

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-45475

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	05.07.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens zum Neubau von zwei Doppelhäusern und vier überdachten Carports – Fl.Nr. 180 Gemarkung Denklingen – Am Weiher 1 + 3****Anlagen:**

Ansichten_Schnitt
Antrag auf Baugenehmigung
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Baubeschreibung
Berechnungen
Deckblatt
Entwässerung
Grundriss_Lageplan
Grundrisse_Abstandsflächen_Freiflächen
Lageplan 1_2500
Statistik

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 180 der Gemarkung Denklingen wurde ein Bauantrag für o.g. Vorhaben eingereicht.

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 Vorhaben zu Wohnzwecken ist nach § 4 BauNVO zulässig.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung und die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinie/Baugrenze) fügen sich zwar grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, das Maß ist jedoch eher hoch. Das Vorhaben liegt darüber hinaus im Sanierungsgebiet „Ortskern“ (Gebiet nach § 142 BauGB). Hierzu wird aktuell eine Baufibel aufgestellt, die als Bestandteil der Sanierungssatzung die Bebauung innerhalb des Sanierungsgebietes konkretisiert regelt. Insbesondere wird auf die Regelungen zu Wand- und Firsthöhen, den Dachaufbau im Südosten und ggf. deren Dachneigung, sowie die bodentiefen Fenster in den oberen Geschossen verwiesen. Ein sanierungsrechtlicher Antrag wurde angefordert, liegt aber bisher noch nicht vor. Darüber hinaus kann zu weiteren Aspekten aus der Baufibel bisher keine Aussage getroffen werden, da kein Gestaltungsplan vorliegt (z.B. Dacheindeckung, Holzelemente, Vorgarten, Einfriedung, etc.). Zukünftig ist bei jedem Bauantrag innerhalb des Sanierungsgebietes ein Gestaltungsplan mit einzureichen.

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

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen wird eingehalten.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird verweigert.

Für den Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB verweigert.