

# GEMEINDE DENKENDORF

Landkreis Eichstätt

Gemeinde Denkendorf\* Wassertal 2\* 85095 Denkendorf

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

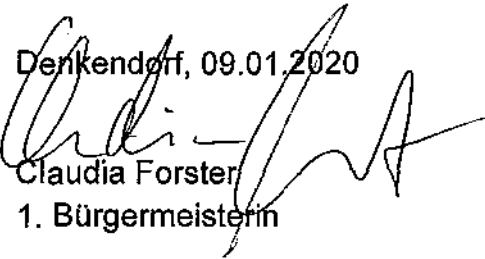
Denkendorf, 09.01.20

**Ladung zur Sitzung des Bauausschusses  
im Schulungsraum Feuerwehrhaus Denkendorf  
am Donnerstag, den 16.01.2020 um 18.45 Uhr**

## TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 05.12.2019
2. Beschluss über die Tagesordnung
3. Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 388  
Gem. Zandt, Limesstraße (602); Beratung – Beschlussfassung
4. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 4 Wohneinheiten und  
8 Stellplätzen auf Fl.Nr. 544/16 Gem. Gelbensee, Am Reichertsweg (602); Be-  
ratung – Beschlussfassung
5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr.  
51/39 Gem. Schönbrunn, An der Windmühle (602); Beratung - Beschlussfas-  
sung

Denkendorf, 09.01.2020

  
Claudia Forster  
1. Bürgermeisterin

### Bankverbindungen:

Sparkasse Ingolstadt Eichstätt  
IBAN: DE18 7215 0000 0018 1300 88  
BIC: BYLADEM1ING

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: 16.01.2020 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  
Fritzen Heike  
Schowalter Ralf  
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 05.12.2019**

Ohne Erinnerung

**2. Beschluss über die Tagesordnung**

Ohne Beschluss

**3. Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 388  
Gem. Zandt, Limesstraße (602)**

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt am östlichen Ortsrand des OT Zandt im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 21 e „Innenbereich OT Zandt“.

Gem. den Planungen zum Beb. Plan, liegt die geplante Bebauung innerhalb des festgesetzten Bereichs.

Ergänzend war festzustellen, dass hierzu bereits eine gleichlautende Bauvoranfrage im September 2018 eingereicht und vom Bauausschuss in seiner Sitzung im Oktober 2018 behandelt und zugestimmt wurde.

Nach Vorlage an das Landratsamt wurde dann hierzu die Problematik zur Lage im Innenbereich-/Außenbereich sowie des Denkmalschutzes aufgeworfen und der Antragstellerin dann die Sach- u. Rechtslage mitgeteilt. Danach erfolgt dann im Februar 2019 nach Antragsrücknahme die Einstellung des Verfahrens.

Zur Thematik Denkmalschutz erfolgte nun am 14.10.19 ein entsprechender Ortstermin mit den Beteiligten (Bauherr, Gemeinde, Landesamt für Denkmalschutz und Planer).

Darin wurde der Einfluss des Limes und damit die Belange der Bodendenkmalpflege auf eine mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks besprochen. Übereinstimmend wurde festgestellt, dass sich der nördliche Teil des Grundstücks nicht im Bereich der vermuteten Lage des Limes befindet und unter etwaigen Voraussetzungen bebaut werden könnte.

Ergänzend wurde zugestanden, dabei eine Bebauung bis zu einer Linie (Bauflucht der östl. Bestandsgebäude) zuzulassen.

Die Antragstellerin möchte im Rahmen der Bauvoranfrage geklärt wissen, ob das Vorhaben planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zulässig ist

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

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage in seiner vorliegenden Form das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Er beschließt ergänzend, der Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 21e „Innenbereich OT Zandt“ zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis: 6 0**

Gemeinderat Sendtner nimmt wegen pers. Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

**4. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 4 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen auf Fl.Nr. 544/16 Gem. Gelbelsee, Reichertsweg (602)**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des Baugebiets Nr. XV (15) Reichertsweg im OT Gelbelsee.

Das Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaut. Die Antragsteller möchten im Rahmen der Bauvoranfrage geklärt wissen, ob das Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist

Für das Gebiet ist derzeit ein Beb. Planänderungsverfahren anhängig. Dieses umfasst die Zulässigkeit von II + D (D keine Vollgeschoss) und einen entsprechenden Mindestgrundstücksanteil je Wohneinheit (200 m<sup>2</sup> je WE mit 60 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> je WE unter 60 m<sup>2</sup>).

Die vorhandene Grundstücksgröße beträgt 1.415 m<sup>2</sup>. Damit wären die gepl. 4 WE sowie das derzeitige EFH gesamtheitlich auf dem Grundstück zulässig.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage in seiner vorliegenden Form und bezugnehmend auf das laufende Änderungsverfahren, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis: 6 0**

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

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

**5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 51/39 Gem. Schönbrunn, An der Windmühle (602)**

Sachverhalt:

Eine gleichlautende Bauvoranfrage wurde vom Bauausschuss bereits in seiner Das überplante Grundstück liegt im Baugebiet Nr. XLII (42) „Römerstraße“ im OT Schönbrunn.

Hinsichtlich der Garage wurde ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen nach Westen wie nachfolgend beantragt und begründet:

**1. Überschreitung der mittleren Wandhöhe der Grenzgarage statt zulässigen 3,0 m auf 3,99 m**

Aufgrund des abfallenden Geländes von Nord nach Süd von mehr 2,72 m war es nicht möglich, die nach der Bauordnung zulässige Wandhöhe einzuhalten.

Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften müsste die Garage um knapp einen Meter unterhalb der Erschließungsstraße errichtet werden. Zusätzlich befindet sich die Zufahrt, im Bereich der Nord-Süd Verlängerung der Zufahrtstraße. Gerade bei Starkregenereignissen, würden die Wassermassen direkt auf das Baugrundstück fliesen. Es werden, zwar grundsätzlich Maßnahmen ergriffen (wie das Errichten einer Rinne), dies reicht aber bei einer tatsächlichen Regenflut nicht aus.

Hier ist in erster Linie der Objektschutz gefragt und dieser kann nur durch den leichten Anstieg der Garage von der öffentlichen Straße erreicht werden.

Zusätzlich ist anzumerken, dass der betroffene Nachbar signalisiert hat, die Garage deckungsgleich zu errichten. Damit ist eine Beeinträchtigung der Belichtung des betroffenen Grundstücks nicht zu erwarten. Der Brandschutz bleibt durch die eigenständige Konstruktion gewahrt.

Um eine positive Zustimmung der Abweichung aus den zuvor genannten Gründen wird gebeten.

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“.

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

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

Der betroffene Nachbar hat dem Bauvorhaben mit Unterschrift zugestimmt.

Bei einem bereits genehmigten Vorhaben Mitte 2018 im Baugebiet, hier auch in der südlichen Bauzeile, wurde in ähnlicher Situation einer beantragten Abweichung damals seitens des Bauausschusses zugestimmt.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: 6 0**

Gemeinderat Weber nimmt wegen pers. Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

**Weitere Anfragen und Informationen:**

Es wurden keine weiteren Anfragen vorgebracht

g. u. u.

Claudia Forster  
1. Bürgermeisterin

Landes  
Schriftführer

Mitglieder des Bauausschusses: