

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-45757

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	29.11.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhäusern und 4 Garagen-Haus 2 – Fl.Nr. 2806/8 Gemarkung Denklingen – Bahnhofstraße 17 + 19****Anlagen:**

Abstandsflächenübernahme
Antrag auf Baugenehmigung
Baubeschreibung zum Antrag
Deckblatt
Eingabeplan Erdgeschoss
Eingabeplan Keller OG
Eingabeplan Schnitt
Friebe Baufibel Denklingen
Lageplan
Liegenschaftskataster
sanierungsrechtlicher Antrag Friebe

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 2806/8 der Gemarkung Denklingen wurde ein Bauantrag für o.g. Vorhaben eingereicht. (Art. 68 BayBO)

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 genannte Vorhaben liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Gebietsart entspricht hier einem Dorfgebiet (MD). Ein Vorhaben zu Wohnzwecken ist nach § 5 BauNVO zulässig.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung und die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinie/Baugrenze) fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück soll geteilt werden. Auf das neue Grundstück bezogen ist die überbaubare Grundstücksfläche erhöht, fügt sich jedoch weiterhin in die Umgebungsbebauung ein.

GRZ 1 vor Teilung = ca. 0,14 bei einer Grundstücksfläche von 2.593 m²;

GRZ 1 nach Teilung = ca. 0,25 – 0,3 bei einer Grundstücksfläche von 1.200 – 1.400 m²;

GFZ vor Teilung ca. 0,22 bei einer Grundstücksfläche von 2.593 m²;

GFZ nach Teilung ca. 0,4 – 0,45 bei einer Grundstücksfläche von 1.200 – 1.400 m;

Bei diesem Vorhaben werden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht eingehalten. Eine Abstandsflächenübernahme/Antrag auf Abweichung liegt dem Bauantrag bei. Die Abstandsflächenprüfung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes. Die Gemeinde weist auf die Prüfung der Abstandsflächen im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung hin. Ebenfalls die Prüfung der Anbaubeschränkungszone an Kreisstraßen gem. Art. 23/24 BayStrWG obliegt dem Landratsamt.

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

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

Die Gestaltung weicht in folgenden Punkten von der Baufibel ab bzw. enthält Auffälligkeiten:

1. Um die ortsbildprägende Dachlandschaft langfristig zu sichern, wird eine Dachneigung von mehr als 30° empfohlen, mindestens jedoch 25°. Die Dachneigung ist mit 22° geplant.
2. keine genauen Angaben zur Solaranlage bezgl. der Neigung
3. Einfriedung derzeit keine geplant – evtl. nachträgliche Nachrüstung
4. Die sichtbare Verwendung von Holz wird an jedem Gebäude gefordert. Holzelemente sind ausschließlich im Dachüberstand vorgesehen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen wird eingehalten.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
Abstimmung: (/)
2. Zum Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB verweigert.
Abstimmung: (/)