

Beschlussvorlage

01/2018/1177

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 03.09.2018
Bearbeiter: Birgit Jost	AZ: 6024.01-29860

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	03.09.2018	öffentlich

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Einzelgaragen und einem Carport – Fl.Nr. 1290/7 Gemarkung Denklingen – An der Obstwiese 7

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 1290/7 der Gemarkung Denklingen wurde die Genehmigung o.g. Bauvorhabens beantragt (Art. 68 BayBO).

Im Oktober 2017 wurde der Neubau eines Zweifamilienhauses bereits im Genehmigungsverfahren beantragt und von der Gemeinde freigestellt.

Im Juni 2018 wurde dem Landratsamt ein Bauantrag für zwei Garagen und ein Carport für dieses Grundstück vorgelegt.

Eine zeitliche und isolierte Betrachtung der beiden Vorhaben konnte aus rechtlicher Sicht noch nicht erfolgen. Die beabsichtigte Errichtung der Garagen und des Carports steht im direkten und zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung des Zweifamilienhauses.

Dem Bauherren wurden folgende Vorgehensweisen vorgeschlagen:

1. Der Bauherr stellt einen Bauantrag für das "Gesamtbauvorhaben" ZFH mit zwei Garagen und einem Carport in Verbindung mit Antrag auf Befreiung
- oder
2. Der Bauherr wartet noch ab, bis o. g. "Freisteller" für das ZFH formell rechtlich abgeschlossen werden kann (mindestens 6 Monate), dann wäre 3. ein Antrag auf "isolierte Befreiung" bei der Gemeinde möglich (verfahrensfreies Vorhaben)

Der Bauantrag vom Juni 2018 wurde zurückgenommen und o.g. Bauvorhaben 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 Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB). Die Errichtung der Garage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Obstwiese“. Eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO kommt somit nicht in Betracht.

Über den Bauantrag und die nach § 31 Abs. 2 BauBG notwendige Befreiung entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Landsberg) nach Art. 53 Abs. 1 Satz 2 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde Denklingen (§ 36 BauBG).

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht eingehalten. Eine Befreiung von diesen Festsetzungen ist vertretbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und auch bei Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen keine öffentlichen Belange berührt werden.

Die Erschließung ist gesichert durch die Zufahrt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.

Ebenfalls wird das Einvernehmen zu Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Anlagen:

Ansichten

Dachgeschoss

Eingabeplanung - Lageplan

Erdgeschoss

Kellergeschoss

Lageplan

Schnitt