



GEMEINDE DENKENDORF

Landkreis Eichstätt

Gemeinde Denkendorf* Wassertal 2* 85095 Denkendorf

Herrn Gemeinderatsmitglied
Alfons Weber
Schönbrunn
Römerstr. 22
85095 Denkendorf

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

Denkendorf, 26.03.20

Ladung zur Sitzung des Bauausschusses
in der Aula der Grund- und Mittelschule Denkendorf
am Donnerstag, den 02.04.2020 um 18.45 Uhr

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 16.01.2020
2. Beschluss über die Tagesordnung
3. Bauantrag zur Teilnutzungsänderung eines landw. Gebäudes i. ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit auf Fl.Nr. 41 Gem. Gelbensee, Burgstraße (602); Beratung – Beschlussfassung
4. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 18 Gem. Dörndorf, Oberer Brand (602); Beratung – Beschlussfassung
5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Garagenstellplätzen auf Fl.Nr. 375/20 Gem. Dörndorf, Oberer Brand (602); Beratung - Beschlussfassung

Denkendorf, 26.03.2020


Claudia Forster

1. Bürgermeisterin

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Denkendorf
am: 02.04.2020 in Denkendorf
um: 18:45 Uhr Schulungsraum Feuerwehrhaus Denkendorf

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
Mosandl Josef (Vertretung)
Weber Alfons

Entschuldigt abwesend waren:

Fritzen Heike
Schowalter Rolf
v. Wernitz-Keibel Regina
Werner Stephan

Unentschuldigt abwesend waren:

Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

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

1. Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 16.01.2020

Ohne Erinnerung

2. Beschluss über die Tagesordnung

Ohne Beschluss

3. Bauantrag zur Teilnutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes in ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 41 Gem. Gelbelsee, Burgstr. 14 (602)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt in Gelbelsee 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. Der Abstand zur BAB beträgt ca. 195 m.

Eine gleichlautende Bauvoranfrage wurde vom Bauausschuss in der Sitzung vom 24.10.19 behandelt und zugestimmt.

Das Landratsamt hat die Bauvoranfrage mit Bescheid v. 09.01.20 positiv verbeschieden.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag 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: kein Beschluss

Der Bauschuss ist nicht beschlussfähig, da Gemeinderat Josef Mosandl persönlich beteiligt ist.

4. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 18 Gem. Dörndorf, Oberer Brand 1 (602)

Sachverhalt:

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

Das Vorhaben liegt in Dörndorf Bereich des Baugebiets XXVI (26) „Zum Fuchsberg“.

Es wird ein Antrag auf Isolierte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften gestellt.

Hier wird die mittlere Wandhöhe von 3m auf der Ostseite überschritten.

Es wird außerdem ein Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt.

Dieser Antrag wird gestellt, da die Errichtung der Garage entgegen des Planvorschlags auf der Ostseite des Grundstücks und außerhalb der Baugrenzen erfolgen soll.

Im Bebauungsplan wurde auf der Ostseite eine Baugrenze in der Breite von 3m bis zum Ende des Grundstücks festgelegt.

Die Maßnahme wird vom Antragsteller wie folgt begründet:

„Damit das energetisch hochwertige Haus die solaren Wärmegewinne der Abendsonne besser ausnutzen kann, soll die Garage auf die Ostseite rückwärtig gebaut werden. Um das Grundstück besser auszunutzen, soll die Garage außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Dies kann städtebaulich vertreten werden, da auf dem Bebauungsplan gegenüber dem zu bebauenden Grundstück, schon eine Garage außerhalb der Baugrenze dargestellt ist. Zudem stellt dies eine Benachteiligung gegenüber den anderen Parzellen dar. Die Nachbarn werden dadurch nicht negativ eingeschränkt.

Eine Beeinträchtigung ist weder hinsichtlich der Belichtung, Belüftung noch der Besonnung zu erwarten. Durch Leistung ihrer Unterschrift haben die Nachbarn der Bebauung auch zugestimmt.“

Stellungnahme Bauverwaltung:

Zum Antrag auf Isolierte Abweichung:

Im Beb.Plan ist hinsichtlich der Wandhöhe für Garagen keine weitere 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“.

Die abschließende Entscheidung hinsichtlich ergänzend beantragten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften, hier den Abstandsflächen, ist aber dann allein wieder vom Landratsamt zu erteilen.

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (überbaute Baugrenze):

Hierzu trifft der Bauausschuss eine Entscheidung.

In der Gemeinderatssitzung vom 13.02.2020 wurde bereits ein Antrag auf Änderung des Beb. Plans Nr. XXVI (26) „Zum Fuchsberg“ Dörndorf zurückgestellt. Die Verwaltung erarbeitet derzeit einen Entwurf über einen geänderten Bebauungsplan.

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

Im Bauschuss ist man sich einig, dass die Gemeinde das gemeindliche erteilt. Das Landratsamt wird aber vermutlich nicht genehmigen.

Aus dem Bauausschuss wird angemerkt, dass es für die Bauherren einfacher wäre eine Isolierte Abweichung zu erhalten, falls der Passus des Bebauungsplanes „Für Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung“ abgeändert wird.

Die Gemeinde sollte deshalb eine Bebauungsplanänderung anstreben.

Herr Landes stellt, wie in der letzten Sitzung gefordert, die Höhen des Baugebietes dar. Das technische Bauamt hat insgesamt 12 Höhenschnitte des Baugebietes ermittelt. Im betreffenden Bauplatz beträgt der Höhenunterschied von der Straße bis zur hinteren Grundstücksgrenze ca.1,68 m. Bis auf diesem und dem Bauplatz neben dem Spielplatz haben alle Grundstücke keinen nennenswerten Höhenunterschied.

Aus dem Bauausschuss kommt die Anmerkung, dass die dargestellte Höhe der Garage den Nachbar beeinträchtigt. Die Garage sollte tiefer gebaut werden. Die Entwässerung der Hofeinfahrt zur Straße ist kein Argument und ist, wie in anderen Baugebieten auch, mit einer Regenrinne zu lösen.

Herr Landes erwidert auf Anfrage, dass die betreffende Nachbarschaftsunterschrift vorliegt.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in seiner vorliegenden Form sowie der Befreiung vom Bebauungsplan Nr. XXVI (26) „Zum Fuchsberg“ hinsichtlich der Nichteinhaltung der Abstandsflächen der „Bayerischen Bauordnung“ und der Überbauung der Baugrenze zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 4 0

des Bauausschusses der Gemeinde Denkendorf

am: 02.04.2020

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

5.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Garagenstellplätzen auf FI.Nr. 375/20 Gem. Dörndorf, Oberer Brand 18 (602)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt in Dörndorf Bereich des Baugebiets XXVI (26) „Zum Fuchsberg“.

Es wurde seitens der Antragsteller die Vorlage im Baugenehmigungsverfahren beantragt, da sich Planer und Bauherr eine Vorlage im „Genehmigungsfreistellungsverfahren“ nicht zutrauen bzw. nicht wollen.

Ein Antrag auf Abweichung bzw. Befreiung liegt nicht bei, sodass ein einfacher Beschluss ausreichend ist.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Garagenstellplätzen der FI.Nr. 375/20 Gem. Dörndorf in seiner vorliegenden Form zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 4 0

g. u. u.


Claudia Forster
1. Bürgermeisterin


Landes
Schriftführer

Mitglieder des Bauausschusses: