

## Öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 25.09.2014

### Anwesend:

#### **Vorsitzender**

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

#### **Schriftführer**

Verw.Amtmann Spreng, Andreas

#### **Stadtratsfraktion CSU**

Stadträtin Albrecht, Carmen

Stadtrat Bacherle, Horst

Stadtrat Buckl, Herbert

Stadträtin Gabler-Hofrichter, Elisabeth

#### **Stadtratsfraktion SPD**

Stadtrat Neumeyer, Arnulf

Bürgermeister Pfuher, Max

#### **Stadtratsfraktion Freie Wähler**

Stadträtin Edl, Martina

#### **Stadtratsfraktion GRÜNE**

Stadtrat Bittlmayer, Klaus

#### **Stadtratsfraktion ÖDP**

Stadtrat Bleitzhofer, Stephan

#### **Referenten**

Stadtbaumeister Janner, Manfred

#### **Verwaltung**

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

### Abwesend:

#### **Stadtratsfraktion Freie Wähler**

Stadtrat Köppel, Günther

Beginn: 16:33 Uhr

Ende: 17:09 Uhr

1. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Erweiterung des bestehenden Treppenpodestes  
Bauort: Klostergarten 11, Fl.Nr. 38/27, Gemarkung Marienstein  
Bauherr: Ulrike Rhein-Desel

2. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Dachgeschossausbau und Errichtung von zwei Schleppgauben  
Bauort: An der Hermannsleite 30, Fl.Nr. 124/39 der Gemarkung Landershofen  
Bauherr: Regina und Philipp Köhler
3. Vollzug der Baugesetze - Bauvorbescheidsantrag;  
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagenstellplätzen  
Bauort: Kipfenberger Straße , Fl.-Nr. 2032/2 und 2032/4 der Gemarkung Eichstätt, 85072 Eichstätt  
Bauherr: Frau Constanze Kemeter-Adam und Herr Christoph Kemeter
4. Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;  
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats
5. Information, Verschiedenes;  
Straßenschäden im Bereich der Ostenstraße bei der Schutzengelkirche
6. Information, Verschiedenes;  
Erschließung des Baugebiets Landershofen-Nord
7. Information, Verschiedenes;  
Neubau eines Baustofflagers mit Fachmarkt und Büroflächen in Eichstätt, Freiwasser 2 (Bauherr: Martin Meier GmbH & Co. KG)

---

### **Protokoll-Nr. 51 (Vorlage 2014/341)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Erweiterung des bestehenden Treppenpodestes  
Bauort: Klostergarten 11, Fl.Nr. 38/27, Gemarkung Marienstein  
Bauherr: Ulrike Rhein-Desel

#### **Vorgang:**

##### **1. Bauvorhaben**

Die Bauherrnschaft plant die Erweiterung des bestehenden Treppenpodests am Erdgeschoss der Doppelhaushälfte Klostergarten 11, Fl.Str.-Nr. 38/27 der Gemarkung Marienstein.

## 2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Rebdorfer Straße - Klostergarten“ und ist nach §§ 30 und 31 BauGB zu beurteilen.

## 3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben überschreitet durch die beantragte Erweiterung des Treppenpodests die Baugrenzen des Bebauungsplans um rund 10 m<sup>2</sup> und bedarf hierfür einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, die Abweichung als städtebaulich vertretbar beurteilt wird und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar erscheint, empfiehlt die Verwaltung, den dargelegten Planungen bzw. Bauabsichten zuzustimmen.

## 4. Hinweise

Dem Eigentümer der benachbarten Doppelhaushälfte Klostergarten 9 wurde bereits im Jahr 1998 in einem vergleichbaren Fall für die Erweiterung des Treppenpodestes eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gewährt.

Weitere bauordnungsrechtliche Hinweise sind nicht veranlasst.

## **Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben billigend im Sinne der §§ 29 bis 38 BauGB zur Kenntnis und schließt sich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Wertung an.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

**Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

**Protokoll-Nr. 52 (Vorlage 2014/368)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Dachgeschossausbau und Errichtung von zwei  
Schleppgauben  
Bauort: An der Hermannsleite 30, Fl.Nr. 124/39 der Gemarkung  
Landershofen  
Bauherr: Regina und Philipp Köhler

**Vorgang:**

**1. Bauvorhaben**

Die Bauherrnschaft plant einen Dachgeschossausbau und die Errichtung von zwei Schleppgauben am Wohnhaus, An der Hermannsleite 30, Fl.Nr. 124/39 der Gemarkung Landershofen.

**2. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3a der Gemeinde Landershofen aus dem Jahr 1971 und ist nach §§ 30 und 31 BauGB zu beurteilen.

**3. Städtebauliche Wertung**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben widerspricht § 6 des Bebauungsplans, der Dachausbauten nicht zulässt, und bedarf somit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, die Abweichung als städtebaulich vertretbar beurteilt wird und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar erscheint, empfiehlt die Verwaltung, den dargelegten Planungen bzw. Bauabsichten zuzustimmen.

#### 4. Hinweise

In der relevanten Umgebung wurden in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen Dachausbauten und Dachgauben zugelassen.

Weitere bauordnungsrechtliche Hinweise sind nicht veranlasst.

#### **Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben billigend im Sinne der §§ 29 bis 38 BauGB zur Kenntnis und schließt sich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Wertung an.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

#### **Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

#### **Protokoll-Nr. 53 (Vorlage 2014/370)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauvorbescheidsantrag;  
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagenstellplätzen  
Bauort: Kipfenberger Straße , Fl.-Nr. 2032/2 und 2032/4 der Gemarkung Eichstätt, 85072 Eichstätt  
Bauherr: Frau Constanze Kemeter-Adam und Herr Christoph Kemeter

#### **Vorgang:**

##### 1. Bauvorhaben

Gegenstand des Antrags auf Vorbescheid ist die Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit Garagenstellplätzen auf einem bislang unbebauten Grundstück in der Kipfenberger Straße, Fl.-Nr. 2032/3 und 2032/4 der Gemarkung Eichstätt.

Die Grundrissmaße o. g. Wohnhauses sind mit ca. 12,0 m x 28,0 m angegeben.

## 2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im sogenannten unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

## 3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren, ebenso darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben fügt sich bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung noch in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Planungsrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Weitere Anregungen sind nicht veranlasst.

Entsprechend befürwortet die Verwaltung die dargelegten Planungs- bzw. Bauabsichten.

## 4. Hinweise

Die verkehrsrechtlichen Anforderungen und Belange, insbesondere im Bereich der Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt, sind dem endgültigen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

### **Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben billigend im Sinne der §§ 29 bis 38 BauGB zur Kenntnis und schließt sich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Wertung an.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

### **Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

**Protokoll-Nr. 54 (Vorlage 2014/373)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;  
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats

**Niederschrift:**

Gemäß § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats wird über folgende von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit entschiedenen Baugesuche und Bauangelegenheiten unterrichtet:

Aktenzeichen	Straße	Nr.	Vorhaben	Antragsteller
V-2014-45	Westenstraße	20	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Dachterrasse	Schlamp, Karl-Heinz und Erika
B-2014-47	Pater-Moser-Straße	3	Errichten von acht Klassenzimmern in zweigeschossigen Raumcontainern für einen befristeten Zeitraum Juli 2014 bis März 2015	Diözese Eichstätt
B-2014-49	Westenstraße	9	Nutzungsänderung eines Ladens in eine Wohnung	Huber, Josef und Anita
B-2014-53	Weißbürger Straße	25	Anbau an die Bäckerei	Schneller, Karl
B-2014-54	Wimpasing	10	Neubau eines Kälberstalles	Steidl, Norbert
W-2014-58	Luitpoldstraße	19	Werbeanlagen, Luitpoldstraße 19	Thoma, Konrad
B-2014-64	Notre-Dame-Weg	2	Umbau eines Wohnhauses und Anbau einer Notleiter	Bayer, Provinz der Schulschwestern v.U.L.Fr.
B-2014-65	Eichstätter Straße		Neubau eines Einfamilienhauses	Schneider, Vera und Maximilian
B-2014-66	Büttelgasse	2	Anbau von 2 Holzbalkonen sowie Erneuerung von Fenstern und Fenstertüren in Holz	Ecker, Brigitte
W-2014-77			Änderung Werbepylon beidseitig beleuchtet, 2 Stück Einfahrtspylone beleuchtet (statt 1 Stück)	Neukauf Südbayern GmbH

Stadtrat Bittlmayer hinterfragt die erteilte Genehmigung zur Umwandlung eines Ladens in eine Wohnung im Anwesen Westenstraße 9 durch Josef und Anita Huber.

Stadtbaumeister Janner antwortet hierzu, dass eine rechtliche Handhabe zur Ablehnung dieses Antrages nicht bestehe.

Ansonsten nimmt der Bauausschuss den Inhalt der Sitzungsvorlage zur Kenntnis.

**Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

---

### **Protokoll-Nr. 55 (Vorlage 2014/287)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Straßenschäden im Bereich der Ostenstraße bei der Schutzengelkirche

#### **Niederschrift:**

Stadträtin Albrecht fragt, wann das Straßenstück vor der Schutzengelkirche saniert werde.

Stadtbaumeister Janner antwortet, dass der 1. Abschnitt vom Kardinal-Preysing-Platz bis hin zur Schutzengelkirche in den Herbstferien erfolge.

**Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

---

### **Protokoll-Nr. 55a) (Vorlage 2014/323)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Erschließung des Baugebiets Landershofen-Nord

#### **Niederschrift:**

Der Vorsitzende teilt mit, dass sich die Erschließung des Baugebiets Landershofen-Nord geringfügig verzögern werde, weil das beauftragte Unternehmen etwas im Verzug sei.

**Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

---

### **Protokoll-Nr. 55b) (Vorlage 2014/080/1)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Neubau eines Baustofflagers mit Fachmarkt und Büroflächen in Eichstätt, Freiwasser 2 (Bauherr: Martin Meier GmbH & Co. KG)

#### **Niederschrift:**

Stadtrat Bittlmayer fragt nach dem aktuellen Stand des Genehmigungsverfahrens zur Errichtung eines Baustofflagers durch die Fa. Martin Meier am Standort Freiwasser 2/4, da laut Eichstätter Kurier noch baurechtliche Fragen zu klären seien und ob eine Verlagerung im Stadtgebiet möglich sei.



Hierauf antwortet Stadtbaumeister Janner, dass die Verwaltung an diesem Thema dran sei, zumal die Regierung von Oberbayern eine Verlagerung ange-regt habe, auch mithilfe einer Förderung. Ob die Firma auf diesen Zug auf-springt, stehe aber auf einem anderen Blatt Papier. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege habe die erbetenen Visualisierungen zugesandt bekommen.

Stadtrat Neumeyer spricht sich für das geplante Baustofflager aus, zumal die geordnete Unterbringung unter einem Dach besser sei als die bisherige ver-streute Lagerung auf dem Grundstück.

Bürgermeister Pfuher nimmt Bezug zur geplanten Berufsschulerweiterung am Burgberg. Die Beeinträchtigung dort sei aus denkmalpflegerischer Sicht we-sentlich bedeutsamer als beim Vorhaben der Firma Meier in der Tallage.

Hierzu erläutert Stadtbaumeister Janner den Stand der Planung zur Berufs-schule.

**Anwesend: 10 Bauausschussmitglieder**

---

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Andreas Steppberger  
Oberbürgermeister

Andreas Spreng  
Verwaltungsamtmann