



# Gemeinde Denkendorf

Ausgedruckt von:  
Claus Wirth  
02.07.2021  
06:39 Uhr

Gremium: Bauausschuss (Gemeinde Denkendorf)  
Sitzungsnummer: BAU/2021/006  
Sitzungstermin: Mittwoch, 28. April 2021  
Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr  
Sitzungsort: Aula der Grund- und Mittelschule Denkendorf

[zurück zur Übersicht](#)

## Niederschrift vom 28.04.2021 Bauausschuss (Gemeinde Denkendorf)

### TAGESORDNUNG:

Stand vom: 25.05.2021 15:33

#### Öffentlicher Teil:

- TOP 01: Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 25.03.2021
- TOP 02: Beschluss über die Tagesordnung
- TOP 03: Antrag auf Umbau/Erweiterung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1413/2 Gem. Denkendorf, Wassertal; Beratung - Beschlussfassung 
- TOP 04: Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit jeweils einer Doppelgarage auf der Fl.Nr. 38, Gem. Bitz, Am Anger; Beratung - Beschlussfassung 
- TOP 05: Antrag auf Neubau von Garagen und Abbruch der bestehenden Gebäude auf Fl.Nr. 85, Gem. Dörndorf, Raiffeisenstr.; Beratung - Beschlussfassung 
- TOP 06: Antrag auf Vergrößerung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 50/21 Gem. Schönbrunn, Am Hang; Beratung - Beschlussfassung 
- TOP 07: Antrag auf Umbau eines Wohnhauses in ein Zweifamilienhaus auf Fl.Nr. 319/3 Gem. Denkendorf, Rohrstraße; Beratung - Beschlussfassung 
- TOP 08: Antrag auf Neubau eines Schlachthauses, Garagen für PKW, landwirtschaftliche Geräte und Maschinen sowie Schreinerwerkstatt - Abbruch Bestand - auf Fl.Nr. 44 Gem. Gelbelsee, 

Burgstraße; Beratung - Beschlussfassung

TOP 09: Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteschuppen auf Fl.Nr. 542/3 Gem. Gelbsee, Burgstraße; Beratung - Beschlussfassung

TOP 10: Weitere Informationen

## Öffentlicher Teil:

TOP 01: Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 25.03.2021

### Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift aus der Sitzung vom 25.03.2021

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 02: Beschluss über die Tagesordnung

### Beschluss:

kein Beschluss

**TOP 03: Antrag auf Umbau/Erweiterung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1413/2 Gem. Denkendorf, Wassertal; Beratung - Beschlussfassung****Sachvortrag:**

Das Vorhaben liegt in Denkendorf im Bereich des Bebauungsplans Nr. 21 "Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich; Verdichtete Bebauung" hier im Quartier II.

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans ist bei einseitig geneigten Dächern max. eine Dachneigung von 10 Grad zulässig. Der geplante Wintergarten soll mit einer Dachneigung von 12 Grad ausgeführt werden.

Hierzu wird ein Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt. Dieser Antrag wird wie folgt begründet:

"Der geplante Wintergarten soll sich an dem bestehenden Gebäude harmonisch einfügen. Die beiden Schleppegauben sind südlich und nördlich mit 12 Grad ausgeführt. Zudem funktioniert die Dachentwässerung des geplanten Wintergartens mit 12 Grad besser, vor allem bei Starkregen und Schneefall."

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in seiner vorliegenden Form sowie dem Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. XXI (21) hinsichtlich des Aufbaus eines Pultdaches mit 12° Dachneigung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

**Dateianlagen:**

lageplan.pdf



plan.pdf



uebersichtslageplan.pdf

gedruckt am: 02.07.2021

Wirth, Claus

**TOP 04: Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit jeweils einer Doppelgarage auf der Fl.Nr. 38, Gem. Bitz, Am Anger; Beratung - Beschlussfassung****Sachvortrag:**

Das Vorhaben liegt in Bitz im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 21 a "Innenbereich Ortsteil Bitz".

Inwieweit sich das geplante Bauvorhaben im Außenbereich befindet soll durch die Bauvoranfrage geklärt werden. Dies wird jedoch abschließend vom Landratsamt entschieden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage in seiner vorliegenden Form sowie der Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 21 a "Innenbereich Bitz" das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

**Dateianlagen:**

lageplan.pdf



uebersichtslageplan.pdf

**TOP 05: Antrag auf Neubau von Garagen und Abbruch der bestehenden Gebäude auf Fl.Nr. 85, Gem. Dörndorf, Raiffeisenstr.; Beratung - Beschlussfassung****Sachvortrag:**

Das Vorhaben liegt in Dörndorf im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 21 b "Innenbereich Ortsteil Dörndorf".

Es liegt ein Antrag auf Isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften vor. Dieser bezieht sich auf die Abweichung hinsichtlich der max. zulässigen Grenzbebauung von 15 Metern.

Die nach Abriss der alten Nebengebäude verbleibende Bebauung an den Grundstücksgrenzen beträgt dann noch ca. 19 m.

Die geplante Neubebauung liegt einseitig an der Straße und an zwei Seiten an privaten Grundstücken an und beträgt damit noch zusätzlich rd. 37 m, gesamt damit 56 m.

Der Antrag wird damit begründet, dass eine Beeinträchtigung von Wohngebäuden bezüglich Belichtung und Beschattung nicht vorliegt, da es sich bei den anliegenden Nachbargebäuden um Nebengebäude bzw. Garagen handelt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Ein ähnlicher Plan wurde bereits in einer früheren Bauausschuss- bzw. Gemeinderatssitzung besprochen und positiv beurteilt.

Für den Abriss der bestehenden Gebäude wurde nur aufgrund der Veränderungssperre eine Anzeige der Beseitigung vorgelegt.

### Beschluss:

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

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Dateianlagen:

 lageplan.pdf uebersichtslageplan.pdf

TOP 06: **Antrag auf Vergrößerung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 50/21 Gem. Schönbrunn, Am Hang;  
Beratung - Beschlussfassung**

**Sachvortrag:**

Das Vorhaben liegt im Bereich der Veränderungssperre hier zum einfachen Beb. Plan Nr. 21 d "Innenbereich Ortsteil Schönbrunn". Die darin getroffenen Vorgaben hinsichtlich der verdichteten Bebauung, werden vom geplanten Vorhaben eingehalten.

Für dieses Grundstück wurde bereits in der Sitzung v. 04.03.2021 einem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Auch wurde hierfür seitens des Landratsamtes Eichstätt bereits vor kurzem eine Baugenehmigung erteilt.

Aufgrund von Umplanungen insbesondere hinsichtlich des Standorts und der Größe des Hauses erfolgt nun die erneute Antragstellung.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

**Dateianlagen:**

 lageplan.pdf uebersichtslageplan.pdf



**TOP 07: Antrag auf Umbau eines Wohnhauses in ein Zweifamilienhaus auf Fl.Nr. 319/3 Gem. Denkendorf, Rohrstraße; Beratung - Beschlussfassung**

**Sachvortrag:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Beb. Plans Nr. 21 - Teilbereich - Ortsbereich Denkendorf "Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung in unbeplanten Innerortsbereich; Verdichtete Bebauung" hier im Quartier II. Die darin getroffenen Vorgaben hinsichtlich der verdichteten Bebauung, werden vom geplanten Vorhaben eingehalten.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass drei der erforderlichen vier Stellplätze entlang der Straße geplant sind. Ergänzend erfolgt neben den Stellplätzen auch noch die Einfahrt in das Grundstück.

Ein Parken für Dritte entlang der Straße ist in diesem Bereich somit nicht mehr möglich. Ein anderer Standort der gepl. Stellplätze auf dem Grundstück wäre jedoch möglich.

Im Gremium entsteht nach dem Sachvortrag eine kurze Diskussion hinsichtlich der gepl. Zufahrt zu den Stellplätzen. Abschließend wird jedoch festgestellt, dass bereits gleichartige Zufahrten im Gemeindebereich wie z. B. in der Puschkin-, Haller- und in der Leonhardstraße vorhanden sind.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Nachdem der Beschluss nicht einstimmig ist, wird der Antrag dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Der Gemeinderat hat den Bauantrag in seiner anschließenden Sitzung behandelt und mit 15 : 1 Stimmen das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Dateianlagen:**

lageplan.pdf



plan\_mit\_darstellung\_der\_stellplaetze.pdf



uebersichtslageplan.pdf

TOP 08: **Antrag auf Neubau eines Schlachthauses, Garagen für PKW, landwirtschaftliche Geräte und Maschinen sowie Schreinerwerkstatt - Abbruch Bestand - auf Fl.Nr. 44 Gem. Gelbelsee, Burgstraße; Beratung - Beschlussfassung**

**Sachvortrag:**

Das Vorhaben liegt in Gelbelsee im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 21 c "Innenbereich Ortsteil Gelbelsee".

Es liegt ein Antrag auf Isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften vor. Dieser bezieht sich auf die Abweichung hinsichtlich der max. zulässigen Grenzbebauung von 15 m. Die vorhandene Bebauung beträgt, lt. Angaben des Antragstellers, ca. 36 m.

Der Antrag wird damit begründet, dass eine Beeinträchtigung bzgl. der Belichtung und Beschattung mit dem Nachbarn abgestimmt wurde und an der Grundstücksgrenze gegenüber dem Bestand in der Höhe zurückgebaut wird.

An der Burgstraße wird die Abstandsfläche bis zur Mitte der Straße in Anspruch genommen. Um diese einzuhalten ist bereits geplant, das Gebäude 0,80 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu errichten.

Die Nachbarunterschrift liegt vor.

Die abschließende Entscheidung hinsichtlich der beantragten Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, hier den Abstandsfläche, ist allein vom Landratsamt zu treffen.

Nach dem Sachvortrag entsteht im Gremium eine kurze Diskussion zur geplanten Bebauung bzw. zur Nutzung des 0,80 m Grenzabstands als mögliche Aufweitung der sich dort befindlichen Engstelle im öffentlichen Straßenraum.

**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 Ortsteil Gelbensee" das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Nachdem der Beschluss nicht einstimmig ist, wird der Antrag dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Der Gemeinderat hat den Bauantrag in seiner anschließenden Sitzung behandelt und mit 15 : 1 Stimmen das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

#### Dateianlagen:



lageplan.pdf



uebersichtslageplan.pdf

TOP 09: Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteschuppen auf Fl.Nr. 542/3 Gem. Gelbensee, Burgstraße; Beratung - Beschlussfassung

#### Sachvortrag:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 21 c "Innenbereich Ortsteil Gelbensee".

Es liegt ein Antrag auf isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften vor. Dieser bezieht sich auf die Abweichung hinsichtlich der max. zulässigen Grenzbebauung.

Die Nachbarunterschriften sollen hierzu noch eingeholt werden.

Die abschließende Entscheidung hinsichtlich der beantragten Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, hier den Abstandsflächen, ist allein vom Landratsamt zu treffen.

Die Zufahrt erfolgt über den ehemaligen Glascontainer Stellplatz. Dies wurde in einem Ortstermin

am 30.03.21 mit der Verwaltung und der 1. Bürgermeisterin besprochen und basiert auf einem am 01.08.1996 gefassten Gemeinderatsbeschlusses.

### 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 Ortsteil Gelbensee" das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

### Dateianlagen:



lageplan.pdf



uebersichtslageplan.pdf

---

#### TOP 10: Weitere Informationen

---

Die Bürgermeisterin gibt bekannt, dass seitens der SPD ein Antrag zum Abbau der 20 KV-Leitung im OT Gelbensee eingegangen ist.

Dieser Antrag wird nach der Vorbereitung durch die Verwaltung vom Gemeinderat in seiner nächsten Sitzung behandelt.

Ohne Beschluss

[zurück zur Übersicht](#)

---

Gemeinde Denkendorf

Wassertal 2 · 85095 Denkendorf · Tel.: 08466 9416-0 · [poststelle@gemeinde-denkendorf.de](mailto:poststelle@gemeinde-denkendorf.de)

---

gedruckt am: 02.07.2021

Wirth, Claus

gedruckt am: 02.07.2021

Wirth, Claus