

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-45518

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	11.07.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage, Neubau eines weiteren Einfamilienhauses – Fl.Nr. 366 Gemarkung Denklingen – Säulingstraße 12/12a Ecke Alpenstraße

Anlagen:

Antrag Anschreiben
Antrag auf Vorbescheid
AW_ Formlose Bauanfrage
Lageplan 1_2500

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 366 der Gemarkung Denklingen wurde eine Bauvoranfrage 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 zulässig.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung fügt sich grundsätzlich in die nähere Umgebung ein. Das Potential zur Nachverdichtung ist hier grundsätzlich gegeben. Im Vergleich zur Umgebungsbebauung soll hier jedoch nicht das vorhandene Gebäude durch Anbau vergrößert werden, sondern ein weiteres Gebäude entstehen. Bei den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Baulinie im West-Süd-Westen zum Außenbereich hin gerade so eingehalten (siehe Vergleich Fl.Nr. 366/9, Säulingstraße 6/6a). Nach Süd-Süd-Osten entlang der Alpenstraße rückt der Neubau jedoch im Vergleich zu den weiteren Gebäuden entlang der Alpenstraße recht nah an die Alpenstraße heran. Hier sind die Außenbereichsgrenzen zu prüfen. Ein Einfügen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen ist hier kritisch zu betrachten (siehe hierzu auch E-Mail im Anhang).

Bei einer Bebauung mit zwei separaten Gebäuden kommt es darüber hinaus zu einer Überschneidung der Abstandsflächen des Altgebäudes mit dem geplanten Neubau.

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, die nachgewiesenen Stellplätze liegen jedoch definitiv im Außenbereich.

Das Vorhaben liegt nicht im Sanierungsgebiet „Ortskern“ (Gebiet nach § 142 BauGB).

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird verweigert.

