

Beschlussvorlage

01/2020/1624

Federführung:	Bauverwaltung	Datum:	26.03.2020
Bearbeiter:	Birgit Jost	AZ:	6024.01-4154

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	26.03.2020	öffentlich

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen im Sockelgeschoss und Carport - Fl.Nr. 271 Gemarkung Denklingen - Bergstraße 5a

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 271 der Gemarkung Denklingen wurde ein Bauantrag für o.g. Vorhaben eingereicht.

Im März 2018 (siehe Sitzung vom 21.03.2018, TOP 6) wurde bereits die Bauvoranfrage zur Genehmigung o.g. Bauvorhabens behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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 Wohnhaus ist demnach zulässig.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Bebauungsplangebiet „Leimgruben“. Dieses ist als WA für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wurde die Anzahl der Wohnungen auf maximal 4 Wohnungen begrenzt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sollten die nordwestlichen Grundstücke zur Bergstraße hin lediglich ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweisen (WH 4,75). Wohnhäuser für mehrere Kleinstwohnungen wurden hier ausgeschlossen. Die maximal zulässige GRZ wurde auf 0,20 festgesetzt. Für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen darf diese bis zu 0,35 überschritten werden.

Im Bebauungsplan ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, derzeit „Benutzung nur für Fußgänger“ festgesetzt.

Das Bauvorhaben sieht ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen vor. Das 969 m² große Grundstück soll mit einer GRZ von 0,57 inkl. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bebaut werden. Insgesamt wird das Gebäude mit zwei Vollgeschossen geplant. Das Sockelgeschoss kann aufgrund der Hanglage noch als kein Vollgeschoss betrachtet werden. Im Vergleich zur genehmigten Planung vom 21.03.2018 mit Außenmaßen des Hauptgebäudes von 11,65 m x 18,20 m weist die jetzige Planung Außenmaße des

Hauptgebäudes vom 12,00 x 18,80 m² aus. Die Wandhöhen, ebenso wie die anderen Kenngrößen im Vergleich zum Bebauungsplangebiet wurden bereits in der Sitzung vom 21.03.2018 als etwas erhöht betrachtet. Grundsätzlich fügte sich das Bauvorhaben nach Meinung der Gemeinde Denklingen jedoch noch in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch die jetzige Abweichung zum Vorbescheid kann so noch akzeptiert werden, wenn die untere Bauaufsichtsbehörde dies als zulässig betrachtet.

Die Erschließung, die über die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung erfolgen soll kann seitens der Gemeinde sichergestellt werden. Eine geänderte Widmung der Zweckstimmung muss zu gegebener Zeit noch erfolgen.

Die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem ist gesichert.

Hinsichtlich der Abstandsflächen, Stellplätze und Rettungswege wird ebenso die Auffassung des Landratsamtes vertreten.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.

Anlagen:

Ansichten, Schnitte

Grundrisse

Lageplan, Abstandsflächen