



Gremium: Bauausschuss (Gemeinde Denkendorf)
Sitzungsnummer: BAU/2020/008
Sitzungstermin: Donnerstag, 3. Dezember 2020
Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr
Sitzungsort: Turnhalle der Grund- und Mittelschule Denkendorf (Eingang über Sportplatz)

[zurück zur Übersicht](#)







gedruckt am: 10.12.2020
Wirth, Claus

Niederschrift vom 03.12.2020 Bauausschuss (Gemeinde Denkendorf)

TAGESORDNUNG:

Stand vom: 09.12.2020 13:05

Öffentlicher Teil:

- TOP 01: Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 12.11.2020
- TOP 02: Beschluss über die Tagesordnung
- TOP 03: Bauantrag zum Anbau eines Balkons und einer Außentreppe am besteh. Wohnhaus zum späteren Dachgeschossausbau auf der Fl.Nr. 348/8 Gem. Dörndorf, Am Gstöggert/Jagdstraße; Beratung-Beschlussfassung 
- TOP 04: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 48 Gem. Zandt, Bergstraße; Beratung-Beschlussfassung 
- TOP 05: Antrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 116 (Teilfläche) Gem. Denkendorf, Hauptstraße; Beratung-Beschlussfassung 
- TOP 06: Antrag auf Anbau eines Balkons im Dachgiebel Westseite auf der Fl.Nr. 511/2, Gem. Zandt, Hubertusstraße; Beratung-Beschlussfassung 
- TOP 07: Neubau von 2 Wohngebäuden mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 1413/11 u. 1413/1, Gem. Denkendorf, Wassertal 1; Beratung-Beschlussfassung 
- TOP 08: Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans - Nr. VIII "Wassertal" BA III; Information mit Vorstellung Bebauungsplanvariante 

Öffentlicher Teil:

TOP 01: **Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 12.11.2020**

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift aus der Sitzung vom 12.11.2020

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

TOP 02: **Beschluss über die Tagesordnung**

Ohne Beschluss

TOP 03: **Bauantrag zum Anbau eines Balkons und einer Außentreppe am besteh. Wohnhaus zum späteren Dachgeschossausbau auf der Fl.Nr. 348/8 Gem. Dörndorf, Am Gstöggert/Jagdstraße; Beratung-Beschlussfassung**

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt in Dörndorf im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 21 b "Innenbereich OT Dörndorf". Die darin getroffenen Festsetzungen allein hinsichtlich zur verdichteten Bebauung, werden vom gepl. Vorhaben nicht berührt.


Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in seiner vorliegenden Form sowie der Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 21 b "Innenbereich Dörndorf" das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

Dateianlagen:

 lageplan_348_8_doe.pdf

TOP 04: **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 48 Gem. Zandt, Bergstraße;
Beratung-Beschlussfassung**

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt in Zandt im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 21 e "Innenbereich OT Zandt". Die darin getroffenen Festsetzungen allein hinsichtlich zur verdichteten Bebauung, werden vom gepl. Vorhaben eingehalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in seiner vorliegenden Form sowie der Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 21 e "Innenbereich Zandt" das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

gedruckt am: 10.12.2020

Wirth, Claus

Dateianlagen:

 lageplan_.pdf

TOP 05: **Antrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 116 (Teilfläche) Gem. Denkendorf, Hauptstraße;
Beratung-Beschlussfassung**

Sachvortrag:

Für das überplante Grundstück liegt bereits ein positiver Vorbescheid aus 2016 vor.

2019 wurde hierfür ein Bauantrag gestellt, dem Seitens des Landratsamts die Zustimmung erteilt wurde.

Nun liegt für den Antrag aus dem Jahr 2019 ein Änderungsantrag vor.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 21 "Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich; verdichtete Bebauung".

Das Vorhaben liegt hierbei im Quartier 2. Die darin getroffenen Festsetzungen werden vom gepl. Vorhaben nicht beeinträchtigt bzw. sind eingehalten.

Die Erschließung, hier die Zufahrt erfolgt über die Hoffläche, der Kanalanschluss über den bestehenden Anschluss.

Auf Nachfrage aus dem Gremium wird seitens der Bürgermeisterin noch ergänzt, das mit dem vorliegenden Bauantrag lediglich die Verschiebung eines bereits genehmigten Wohngebäudes weiter nach Westen erfolgt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	6

gedruckt am: 10.12.2020

Wirth, Claus

Dateianlagen:



lageplan.pdf

TOP 06: **Antrag auf Anbau eines Balkons im Dachgiebel Westseite auf der Fl.Nr. 511/2, Gem. Zandt, Hubertusstraße; Beratung-Beschlussfassung**

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben liegt im OT Zandt, hier im Bereich des Bebauungsplans Nr. XI (11) "Steinbruchstraße".

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in seiner vorliegenden Form zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

Dateianlagen:



lageplan.pdf

TOP 07: **Neubau von 2 Wohngebäuden mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 1413/11 u. 1413/1, Gem. Denkendorf, Wassertal 1; Beratung-Beschlussfassung**

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich des OT Denkendorf.

Es unterliegt damit dem Beb. Plan Nr. XXI (21) Ortsbereich Denkendorf "Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich; Verdichtete Bebauung", hier im Quartier I und II.

Die Vorgaben des Bebauungsplans werden lt. den Angaben des Antragstellers eingehalten.

Es ist geplant, 2 Gebäude in U-Form zu erstellen. Der westliche Teil mit 17 Wohnungen liegt im Quartier II, der östliche Teil mit 18 Wohnungen im Quartier I.

Die Bebauung ist gem. vorgelegter Planung als E+I+D (D kein Vollgeschoss) für die jeweils in Nord-Süd verlaufenden Gebäudeteile geplant, die Verbindungsbauten werden nur als EG ausgeführt.

Das besteh. Gebäude auf 1413/1 wird abgerissen, dort befindet sich zukünftig die Zu- u. Ausfahrt zur Tiefgarage für beide Gebäude.

Die erforderlichen Stellplätze werden mit 74 in der Tiefgarage sowie auch auf den Außenflächen nachgewiesen.

Eine Nachbarteilnahme ist anhand der eingereichten Planunterlagen nicht zu erkennen.

Aus dem Gremium wird nach dem Vortrag nachgefragt, inwieweit seitens der Verwaltung eine Prüfung zu den Stellplätzen anhand der gemeindlichen Stellplatzsatzung sowie die Vorgaben zur GRZ/GFZ hinsichtlich des Bebauungsplans erfolgt ist.

Auch wurde noch die fehlende Nachbarteilnahme von mehreren Bauausschussmitgliedern hinterfragt bzw. festgestellt, dass diese aufgrund der bestehenden "Bürgerinitiative" zur Thematik der verdichteten Bebauung unbedingt und fairnesshalber erforderlich ist.

Zur Forderung nach den Stellplätzen wurde seitens der Bauverwaltung genannt, dass die Forderung nach 74 Stellplätzen mit den anhand der eingereichten Pläne nachgewiesenen 75 erfüllt ist. Ebenso war anhand der vorliegenden Anlagen wie im Sachvortrag bereits genannt, keine Abweichung vom Beb. Plan XXI zu erkennen. Auch erfolgt hierzu noch eine weitergehende Prüfung seitens der Baugenehmigungsbehörde. Zur fehlenden Nachbarteilnahme wurde in einem vor kurzem geführtem Gespräch seitens des Bauherrn noch genannt, dass diese durchgeführt wird.

Am Anschluss werden die vorliegenden Planzeichnungen gesamtheitlich dem Gremium noch in digitaler Form gezeigt.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf Neubau von 2 Wohngebäuden mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 1413/11 u. 1413/1 Gem. Denkendorf das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

gedruckt am: 10.12.2021

Wirth, Claus

Nachdem der Beschluss zum vorliegenden Antrag nicht einstimmig gefasst wurde, ist dieser in der anschließenden Gemeinderatssitzung zu behandeln.

Der Gemeinderat hat dem Antrag dabei mit 14 : 1 Stimmen das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Dateianlagen:

 lageplan_denkendorf_mfh.pdf

TOP 08: **Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans - Nr. VIII "Wassertal" BA III; Information mit Vorstellung Bebauungsplanvariante**

Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.02.20 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für die Wohnbaugebiet in Denkendorf mit der Bezeichnung Nr. VIII "Wassertal" BA III beschlossen.

Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Goldbrunner in Gaimersheim beauftragt, der nun entsprechende Entwürfe/Varianten vorgelegt hat.

Diese heute vorliegende Entwurf dient zur Vorstellung des Gebiets und Information für die Mitglieder des Bauausschusses.

Aus dem Gremium werden zum vorliegenden Entwurf einige Anmerkungen und Ergänzungen vorgebracht.

Diese betreffen dabei das Grundstück Nr. 17 mit seiner Dreiecksform, das so wohl nur schwerlich bebaut werden kann. Die Form ist daher in jedem Fall zu ändern.

Ebenso wird der Zuschnitt anderer Grundstücke bzw. deren Größen im Vergleich zum angrenzenden Baugebiet angesprochen. Es wird hierzu angeregt, Grundstücke mit unterschiedlichen Größen auszuweisen. Auch wird das im Süden am Wendehammer anliegende Grundstück Nr. 6 hinsichtlich des Zuschnitts sowie eine unmittelbare Anbindung an die Altenberger Straße genannt.

Weitergehend ist der im Westen anliegende Feldweg zu beachten. Dieser sollte soweit möglich in die Planungen miteinbezogen werden, sodass keine gleichartigen Probleme wie im BA II auftreten.

Zu den Anmerkungen wird seitens der Bürgermeisterin genannt, dass, wie zu erkennen ist, aus dem alten Baugebiet bereits zwei Stiche vorhanden sind an die angeschlossen werden muss. Dies ist auch in den ursprünglichen Planungen zur Weiterführung bereits so dargestellt. Hinsichtlich der Größen ist festzustellen, dass es doch Ziel ist eine Vielzahl an Baugrundstücken zu schaffen, hier nun wie vorliegend mit 500 m² bis 600 m². Im vorliegenden Entwurf werden damit 17 Baugrundstücke geschaffen

damit 17 Baugrundstücke geschaffen.

Zur Nachfrage zum Dreiecksgrundstück an der Ostseite wird seitens der Bauverwaltung mitgeteilt, dass hierbei die nördliche Teilfläche dem Bauabschnitt II zugeschlagen wird, da die Erschließungsanlagen bereits von dort aus geschaffen wurden. Damit ist für den BA II eine Bebauungsplanänderung erforderlich, die sich aber auch noch aus anderen Gründen für den gesamten Bereich dieser Fläche ergeben hätte.

Abschließend stellt die Bürgermeisterin fest, dass hinsichtlich der doch wichtigsten angesprochenen Punkte, hier die Einbeziehung des landw. Weges, die Änderung des Grundstücks Nr. 17 sowie der Veränderung des Grundstücks Nr. 6, an den Planer weitergegeben werden.

Ohne Beschluss

Dateianlagen:



v103a_lageplan_var_3_wassertal_261120.pdf

[zurück zur Übersicht](#)