



# GEMEINDE DENKENDORF

Landkreis Eichstätt

Gemeinde Denkendorf\* Wassertal 2\* 85095 Denkendorf

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

Denkendorf, 20.07.18

**Ladung zur Sitzung des Bauausschusses  
im Schulungsraum Feuerwehrhaus Denkendorf  
am Donnerstag, den 26.07.2018 um 18.00 Uhr**

## TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 28.06.2018
2. Beschluss über die Tagesordnung
12. Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport auf Fl.Nr. 3 Gem. Dörndorf, Fuchsbergstraße
18. Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport und Geräteraum auf Fl.Nr. 3/3 Gem. Dörndorf, Fuchsbergstraße
30. Neubau einer Dreifachgarage auf Fl.Nr. 35/4 Gem. Dörndorf, Riedenburger Straße
31. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 144/10 Tfl. Gem. Denkendorf, Altenberger Straße
32. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 51/42 Gem. Schönbbrunn, An der Windmühle
33. Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Halle auf Fl.Nr. 57 Gem. Gelbelsee, Jurastraße

Anschließend erfolgt eine Information über den Entwurf der Bebauung für Fl.Nr. 1413 Gem. Denkendorf

Denkendorf, 20.07.2018

Claudia Forster

1. Bürgermeisterin

### Bankverbindungen:

Sparkasse Ingolstadt Eichstätt  
IBAN: DE18 7215 0000 0018 1300 88  
BIC: BYLADEM11NG

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](mailto:poststelle@gemeinde-denkendorf.de)

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Denkendorf  
am: 26.07.2018 in Denkendorf  
um: 18:00 Uhr Schulungsraum Feuerwehrhaus Denkendorf

---

Sämtliche 7 Mitglieder des Bauausschusses  
waren ordnungsgemäß geladen.

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

---

Anwesend waren:

Forster Claudia. 1. Bürgermeisterin  
Fritzen Heike  
Schowalter Rolf  
Sendtner Thomas  
v. Wernitz-Keibel Regina  
Weber Alfons  
Werner Stephan

---

Entschuldigt abwesend waren:

---

Unentschuldigt abwesend waren:

---

Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

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

**1. Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 28.06.2018**

Ohne Erinnerung

**2. Beschluss über die Tagesordnung**

Ohne Beschluss

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

Sachverhalt:

Ein gleichlautender Bauantrag mit Doppelgarage wurde bereits in der Sitzung vom 05.04.18 behandelt und zugestimmt.

In der Sitzung vom 28.06.18 wurde hierzu dann eine Tektur mit Verschiebung der Haushälfte und der Garage behandelt.

Dem Vorhaben mit der beantragten Abweichung hinsichtlich des Stauraums vor Garage von 5,0 m auf 2,75 bzw. 1.80 m wurde hierbei das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Daraufhin wurde die heutige Tektur vorlegt, die nun einen Doppelcarport anstatt der Doppelgarage mit einem Stauraum von 4,05 m bzw. 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweist.

Hinsichtlich der Verringerung des Stauraums vor Carports auf 3,0 m wurde in der letzten Sitzung genannt, dass man diesen bei Carports zur Anwendung bringen kann.

Das Vorhaben liegt ebenso weiterhin im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet des einfachen Bebauungsplanänderung Nr. 21 b „Unbeplanter Innerortsbereich OT Dörndorf“ und bedarf dahingehend einer Ausnahme.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in seiner vorliegenden Form sowie der Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet des einfachen Bebauungsplans Nr. 21 b „Unbeplanter Innerortsbereich OT Dörndorf“ das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Er beschließt ferner, der Abweichung von der „Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltungssatzung“ sowie der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Unterschreitung des Stauraums vor Garagen bzw. dem Carport zuzustimmen.

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

Etwaige erforderliche Ver- u. Entsorgungsleitungen sowie Anpassungen im Bereich der Zufahrt zum Bauvorhaben, haben die Antragsteller auf eigene Kosten und durch die hierfür von Gemeinde bestimmte Fachfirma erstellen zu lassen. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde wird ausgeschlossen.

**Abstimmungsergebnis: 7 0**

**18. Bauantrag Ramona u. Robert Huber, Stammham - Neubau eines Wohnhauses (DHH) und einem Carport mit Geräteraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 3/3 Gem. Dörndorf, Fuchsbergstr. 14 (602)**

Sachverhalt:

Ein gleichlautender Bauantrag wurde bereits in der Sitzung vom 19.04.18 behandelt und zugestimmt.

Aufgrund der Verschiebung des Doppelhauses mit Carport nach Süden, wie bei der Nachbarbebauung, kann nun auch hier der Stauraum vor Garagen bzw. dem Carport nicht eingehalten werden. Der Stauraum beträgt 6,01 m bzw. 4,20 m.

Das Vorhaben liegt ebenso weiterhin im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet des einfachen Bebauungsplanänderung Nr. 21 b „Unbeplanter Innerortsbereich OT Dörndorf“ und bedarf dahingehend einer Ausnahme.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in seiner vorliegenden Form sowie der Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet des einfachen Bebauungsplans Nr. 21 b „Unbeplanter Innerortsbereich OT Dörndorf“ das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Er beschließt weiterhin, der Abweichung von der „Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltungssatzung“ sowie der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Unterschreitung des Stauraums vor Garagen bzw. dem Carport zuzustimmen.

Etwaige erforderliche Ver- u. Entsorgungsleitungen sowie Anpassungen im Bereich der Zufahrt zum Bauvorhaben, haben die Antragsteller auf eigne Kosten und durch die hierfür von Gemeinde bestimmte Fachfirma erstellen zu lassen. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde wird ausgeschlossen.

**Abstimmungsergebnis: 7 0**

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

**30. Bauantrag Karin Nerb, Dörndorf - Neubau einer Dreifachgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 35/4 Gem. Dörndorf, Riedenburger Straße 32 a (602)**

Sachverhalt:

Es ist geplant im Bereich eines bestehenden Nebengebäudes eine Dreifachgarage zu errichten. Die Zufahrt erfolgt über die Riedenburger Straße.

Das Vorhaben liegt im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet des einfachen Bebauungsplanänderung Nr. 21 b „Unbeplanter Innerortsbereich OT Dörndorf“ und bedarf dahingehend einer Ausnahme.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in seiner vorliegenden Form sowie der Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet des einfachen Bebauungsplans Nr. 21 b „Unbeplanter Innerortsbereich OT Dörndorf“ das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Etwaige erforderliche Ver- u. Entsorgungsleitungen sowie Anpassungen im Bereich der Zufahrt zum Bauvorhaben, hat die Antragstellerin auf eigene Kosten und durch die hierfür von Gemeinde bestimmte Fachfirma erstellen zu lassen. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde wird ausgeschlossen.

**Abstimmungsergebnis: 6 0**

Gemeinderätin Frau von Wernitz-Keibel nimmt wegen pers. Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

**31. Bauantrag Johannes Stephan, Ingolstadt - Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 144/10 Tfl. Gem. Denkendorf, Altenberger Straße 5 a (602)**

Sachverhalt:

Die Erschließung als Zufahrt sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen gem. Planung über die Altenberger Straße.

Das Vorhaben liegt im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet des einfachen Bebauungsplanänderung Nr. 21 „Unbeplanter Innerortsbereich Denkendorf“ und bedarf dahingehend einer Ausnahme.

Die Festsetzungen des einfachen Beb. Plans, hier im Quartier II sind eingehalten.

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

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in seiner vorliegenden Form sowie der Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet des einfachen Bebauungsplans Nr. 21 „Unbeplanter Innerortsbereich Denkendorf“ das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Etwaige erforderliche Ver- u. Entsorgungsleitungen sowie Anpassungen im Bereich der Zufahrt zum Bauvorhaben, hat der Antragsteller auf eigene Kosten und durch die hierfür von Gemeinde bestimmte Fachfirma erstellen zu lassen. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde wird ausgeschlossen.

**Abstimmungsergebnis: 7 0**

**32. Bauantrag Franziska u. Sebastian Otto, Ingolstadt - Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 51/42 Gem. Schönbrunn, An der Windmühle 6 (602)**

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Bereich des Beb. Plans Nr. XLII (42) „Römerstraße“ im OT Schönbrunn.

Hinsichtlich der Übernahme der Abstandsflächen wurde ein entsprechender Antrag vom Gemeinderat bereits in seiner Sitzung vom 14.06.18 behandelt und zugestimmt.

Der vorliegende Bauantrag ist dahingehend gleich, sodass auch hier die Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme erforderlich ist bzw. erfolgen kann.

Ergänzend wurde jetzt ein Antrag auf Befreiung von der Einhaltung der Vorgaben im Beb. Plan eingereicht.

Es wird beantragt, hinsichtlich der Festsetzung „B 2 I Örtliche Bauvorschriften Nr.1 Abstandsflächen“ abzuweichen.

Hier ist im Beb. Plan festgesetzt, dass für die Abstandsflächen weiterhin die Regelungen der Bayerischen Bauordnung gelten.

Angaben Bauherrn:

Das Bauvorhaben soll mit einer Garage an der Ostgrenze realisiert werden. Da das Gelände nach Süden hin abfällt, kann die mit 3,0 m höchst zugelassene mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen nicht eingehalten werden. Mit einer mittleren Wandhöhe von 3,74 m wird diese um 0,74 m überschritten. Die nachbarrechtlichen Rechte unseres Nachbarn von Fl.Nr. 51/41 werden durch die Errichtung des Bauvorhabens nicht negativ eingeschränkt. Eine

des Bauausschusses der Gemeinde Denkendorf

am: 26.07.2018

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

Beeinträchtigung hinsichtlich Belichtung, Belüftung oder Besonnung ist nicht zu erwarten. Der betroffene Nachbar hat durch seine Unterschrift auf den eingereichten Unterlagen dem Bauvorhaben zugestimmt. Des Weiteren werden von uns bei der Bauausführung die gesetzlichen Brandschutzvorschriften beachtet und eingehalten.

Stellungnahme Bauverwaltung:

Im Beb. Plan ist hinsichtlich der Wandhöhe für Garagen keine weitere ergänzende Regelung vorhanden.

Die Notwendigkeit zum erforderlichen Beschluss der Gemeinde hierfür ergibt sich damit formal aus der Festsetzung im Beb. Plan: „Für Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung“.

Über die abschließende Erteilung hinsichtlich der ergänzend beantragten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften, hier den Abstandsflächen, hat aber dann allein wieder das Landratsamt zu entscheiden.

Aus dem Gremium wird zur beantragten Befreiung festgestellt, dass man im Vorfeld zum Bebauungsplan die Topographie aufgenommen und daraufhin die Wandhöhen für die Gebäude, dann ausgehend vom Straßenniveau festgelegt wurde.

Weiter wird genannt, dass die Vermutung nun nahe liegt, dass bei der Erschließung die ursprünglichen Geländehöhen verändert und damit die festgelegten Wandhöhen nicht mehr passen bzw. eine doch veränderte Geländeneigung vorhanden ist.

Es wird vorgeschlagen, im Baugebiet eine erneute Aufnahme des Geländes und dann eine Anpassung der Wandhöhen als Festsetzung durchzuführen, ohne dass dies eine Änderung des Beb. Plans auslöst.

Zur zukünftig geforderten Anpassung der Wandhöhen wird im Zuge der Diskussion einvernehmlich festgestellt, dass hierfür in jedem Fall eine Änderung des Beb. Plans erforderlich wird.

Im heute vorliegenden Fall solle der beantragten Befreiung jedoch zugestimmt werden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in seiner vorliegenden Form sowie der Befreiung vom Bebauungsplan Nr. XLII (42) „Römerstraße“ BA II hinsichtlich der Nichteinhaltung der Abstandsflächen der „Bayerischen Bauordnung“ zuzustimmen.

Der Bauausschuss beschließt weiterhin, der Übernahme der anfallenden Abstandsflächen mit 0,905 m bis 0,43 m für die Bebauung, beziehungsweise auf den Gemeinderatsbeschluss vom 14.06.18, auf das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 51/43 Gem. Schönbrunn zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis: 7 0**

des Bauausschusses der Gemeinde Denkendorf

am: 26.07.2018

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

**32. Bauantrag Anton Würmser, Gelbelsee – Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Halle auf Fl.Nr. 57 Gem. Gelbelsee, Jurastr. 3 (602)**

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im OT Gelbelsee und liegt noch im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 21 c „Innenbereich OT Gelbelsee“. Die darin getroffenen Festsetzungen allein hinsichtlich zur verdichteten Bebauung, werden vom gepl. Vorhaben nicht berührt.

**Beschluss:**

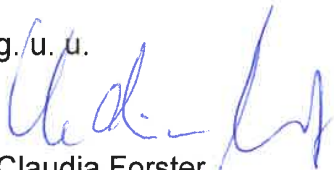
Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage in seiner vorliegenden Form sowie der Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 21 c „Innenbereich Gelbelsee“ das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis: 6 0**

Gemeinderätin Fritzen nimmt wegen pers. Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

**Weitere Anfragen und Informationen:**

Es wurde keine weiteren Anfragen vorgebracht.

g. u. u.  


Claudia Forster  
1. Bürgermeisterin

Forster  
Schriftführer

Mitglieder des Bauausschusses: