

# Beschlussvorlage

01/2018/1075

Federführung:	Bauverwaltung	Datum:	01.03.2018
Bearbeiter:	Birgit Jost	AZ:	6024.01-4154

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	07.03.2018	öffentlich

**Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen im Sockelgeschoß und Carport – Fl.Nr. 271 Gemarkung Denklingen – Bergstraße 5a**

## Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 271 der Gemarkung Denklingen wurde die Bauvoranfrage zur Genehmigung o.g. Bauvorhabens beantragt.

Die Errichtung bedarf grundsätzlich der Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO liegt nicht vor.

Oben genanntes Vorhaben liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Gebietsart entspricht hier einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Ein Wohnhaus ist demnach zulässig.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Bebauungsplangebiet „Leimgruben“. Dieses ist als WA für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wurde die Anzahl der Wohnungen auf maximal 4 Wohnungen begrenzt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sollten die nordwestlichen Grundstücke zur Bergstraße hin lediglich ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweisen (WH 4,75). Wohnhäuser für mehrere Kleinstwohnungen wurden hier ausgeschlossen. Die maximal zulässige GRZ wurde auf 0,20 festgesetzt. Für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen darf diese bis zu 0,35 überschritten werden.

Im Bebauungsplan ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, derzeit „Benutzung nur für Fußgänger“ festgesetzt.

Das Bauvorhaben sieht ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen vor. Das 969 m<sup>2</sup> große Grundstück soll mit einer GRZ von 0,22 ohne Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bebaut werden. Insgesamt wird das Gebäude mit zwei Vollgeschossen geplant. Das Sockelgeschoss kann aufgrund der Hanglage noch als kein Vollgeschoss betrachtet werden. Die Wandhöhen sind zwar ebenso wie die anderen Kenngrößen im Vergleich zum Bebauungsplangebiet etwas erhöht, grundsätzlich fügt sich das Bauvorhaben nach Meinung der Gemeinde Denklingen noch in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung, die über die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung erfolgen soll kann seitens der Gemeinde sichergestellt werden. Eine geänderte Widmung der Zweckstimmung muss zu gegebener Zeit noch erfolgen.

Die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem ist gesichert.

Hinsichtlich der Abstandsflächen, Stellplätze und Rettungswege wird die Auffassung des Landratsamtes vertreten.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.

**Anlagen:**

Eingabeplan

Erläuterungen zum Antrag auf Vorbescheid

Lageplan 1\_2500