
Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-45475

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	17.01.2024	öffentlich	Entscheidung

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

Ansicht Südost, Nordwest
Ansicht Südwest, Nordost
Ansicht Südwest, Nordost 2
Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung
Baugenehmigung
Deckblatt
Entwässerung
Flächenversiegelungsplan
Gestaltungsplan
Grundrisse, Abstandsflächen überholte Unterlagen
Grundrisse, Lageplan
schreiben landratsamt
Stellungnahme Gemeinde
überholte Unterlagen Ansichten
überholte Unterlagen Ansichten, Schnitt
überholte Unterlagen Entwässerung
überholte Unterlagen Grundrisse 2
überholte Unterlagen Grundrisse, Lageplan

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 180 der Gemarkung Denklingen wurde im Juli 2023 das gemeindliche Einvernehmen verweigert (siehe Beschluss vom 05.07.2023, TOP 4).

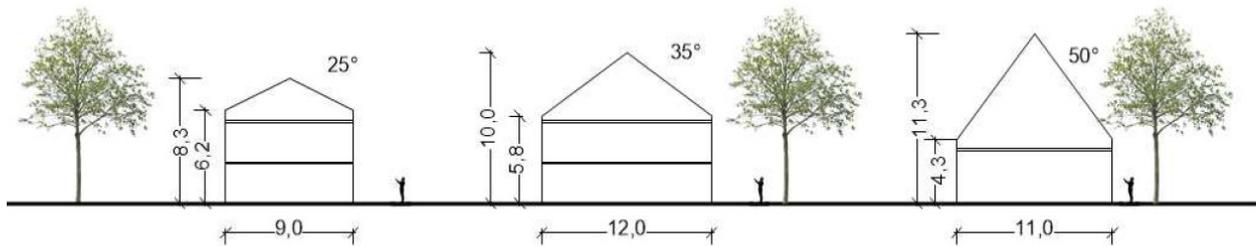
Im Dezember 2023 wurden überarbeitete Unterlagen dazu eingereicht.

Das Vorhaben bedarf einer Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist. 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 in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet „Ortskern“ (Gebiet nach § 142 BauGB). Die Bauform ist einzuhalten. Ein Gestaltungsplan wurde eingereicht. Die Wand- und Firsthöhen entsprechen nicht den empfohlenen Gebäudetypen (vgl. Eingabeplan). Bei einer Dachneigung von 35 Grad beträgt die Wandhöhe 5,8 m und die Firsthöhe 10 m.



Darüber hinaus kann zu weiteren Aspekten aus der Baufibel bisher keine Aussage getroffen werden, da keine ausreichenden Informationen vorliegen (z.B. Wandfarbe, Solaranlagen, Vorgarten, Einfriedung). Hier kann jedoch davon ausgegangen werden, dass mindestens drei Kriterien der geforderten fünf Aspekte eingehalten werden.

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:

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, weil die Wand- und Firsthöhen nicht den empfohlenen Gebäudetypen entsprechen.
Abstimmung: (/)