

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-15158

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	07.05.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Gemeindliches Einvernehmen zur Bauvoranfrage, Anbau einer Betriebsleiterwohnung an eine Werkstatthalle – Fl.Nr. 1682 Gemarkung Denklingen – Gewerbestraße 10

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 1682 der Gemarkung Denklingen wurde die Bauvoranfrage für o.g. Bauvorhaben gestellt.

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 Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Malfinger Steig“ (§ 30 BauGB). Die Gebietsart ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Wohnungen für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

Die Dachkonstruktion entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Lt. Bebauungsplan sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 12 - 25 Grad zulässig. Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes wurden darüber hinaus auch Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 5 - 10 Grad zugelassen. Die zulässige Wandhöhe von 6,5 m, mit erster Änderung des Bebauungsplanes auf 7,70 m erhöht, wird eingehalten. Die Baugrenzen im Nordwesten werden eingehalten. Hier wurde mit der dritten Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenzen um 3,5 m bis zur Bauverbotszone (=15 m) erweitert.

Die Baugrenzen im Südwesten werden nicht eingehalten.

Eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO kommt somit nicht in Betracht, da

1.) die Baugrenzen im Südwesten nicht eingehalten werden.

2.) die Dachkonstruktion als Flachdach nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Hinweis: Auf Fl.Nr. 1710/3 Gemarkung Denklingen, Gewerbestraße 2 (Bebauungsplan „An der Epfacher Straße“) wurde im April 2016 eine Befreiung hinsichtlich der Dachneigung erteilt (siehe Anhang).

Die Gemeinde kann nach Art. 63 Abs. 3 BayBO nur über Befreiungen in verfahrensfreien Angelegenheiten entscheiden. Über Befreiungen vom Bebauungsplan kann in diesem Fall also nur die Bauaufsichtsbehörde (=LRA) entscheiden (Art. 63 Abs. 1 u. 2 BayBO).

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

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage sowie das Einvernehmen zu Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Dachkonstruktion als Flachdach und Befreiungen zu den Baugrenzen wird zugestimmt.