

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-46117

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	30.09.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau einer Lagerhalle, zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohneinheiten, einer Tiefgarage und PKW-Stellplätzen Fl.Nrn. 2960 Gemarkung Denklingen – Industriestraße 4

Anlagen:

_Katasterauszug_Nachbarn
Abweichung_Befreiung_Ausnahme
Ansichten_Nord_und_S_d__Schnitt_C-C
Antragsformular
Baubeschreibung
Berechnungen
Grundriss_Dachspitz
Grundriss_DG
Grundriss_EG
Grundriss_KG
Grundriss_OG
Katasterauszug
Schnitte_A-A__B-B__D-D_Ansichten_Ost__West__Lageplan
Sonstiges

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 2960 der Gemarkung Denklingen wurde ein Bauantrag für o.g. Vorhaben eingereicht.

Die Errichtung bedarf grundsätzlich der Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist (Art. 55 Abs. 1 BayBO). Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO liegt nicht vor.

Das genannte Vorhaben liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Gebietsart entspricht hier einem Mischgebiet (MI). Ein Vorhaben zu Wohnzwecken, sowie Gewerbebetriebe sind nach § 6 BauNVO zulässig. Das Vorhaben liegt nicht im Sanierungsgebiet „Ortskern“ (Gebiet nach §142 BauGB). Die BauFibel ist daher nicht anzuwenden.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung und die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinie/Baugrenze) fügen sich grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Folgende Maße weist der vorliegende Bauantrag aus:

GRZ 1 = ca. 0,31
GRZ 2 = ca. 0,70
GFZ = ca. 0,45

Für dieses Gebiet wurde im Mai 2022 ein Bürgerentscheid durchgeführt.

In Bezug auf den Bürgerentscheid vom 22.05.2022 ist folgendes anzumerken:

Das Grundstück mit 2.636 m² hält die Vorgaben des Bürgerentscheids vom 22.05.2022 hinsichtlich der max. 6 Wohnungen je Gebäude ein. Die mit dem Bürgerentscheid geforderte eine Wohneinheit je 225 m² abgeschlossener Grundstücksfläche ist mit der Anzahl von 12 Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche von 2.636 m² somit nahezu eingehalten und kann akzeptiert werden.

Ebenso ist die im Bürgerentscheid geforderte Geschosßflächenzahl von 0,6 mit 0,45 eingehalten.

Die Vorgaben zur Sanierungssatzung/Baufibel kommen nicht zur Anwendung. Hier wären nur 9 WE zulässig (eine WE je angefangener 300 m² Grundstücksfläche), die Wandhöhen (max. 6 m) und Firsthöhen (max. 11 m) wären begrenzt und es gäbe gestalterische Vorgaben (z.B. zu Dachaufbauten, bodentiefe Fester, etc.).

Ein Antrag auf isolierte Abweichung hinsichtlich der Tiefgaragenrampe liegt dem aktuellen Bauantrag bei. Die Prüfung fällt jedoch in den Zuständigkeitsbereich (Bauordnungsrecht) des Landratsamtes. Hinsichtlich der in der Stellplatzsatzung festgeschriebene Neigung der Rampe wird die Abweichung von der Gemeinde allerdings nicht befürwortet.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen wird u.a. hinsichtlich der Rampe sowie der Größe der Stellplätze, sowie der Bewegungsräume nicht eingehalten.

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert durch die Zufahrt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem von der Industriestraße aus. Bei Teilung des Grundstückes wären die Hinterliegergrundstücke durch Dienstbarkeiten zu sichern. Eine Erschließung über die Bahnhofstraße ist ebenfalls durch Dienstbarkeit zu sichern.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Die Stellplatzsatzung ist einzuhalten.