

## Öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 22.01.2015

### Anwesend:

#### **Vorsitzender**

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

#### **Stadtratsfraktion CSU**

Stadtrat Buckl, Herbert

Stadträtin Gabler-Hofrichter, Elisabeth

#### **Stadtratsfraktion SPD**

Stadtrat Nieberle, Gerhard

Dritter Bürgermeister Pfuher, Max

#### **Stadtratsfraktion Freie Wähler**

Stadtrat Köppel, Günther

#### **Stadtratsfraktion GRÜNE**

Stadtrat Bittlmayer, Klaus

#### **Stadtratsfraktion ÖDP**

Stadtrat Reinbold, Willi

#### **Referenten**

Stadtbaumeister Janner, Manfred

#### **Verwaltung**

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

### Abwesend:

#### **Stadtratsfraktion CSU**

Stadträtin Albrecht, Carmen

Stadtrat Tratz, Hans

#### **Stadtratsfraktion Freie Wähler**

Stadträtin Edl, Martina

Beginn: 16:31 Uhr

Ende: 17:12 Uhr

1. Genehmigung der Protokolle der Bauausschusssitzungen vom 13.11.2014 und 04.12.2014
2. Vollzug der Baugesetze;  
Bauantrag zur Umnutzung eines Wohnhauses zum Verwaltungsgebäude für Dommusik, Anbau von Probesälen für die Dommusik  
Bauort: Domplatz 9, Fl.-Nrn. 46 und 267 der Gemarkung Eichstätt  
Antragsteller: Diözese Eichstätt

3. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit integrierter Doppelgarage  
Bauort: Kilian-Leib-Straße 26, 85072 Eichstätt  
Bauherrn: Birgit und Andreas Arzenheimer
4. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Neubau eines Doppelwohnhauses  
Bauort: Pappenberger Str. 4, 85072 Eichstätt  
Bauherrn: Fa. Albert Margraf GmbH
5. Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;  
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats
6. Information, Verschiedenes;  
Bausache (Dachterrasse) Herrler, Turmgasse 3
7. Information, Verschiedenes;  
Bauleitplanung - Änderung Nr. 11 des FNP als sachlicher Teil-FNP zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen;  
Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern
8. Information, Verschiedenes;  
Errichtung einer Windkraftanlage durch Herrn Geyer bei der Lüften

---

### **Protokoll-Nr. 1 (Vorlage 2015/014)**

Betreff: Genehmigung der Protokolle der Bauausschusssitzungen vom 13.11.2014 und 04.12.2014

#### **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss genehmigt die Protokolle der Sitzungen vom 13.11.2014 und 04.12.2014 in der vorgelegten Fassung.

#### **Anwesend: 8 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

## **Protokoll-Nr. 2 (Vorlage 2015/010)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze;  
Bauantrag zur Umnutzung eines Wohnhauses zum Verwaltungsgebäude für Dommusik, Anbau von Probesälen für die Dommusik  
Bauort: Domplatz 9, Fl.-Nrn. 46 und 267 der Gemarkung Eichstätt  
Antragsteller: Diözese Eichstätt

### **Vorgang:**

#### **1. Bauvorhaben**

Die Bauherrschaft plant den Neubau eines Probensaales für den Eichstätter Domchor auf dem Grundstück Flst.-Nr. 267 der Gemarkung Eichstätt (zu Luitpoldstraße 1, Diözesanarchiv gehörig) im Zusammenhang mit der Umnutzung des bisherigen Wohnhauses Domplatz 9 (Fl.-Nr. 46 der Gemarkung Eichstätt) zum Verwaltungsgebäude mit Räumlichkeiten für das Referat Kirchenmusik (Az. B-2014-143).

Vorgesehen ist ein rund 27,0 m langer unterkellertes, oberirdisch eingeschossiger und grenzständiger Baukörper mit Flachdach. Die Höhenentwicklung soll Richtung Norden (Posthof) rund 6,50 m betragen. Dies entspricht in etwa der Traufhöhe des Bestandsgebäudes Domplatz 9.

#### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben befindet sich im sog. unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 Abs. 1 BauGB 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 müssen gewahrt bleiben. Ebenso darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt.

Nach entsprechender Beschlussfassung im Planungs- und Bauausschuss am 17.07.2013 wurde ein positiver Vorbescheid erlassen.

Auf Basis des rechtskräftigen Vorbescheids befürwortet die Verwaltung die dargelegten Planungen bzw. Bauabsichten.

#### 4. Hinweise

Angemerkt sei, dass sich das Vorhaben in der Nähe von Baudenkmälern befindet und die Maßnahme mit dem BLfD unter Beteiligung der Stadtheimatpfleger abzustimmen ist.

Des Weiteren befindet sich das Vorhaben im Sanierungsgebiet „Altstadt“ und berührt die ISEK-Zielvorgaben.

Die Innenstadtmoderation sieht in der Erweiterung des Hauses der Dommusik und der Nutzung durch die Dommusiker eine Belebung der Innenstadt und begrüßt die Maßnahme.

#### **Beratung:**

Dritter Bürgermeister Pfuher äußert sein Missfallen an der Flachdachplanung, ebenso an der geplanten Metallverkleidung des Baukörpers.

Die Stadträte Reinbold, Gabler-Hofrichter und Bittlmayer schließen sich dieser Meinung an.

Stadtrat Köppel bekundet sein Gefallen an der gewagten Planung.

Stadtrat Bittlmayer fragt nach der Unterbringung des bislang das Gebäude nutzenden Jugendverbandes KSJ.

Der Vorsitzende teilt dazu mit, dass kürzlich die baurechtliche Genehmigung für die Nutzung des sog. „Ziegelbaues“ am Seminarweg für die Nutzung der KSJ zu Gruppenräumen erteilt wurde.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Bauausschuss aufgrund der Gesetzeslage keine Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung des Gebäudes hat.

Stadtbaumeister Janner ergänzt, dass lediglich über bauplanungsrechtliche Belange entschieden werden kann. Außerdem liegt für dieses Vorhaben ein rechtsverbindlicher Vorbescheid aus dem Jahr 2013 vor.

Dritter Bürgermeister Pfuher bemängelt die geringen Einflussmöglichkeiten des Bauausschusses und äußert seine Zweifel an der Akzeptanz in der Bevölkerung.

Stadtbaumeister Janner sichert zu, die Bedenken des Ausschusses bei der Bewertung des Vorhabens zu berücksichtigen. Außerdem teilt er mit, dass über die gestalterischen Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt

Eichstätt ein maßgeblicher Einfluss auf die äußere Gestaltung des Baukörpers geltend gemacht werden könne.

Dritter Bürgermeister Pfuhler fragt nach der Beteiligung des Stadtheimspflegers im Verfahren.

Stadtbaumeister Janner erklärt, dass dies bislang noch nicht geschehen, jedoch im Verfahren vorgesehen sei.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt von vorstehenden Ausführungen zum Bauvorhaben Kenntnis. Er schließt sich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Wertung nicht an und lehnt das Bauvorhaben ab.

### **Anwesend: 8 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt mit 5 gegen 3 Stimmen.

Stadtrat Reinbold stimmt unter dem Vorbehalt zu, dass die Fassade des Gebäudes den Vorgaben der Gestaltungssatzung entsprechend abgestimmt wird und keine Metallfassade zur Ausführung kommt.

Der Vorsitzende kündigt eine rechtsaufsichtliche Überprüfung des vorstehenden Beschlusses an.

---

### **Protokoll-Nr. 3 (Vorlage 2015/011)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit integrierter Doppelgarage  
Bauort: Kilian-Leib-Straße 26, 85072 Eichstätt  
Bauherrn: Birgit und Andreas Arzenheimer

### **Vorgang:**

#### **1. Bauvorhaben**

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage im Baugebiet „Weinleite“ auf dem bislang unbebauten Grundstück Fl.-Nr. 214/117 der Gemarkung Marienstein (Az. B-2014-128).

#### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8, „Weinleite“ und ist nach §§ 30 und 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

### 3. Städtebauliche Wertung

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

Das geplante Bauvorhaben bedarf der Genehmigung folgender Befreiungen vom Bebauungsplan:

- a) Nach Osten hin sollen die festgesetzten Baugrenzen um rund 2 m überschritten werden.
- b) Das geplante Nebengebäude (Gartengeräte, überdachte Laube) im südlichen Bereich überschreitet mit rund 51,0 m<sup>2</sup> das festgesetzte Höchstmaß von 20,0 m<sup>2</sup> für Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen.

Das Baufenster ist im Bebauungsplan ohne jede Bemaßung frei eingetragen und konnte deshalb nur als Circa-Angabe in die Planung übernommen werden.

Die Genehmigung der Befreiungen kann erteilt werden, da es sich um eine geringfügige Überschreitung des Baufensters handelt und der städtebauliche Duktus des Baugebietes unberührt bleibt und in sich stimmig weitergeführt wird. Dies gilt auch im Hinblick auf das Nebengebäude.

Entsprechend befürwortet die Verwaltung die dargelegten Planungs- bzw. Bauabsichten einschl. der notwendigen Befreiung.

### 4. Hinweise

Weitere Hinweise erscheinen 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: 8 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

## **Protokoll-Nr. 4 (Vorlage 2015/012)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Neubau eines Doppelwohnhauses  
Bauort: Pappenberger Str. 4, 85072 Eichstätt  
Bauherrn: Fa. Albert Margraf GmbH

### **Vorgang:**

#### **5. Bauvorhaben**

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Doppelwohnhauses mit Garagen im Baugebiet „Landershofen Nr. 1“ auf dem bislang bebauten Grundstück Fl.-Nr. 128/5 der Gemarkung Landershofen (Az. B-2014-132).

#### **6. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Landershofen Nr. 1“ und ist nach §§ 30 und 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

#### **7. Städtebauliche Wertung**

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

Das geplante Bauvorhaben bedarf der Genehmigung folgender Befreiungen vom Bebauungsplan:

- c) Die Anordnung der an die Doppelhausbebauung angepassten Garagenstandorte widerspricht den Standortfestsetzungen des Bebauungsplans.
- d) Nach Osten hin sollen die festgesetzten Baugrenzen auf der ganzen Länge des Wohnhauses von rund 2,0 m x 9,0 m sowie der Grenzgarage von rund 5,0 m x 7,0m, nach Westen hin um das Maß von rund 2,0 m x 3,0 m überschritten werden.
- e) Der Bebauungsplan sieht hier 1-geschossige Bebauung vor. Der Antrag sieht eine 2-geschossige Bebauung vor.

Das Baufenster ist im Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 und ohne Bemessung eingetragen und konnte deshalb nur als Circa-Angabe in die Planung übernommen werden.

Die Genehmigung der Befreiungen kann erteilt werden, da es sich um eine relativ geringfügige Überschreitung des Baufensters handelt; im südlicheren Bereich wird das Baufenster nicht ausgenutzt. Der städtebauliche Duktus

des Baugebietes bleibt unberührt und wird in sich stimmig weitergeführt. Bezugsfälle hinsichtlich der 2-geschossigen Bauweise sind gegeben.

Entsprechend befürwortet die Verwaltung die dargelegten Planungs- bzw. Bauabsichten einschl. der notwendigen Befreiung.

## 8. Hinweise

Weitere Hinweise erscheinen nicht veranlasst.

### **Beschluss:**

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

### **Anwesend: 8 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

### **Protokoll-Nr. 5 (Vorlage 2015/013)**

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

### **Niederschrift:**

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

| Aktenzeichen | Straße               | Nr. | Vorhaben   | Antragsteller                    |
|--------------|----------------------|-----|--|----------------------------------|
| B-2014-131   | Clara-Staiger-Straße | 79  | Abriss und Neubau einer Garage   | Gärtner, Anna Maria              |
| F-2014-126   | Konrad-Regler-Str.   | 25  | Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport                          | Ernstberger, Stefanie und Tobias |
| B-2014-115   | Weißenburg-Straße    | 45  | Neubau eines Sozialraumes und eines Büros an bestehende Halle                      | Buchner Holzbau GmbH             |
| B-2014-98    | Hohes Kreuz          | 11  | Erweiterung des Cafés/Gästehauses Schönblick um einen erdgeschossigen Fitnessanbau | Prost, Ernst                     |



| Aktenzeichen | Straße                   | Nr. | Vorhaben  | Antragsteller               |
|--------------|--------------------------|-----|---|-----------------------------|
| B-2014-76    | Kapellbuck               | 18  | Umbau und energetische Sanierung eines Wohnhauses mit erdgeschossigem Anbau | Spiegl, Christine und Klaus |
| F-2014-142   | Walburga-Eichhorn-Straße | 16  | Errichtung eines Einfamilienhauses und einer Doppelgarage                   | Kois, Susanne und Roland    |

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen von vorstehenden Baugesuchen bzw. Bauangelegenheiten ohne Einwendungen Kenntnis.

### Anwesend: 8 Bauausschussmitglieder

---

### Protokoll-Nr. 6 (Vorlage 2014/421)

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Bausache (Dachterrasse) Herrler, Turmgasse 3

#### Niederschrift:

Stadtrat Nieberle fragt nach dem Sachstand im Bauantragsverfahren „Dachterrasse Turmgasse 3“.

Der Vorsitzende erklärt, dass noch die Ergebnisse der dendrochronologischen Untersuchung abgewartet werden müssten und er bezüglich eines Konsenses mit dem Bauherrn zuversichtlich sei. Nach Aussage der Regierung bestünden Bedenken bezüglich der Gewährung von Zuschüssen aus der Städtebauförderung bei Ausführung des Vorhabens in der beantragten Form.

### Anwesend: 8 Bauausschussmitglieder

---

### Protokoll-Nr. 6a) (Vorlage 2014/220)

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Bauleitplanung - Änderung Nr. 11 des FNP als sachlicher Teil-FNP zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen;  
Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern

#### Niederschrift:

Stadtbaumeister Janner teilt mit, dass der Teilflächennutzungsplan Windkraft von der Regierung von Oberbayern genehmigt worden sei.

**Anwesend: 8 Bauausschussmitglieder**

---

**Protokoll-Nr. 6b) (Vorlage 2014/209)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Errichtung einer Windkraftanlage durch Herrn Geyer bei der  
Lüften

**Niederschrift:**

Auf die Nachfrage von Stadtrat Reinbold zum Sachstand im Verfahren zur Genehmigung einer Windkraftanlage im Bereich der Lüften erklärt Stadtbaumeister Janner, dass die Genehmigungsbehörde das Landratsamt Eichstätt sei.

Stadtrat Pfuher bedauert die Einführung der 10 H-Regelung und die negative Haltung der Nachbargemeinden zur diesbezüglichen Bauleitplanung der Stadt Eichstätt.

**Anwesend: 8 Bauausschussmitglieder**

---

Der Vorsitzende:

Die Protokollführerin:

Andreas Steppberger  
Oberbürgermeister

Marianne Rohauer  
Verwaltungshauptsekretärin