

GEMEINDE DENKENDORF

Landkreis Eichstätt

Gemeinde Denkendorf* Wassertal 2* 85095 Denkendorf

Sachbearbeiter: Bgm/in Forster
Durchwahl -0
Zimmer-Nr. 1 OG
Aktenzeichen: 024

Denkendorf, 15.03.18

Ladung zur Sitzung des Bauausschusses im Sitzungssaal des Rathauses am Donnerstag, den 22.03.2018 um 18.30 Uhr

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 22.02.2018
2. Beschluss über die Tagesordnung
9. Antrag zur Errichtung eines Nebengebäudes mit Pultdach auf Fl.Nr. 154/57
Gem. Denkendorf, Eibenstraße
10. Antrag zur Errichtung einer Garage auf Fl.Nr. 348/1 Gem. Dörndorf, Jagd-
straße
11. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Garagen auf Fl.Nr.
558/1 Gem. Gelbelsee, Falkenstraße
12. Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses (Doppelhaushälfte) mit Doppel-
garage auf Fl.Nr. 3 Gem. Dörndorf, Fuchsbergstraße
13. Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses (Doppelhaushälfte) mit Garage
auf Fl.Nr. 3/1 Gem. Dörndorf, Riedenburger Straße
14. Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Stellplätzen
auf Fl.Nr. 1474 Tfl. Gem. Denkendorf, Hauptstraße

Denkendorf, 15.03.2018

Claudia Forster

1. Bürgermeisterin

Bankverbindungen:

Sparkasse Ingolstadt Eichstätt
IBAN: DE18 7215 0000 0018 1300 88
BIC: BYLADEM11ING

Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG
IBAN: DE37 7216 0818 0007 1104 72
BIC: GENODEF1INP

Öffnungszeiten:

Montag – Freitag
8.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag
14.00 – 18.00 Uhr

Kontakt:

Telefon: 08466 / 94 16 – 0
Telefax: 08466 / 94 16 66
e-mail: poststelle@gemeinde-denkendorf.de

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Denkendorf
am: 05.04.2018 in Denkendorf
um: 18:00 Uhr Sitzungssaal Rathaus

Sämtliche 7 Mitglieder des Bauausschusses
waren ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender war: 1. Bürgermeisterin Claudia Forster
Schriftführer war: H. Landes

Anwesend waren:

Forster Claudia. 1. Bürgermeisterin
Sendtner Thomas
Stechno Josef
Werner Stephan
v. Wernitz-Keibel Regina

Entschuldigt abwesend waren:

Schowalter Ralf
Weber Alfons

Unentschuldigt abwesend waren:

Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Lfd. Nr.	Sachverhalt
----------	-------------

1. Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 22.02.2018

Ohne Erinnerung

2. Beschluss über die Tagesordnung

Ohne Beschluss

9. Antrag Martin Möller, Denkendorf – Errichtung eines Nebengebäudes mit Pultdach auf Fl.Nr. 154/57 Gem. Denkendorf, Eibenstr. 19 (602)

Sachverhalt:

Gemeinderat Werner erscheint im Sitzungssaal.

Seitens der Bauherren ist geplant, ein freistehendes Nebengebäude mit Pultdach zu errichten.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein „verfahrensfreies Gebäude“ gem. Art. 57 Abs. 1 BayBO.

Das Vorhaben liegt ergänzend jedoch im Bereich des Bebauungsplans Nr. VIII „Wassertal“ BA II und widerspricht hinsichtlich dem gepl. Pultdach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Als Dachformen sind im Baugebiet nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Bauleitplanung werden dadurch nicht berührt.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in seiner vorliegenden Form das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Er beschließt weiterhin, der Befreiung vom Bebauungsplan Nr. VIII „Wassertal“ BA II hinsichtlich des Aufbaus eines Pultdaches zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 5 0

10. Antrag Kerstin u. Adolf Pfaller, Dörndorf – Errichtung eine Garage auf Fl.Nr. 348/1 Gem. Dörndorf, Jagdstr. 8 (602)

Sachverhalt:

Seitens der Bauherren ist geplant, eine freistehende Garage mit Pultdach zu errichten.

Lfd. Nr.	Sachverhalt
----------	-------------

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine verfahrensfreie Garage gem. Art. 57 Abs. 1 BayBO.

Das Vorhaben liegt ergänzend jedoch im Bereich der noch gültigen „Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung“ sowie der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf.

Gem. der Vorgabe der „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung“ sowie der Stellplatzsatzung ist ein Stauraum von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Gem. den Angaben der Bauherren beträgt der Stauraum lediglich 4,00 m und beantragt daher eine Abweichung von den Vorschriften.

Die Erteilung der isolierten Abweichung von der „Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung“ sowie auch der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist städtebaulich vertretbar. Die örtliche Bauvorschrift wird zukünftig aufgehoben und die Stellplatzsatzung auf 3 m angepasst werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag zur Errichtung der Garage in seiner vorliegenden Form das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 5 0

Er beschließt weiterhin, der isolierten Abweichung von der „Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung“ sowie der „Stellplatzsatzung der Gemeinde“ hinsichtlich der Unterschreitung des Stauraums vor Garagen von 5 m auf 4 m zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 5 0

11. Bauantrag Secil u. Christoph Wagner, Ingolstadt – Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 558/2 Gem. Gelbensee, Falkenstraße 7

Ein gleichlautender Antrag, hier als Anfrage zur Übernahme von Abstandsflächen und weiterer Befreiungen vom Bebauungsplan, wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderates am 25.01.18 behandelt.

Damals wurde beschlossen, die erforderlichen Abstandsflächen auf den gemeindlichen Weg zu übernehmen.

Ergänzend wurde beschlossen, der Befreiung vom Bebauungsplan Nr. XXXVI „Vogelfeld“ hinsichtlich der Unterschreitung des Stauraums vor der Garage und der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch die Garage zuzustimmen.

Lfd. Nr.	Sachverhalt
----------	-------------

Zu den bereits erteilten Befreiungen, wurde nunmehr seitens der Antragsteller ein weiterer Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan mit eingereicht. Dieser betrifft die Erhöhung der max. Auffüllfläche von 1,20 m auf 1,38 m im Bereich der Terrasse.

Begründung:

Bedingt nur den Geländeverlauf kann in Teilbereichen der Terrasse die max. zulässige Auffüllhöhe von 1,20 m nicht eingehalten werden. Da das Baugrundstück vom Grundstückseigentümer aber zu nutzbaren Zwecken im Bereich der Terrasse aufgefüllt werden muss, sind diese unabdingbar. Es wurde versucht durch die Abtreppung, das stark abfallende Gelände (bis zu 40 cm auf 1,0 m) durch Trassierung harmonisch in die vorhandene Geländesituation mit einzubinden. Da bereits augenscheinlich diverse Auffüllungen vor Ort vorhanden sind, wird um eine positive Zustimmung gebeten.

Hinsichtlich der Abstandsflächenübernahme war nun auch ergänzend eine Reduzierung festzustellen.

Bei der Anfrage im Januar 2018 betrug die Übernahme der Abstandsflächen im nördlichen Teil noch 0,705 m und im südlichen Bereich 1,05 m.

Beim heute vorliegenden Bauantrag liegt diese, aufgrund der Verkleinerung des Gebäudes, jetzt bei lediglich 0,23 m und dies auch nur im südwestlichen Teil des Wohngebäudes.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, einer Übernahme der anfallenden Abstandsflächen für die Bebauung auf das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 154/81 zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 5 0

Den Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. XXXVI (36) „Vogelfeld“ hinsichtlich der Unterschreitung des Stauraums vor der Garage, der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch die Garage sowie der Überschreitung der max. Auffüllhöhe im Bereich der Terrasse wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5 0

12. Bauantrag Stefanie u. Dominik Köstler, Hepberg - Neubau eines Wohnhauses (DHH) und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3 Gem. Dörndorf, Fuchsbergstr. 14 a (602)

Für das Grundstück wurde bereits im Juli 2017 eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 4 DHH eingereicht. Diesen hat der Bauausschuss in der Sitzung am 27.07.17 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Lfd. Nr.	Sachverhalt
----------	-------------

Nunmehr liegt hier für den Bereich der Fuchsbergstraße ein Bauantrag für 1 DHH vor.
Weitergehend liegt ein Bauantrag für 1 DHH im Bereich der Riedenburger Str. vor, der im Anschluss behandelt wird.

Das Vorhaben liegt noch im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. XXI „Innenbereich der OT Schönbrunn, Zandt, Bitz, Dörndorf u. Gelbelsee“ und bedarf dahingehend einer Ausnahme.

Das Grundstück hat eine Größe von 453 m². Die Festsetzungen des Beb. Plans Nr. 21 sind damit hinsichtlich der Grundstücksgröße mit 250 m²/DH eingehalten. Auch die weiteren Festsetzungen zur GRZ bei zulässigen 0,6 und der GFZ bei zulässigen 0,8 sind mit 0,43 bzw. 0,46 eingehalten.
Auch die Vorgaben der Stellplatzsatzung sind mit der Doppelgarage ausreichend.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in seiner vorliegenden Form sowie der Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. XXI „Innenbereich OT Schönbrunn, Zandt, Bitz, Dörndorf und Gelbelsee“ das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 5 0

Er beschließt weiterhin, dass etwaige erforderlichen Ver- u. Entsorgungsleitungen sowie Anpassungen im Bereich der Zufahrt zum Bauvorhaben, auf Kosten der Antragsteller und durch die von Gemeinde hierfür bestimmten Fachfirma zu erstellen lassen sind. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde wird ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: 5 0

13. Bauantrag Olga u. Paul Hartmann, Ingolstadt - Neubau eines Wohnhauses (DHH) und einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3/1 Gem. Dörndorf, Riedenburger Str. 4 a (602)

Für das Grundstück wurde bereits, wie zum vorherigen Bauantrag bereits ausgeführt, im Juli 2017 eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 4 DHH eingereicht. Diesen hat der Bauausschuss in der Sitzung am 27.07.17 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Nunmehr liegt hier für den Bereich der Riedenburger Straße ein Bauantrag für 1 DHH mit Garage und Stellplatz vor.

Lfd. Nr.	Sachverhalt
----------	-------------

Das Vorhaben liegt noch im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. XXI „Innenbereich der OT Schönbrunn, Zandt, Bitz, Dörndorf u. Gelbelsee“ und bedarf dahingehend einer Ausnahme.

Das Baugrundstück Fl.Nr. 3/1 mit Fl.Nr. 386/5 hat gesamt eine Größe von 400 m² (361 m² + 39 m²). Die Festsetzungen des Beb. Plans Nr. 21 sind damit hinsichtlich der Grundstücksgröße mit 250 m²/DH eingehalten. Auch die weiteren Festsetzungen zur GRZ bei zulässigen 0,6 und der GFZ bei zulässigen 0,8 sind mit 0,53 bzw. 0,60 eingehalten.

Auch die Vorgaben der Stellplatzsatzung sind mit der Garage und dem Stellplatz sind eingehalten.

Der Bauausschuss problematisiert die auf dem Grundstück erforderliche Stützmauer zum Nachbarn.

Gemeinderat Sendtner erwidert, dass die Stützmauer vom Landratsamt geprüft wird und vom Bauschuss nicht endgültig zu beurteilen ist.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in seiner vorliegenden Form sowie der Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. XXI „Innenbereich OT Schönbrunn, Zandt, Bitz, Dörndorf und Gelbelsee“ das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 5 0

Er beschließt weiterhin, dass etwaige erforderlichen Ver- u. Entsorgungsleitungen sowie Anpassungen im Bereich der Zufahrt zum Bauvorhaben, auf Kosten der Antragsteller und durch die von Gemeinde hierfür bestimmten Fachfirma zu erstellen lassen sind. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde wird ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: 5 0

14. Bauvoranfrage Manfred Roche LWW Lebens-Werk Wohnbau GmbH, Vohburg - Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1474 Tfl. Gem. Denkendorf, Hauptstr. 2 b (602)

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich des OT Denkendorf.

Es unterliegt jedoch der Veränderungssperre für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. XXI „Innenbereich Denkendorf“ und bedarf dahingehend einer Ausnahme.

Das Vorhaben liegt hierbei im Quartier 1

des Bauausschusses der Gemeinde Denkendorf

am: 05.04.2018

Lfd. Nr.	Sachverhalt
----------	-------------

Hier sind 3 Vollgeschosse zulässig bei geplanten 3 Vollgeschossen.

Das Grundstück hat eine zukünftige Größe von 1.076 m². Da entsprechende Wohnungen mit Größen zwischen 65 m² und 86 m² geplant sind, ist jeweils eine Grundstücksgröße von 175 m²/WE vorzuhalten, also gesamt dann 1.050 m². Auch die weiteren Festsetzungen zur GRZ bei zulässigen 0,6 und der GFZ bei zulässigen 1,2 sind nach vorliegenden Berechnungen eingehalten. Ebenso sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung mit den 12 Stpl. für die Wohnungen, den 2 Besucherstellplätzen und 1 Behindertenstellplatz ausreichend.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in seiner vorliegenden Form das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

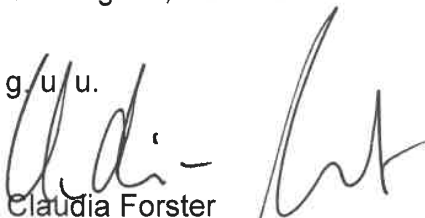
Er beschließt weiterhin der Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. XXI „Innenbereich Denkendorf“ zuzustimmen.

Er beschließt weiterhin, dass etwaige erforderlichen Ver- u. Entsorgungsleitungen sowie Anpassungen im Bereich der Zufahrt zum Bauvorhaben, auf Kosten der Antragsteller und durch die von Gemeinde hierfür bestimmten Fachfirma zu erstellen lassen sind. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde wird ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: 5 0

Weitere Anfragen und Informationen:

Bürgermeisterin Forster informiert, dass die Gemeinderatssitzung erst um 19.00 Uhr beginnt, da die Uhrzeit in der Ladung nicht angepasst wurde.

g. u. u.

Claudia Forster
1. Bürgermeisterin

Landes
Schriftführer

Mitglieder des Bauausschusses: