fand in der Gemeindeverwaltung ein Gespräch mit Herrn und Frau Fritsch zusammen mit ihrem Planer statt.

Bürgermeister Mundl hatte sich im Vorfeld Gedanken zu einer möglichen Stellplatzanordnung gemacht.

Er schlug den Nachweis von 3 Stellplätzen nördlich des bestehenden Wohnhauses und südlich des beantragten Wohnhauses vor. Die Zufahrt wäre in diesem Fall länger, die Akzeptanz der Stellplätze in der Nähe des neuen Wohnhauses aber größer. Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Maßnahme mit Zufahrten und Nebenanlagen würde sich von 0,517 (474 m²) auf 0,610 (559 m²) erhöhen.

Neben der GRZ-Berechnung haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses zwei Plandarstellung mit unterschiedlichen Varianten für die Stellplatzanordnung erhalten, sowie ein Luftbild mit der Stellplatzanordnung der westlichen Nachbargebäude.

Die Variante A sieht 3 Stellplätze zwischen dem bestehenden und dem geplanten Wohngebäude vor. Der 4. Stellplatz wird neben der bestehenden Zufahrt nachgewiesen. Eine Zufahrt von der bestehenden Zufahrt ist möglich.

Die Variante B sieht 3 Stellplätze im Vorgartenbereich, wie z.B. von Bau- und Umweltausschussmitglied Betz vorgeschlagen, vor und einen Stellplatz neben der bestehenden Zufahrt.

Befreiungen vom Bebauungsplan können nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Die Belange des Brandschutzes werden bauaufsichtlich vom Landratsamt geprüft.

Mit Ausnahme von Bau- und Umweltausschussmitglied Schuster sprechen sich in der anschließenden Diskussion sämtliche Bau- und Umweltausschussmitglieder, welche einen Wortbeitrag vorbrachten, für die Variante A aus.

Bau- und Umweltausschussmitglied Schuster sieht in der Variante B die bessere Lösung, weil der Garten belassen bleibt. Sie befürchtet, dass eine versickerungsfähige Zufahrt mit Rasengittersteinen nicht umgesetzt wird.

Bau- und Umweltausschussmitglied Hermann ist der Ansicht, dass bei der Variante A durch die Stellplatzanordnung nicht entlang der Straße, diese übersichtlicher bleibt. Auch sieht er bei der Stellplatzanordnung von Variante B, mit Stellplätzen vor dem Haus, eine Zufahrt für die Feuerwehr als kritisch an.

Bau- und Umweltausschuss Neisser, ebenso wie Bauausschussmitglied Rahn, sehen die Variante A für die Anwohner und alle Beteiligten als die bessere und praktischere Lösung an.

Grundsätzlich sollen die Zufahrt und die Stellplätze mit einem versickerungsfähigen Belag (Rasengittersteine) ausgeführt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss ist der Ansicht, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt die erforderlichen Befreiungen für die Variante A in Aussicht.

Die Zufahrt mit den Stellplätzen sollen mit einem versickerungsfähigen Belag gestaltet werden, möglichst mit Rasengittersteinen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 1

Top 3 Bauantrag auf Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/51 Gemkg. Weichs, Bgm.-Hailer-Str. 1 in Weichs

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/51 Gemkg. Weichs, Bgm.-Hailer-Str. 1 in Weichs, die Errichtung eines Kaltwintergartens (2,97 x 6,00 m) beantragt. Der Wintergarten wird im Süden an das bestehende Einzelhaus angebaut, im Bereich der bestehenden Terrasse.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Aufhausener Feld“ und hält folgende Festsetzung nicht ein, für die eine Befreiung erforderlich ist:

Der Wintergarten befindet sich im Süden mit der gesamten Breite von 6,00 m um ca. 97 cm über der Baugrenze. Im Westen überschreitet er die Baugrenze um ca. 80 cm. Insgesamt beträgt die Überschreitung ca. 8,5 m². Die zulässige Grundfläche wird eingehalten.

Mit Zustimmung der Gemeinde kann nach § 31 Abs. 3 BauGB (geändert mit „Baturbo“) im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Nachbargrundstücke haben den Bauantrag unterschrieben und somit ihre Zustimmung erteilt.

Zu einer formlosen Voranfrage für dieses Vorhaben, wurde vom Bau- und Umweltausschuss in seiner öffentlichen Sitzung am 14.01.2026 die erforderliche Befreiung für die Baugrenzenüberschreitung in Aussicht gestellt.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die Zustimmung zur Befreiung für die Baugrenzenüberschreitung durch den Wintergarten.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt seine Zustimmung zu dem Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 0

Top 4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Holzstaketenzaunes und einer Terrassensichtschutzwand auf dem Grundstück Fl.Nr. 1080/4 Gemkg. Weichs, Karl-Eberle-Str. 1 in Weichs

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird die Errichtung eines offenen Holzstaketenzaunes entlang der Fränkinger Straße beantragt. Der Zaun, mit einer Höhe von 1,00 m, wird auf der bestehenden Geländestützwand aus Beton mit einer Höhe von ca. 1,00 m errichtet.

Weiter wird im Bereich der Ostterrasse eine Lärm- und Sichtschutzwand mit einer Höhe von 1,6 m über Oberkante Gelände, mit einer Länge von 9,00 m beantragt, welche parallel zur Straße verläuft. Diese

wird in Holzbauweise, 0,5 m von der Grundstücksgrenze im Grundstück liegen zurückversetzt errichtet und von der Straßenseite begrünt.

Die beiden Vorhaben befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Karl-Eberle-/Hochstraße“. Der Holzstaketenzaun und die Terrassensichtschutzwand sind nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a Bayerischer Bauordnung (BayBO) verfahrensfreie Vorhaben und halten folgende Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein:

- Der Holzstaketenzaun als Einfriedung, ist nach Festsetzung B.12.4 nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über OK Gehweg zulässig. Wobei in diesem Fall bereits die Geländestützmauer diese Höhe aufweist.
- Nach Festsetzung B.9.6 sind Sichtschutzwände im Terrassenbereich mit einer max. Höhe von 2,00 m nur bis zu einer Länge von 2,50 m zulässig.

Die Begründung für die erforderlichen Befreiungen haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten.

Zusätzlich haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses ein Luftbild des Grundstücks und zwei Fotos mit der Ladung erhalten. Eines von der Süd- und Ostterrasse und ein Foto nur von der Ostterrasse, welche in geringer Entfernung an der Fränkinger Straße anliegt.

Befreiungen vom Bebauungsplan können nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Die Eigentümer der Nachbargrundstücke haben den Antrag unterschrieben.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und ist der Ansicht, dass die Begründung für die Abweichungen schlüssig ist.

Die Abweichung von der Einfriedungshöhe des Holzstaketenzaunes stellt, aufgrund der bestehenden und erforderlichen Geländestützmauer, eine unbillige Härte dar. Das natürliche Gelände würde nach so vielen Jahren das Gartenniveau darstellen.

Eine Terrassensichtschutzwand mit der zulässigen Länge von 2,50 m würde in diesem Fall keine sinnvolle Lösung darstellen. Als Bezugsfall kann lediglich das Grundstück Fl.Nr. 39/4 Gemkg. Weichs im Bebauungsplangebiet herangezogen werden und somit sind weitere Bezugsfälle kaum zu befürchten.

Die Grundzüge der Planung werden durch die beiden Vorhaben nicht berührt, die Vorhaben sind städtebaulich vertretbar.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag auf isolierte Befreiung befasst und beschließt den beantragten Befreiungen für die Höhe des Holzstaketenzaunes von 1,00 m und der Länge der Terrassensichtschutzwand von 9,00 m, abgerückt um 0,50 m von der Grundstücksgrenze, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Top 5 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Sicht- und Lärmschutzwand auf dem Grundstück Fl.Nr. 39/4 Gemkg. Weichs, Hochstr. 16 in Weichs

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird die Errichtung einer Sicht- und Lärmschutzwand (Staketen oder Rhombus) aus Holz entlang der Fränkinger Straße und im Kurvenbereich der Hochstraße beantragt.

Die Sichtschutzwand mit einer Höhe von 1,30 m und einer Länge von ca. 28 m (ca. 11 m entlang der Hochstraße und ca. 17 m entlang der Fränkinger Straße), wird auf der bestehenden Geländestützwand aus Beton mit einer Höhe von ca. 1,10 m errichtet. Sie dient auch als Sichtschutz für die bestehende Terrasse (4,50 x 5,30 m), welche sich im nordöstlichen Eck des Grundstücks befindet.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Karl-Eberle-/Hochstraße“.

Die Sichtschutzwand ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a Bayerischer Bauordnung (BayBO) ein verfahrensfreies Vorhaben und hält folgende Festsetzung des Bebauungsplans nicht ein:

- Nach Festsetzung B.9.6 sind Sichtschutzwände im Terrassenbereich mit einer max. Höhe von 2,00 m nur bis zu einer Länge von 2,50 m zulässig.

Die Begründung für die erforderliche Befreiung haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten.

Befreiungen vom Bebauungsplan können nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Die Eigentümer der Nachbargrundstücke haben den Antrag unterschrieben.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und ist der Ansicht, dass die Begründung für die Abweichung schlüssig ist.

Eine Terrassensichtschutzwand mit der zulässigen Länge von 2,50 m würde in diesem Fall keine sinnvolle Lösung darstellen. Als Bezugsfall kann lediglich das Grundstück Fl.Nr. 1080/4 Gemkg. Weichs im Bebauungsplangebiet herangezogen werden; Bezugsfälle sind somit kaum zu befürchten.

Die Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht berührt, das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag auf isolierte Befreiung befasst und beschließt der beantragten Befreiungen für die Überschreitung der Länge der Terrassensichtschutzwand mit ca. 28 m zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 16.03.2026

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer