

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>	<b>Aktenzeichen</b>
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-45757

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Gemeinderat	29.11.2023	öffentlich	Entscheidung

**Betreff****Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhäusern und 4 Garagen-Haus 1 – Fl.Nr. 2806/8 Gemarkung Denklingen – Bahnhofstraße 13 + 15****Anlagen:**

Abstandsflächenübernahme  
 Antrag auf Baugenehmigung  
 Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
 Baubeschreibung zum Antrag  
 Deckblatt  
 Eingabepan Ansichten  
 Eingabepan Erdgeschoss  
 Eingabepan Keller OG  
 Friebe Baufibel Denklingen  
 Lageplan  
 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 m<sup>2</sup>;

GRZ 1 nach Teilung = ca. 0,25 – 0,3 bei einer Grundstücksfläche von 1.200 – 1.400 m<sup>2</sup>;

GFZ vor Teilung ca. 0,22 bei einer Grundstücksfläche von 2.593 m<sup>2</sup>;

GFZ nach Teilung ca. 0,4 – 0,45 bei einer Grundstücksfläche von 1.200 – 1.400 m<sup>2</sup>;

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:**

**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: (   /   )