

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.01-46737

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	14.05.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Gemeindliches Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Büro - Fl.Nrn. 345/4, 345/6 und 345/15 Gemarkung Denklingen – Bergstraße 11****Anlagen:**

_Katasterauszug_Nachbarn_265208_2.0
Antragsformular_265201_2.0
Baubeschreibung_265204_2.0
Baustatistikbogen_265205_2.0
Berechnungen_265206_2.0
Eingabeplan_Ansichten_265651_2.1
Eingabeplan_Grundriss_265209_2.1
Eingabeplan_Grundriss_EG_Schnitte_1-1_u._3-3_265652_2.3
Katasterauszug_265207_2.0

Sachverhalt:

Für die Fl.Nrn. 345/4, 345/6 und 345/15 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 Dorfgebiet (MD). Ein Vorhaben zu Wohnzwecken und gewerbliche Nutzung ist nach § 5 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. Das neue Gebäude ist etwas größer als das Ursprungsgebäude geplant. Allerdings ist der Gebäudekomplex (Bad mit Sauna und Dachterrasse) an das Gelände angepasst und von der Kubatur nicht überdimensional mächtig. Die Grundstücksfläche ist mit 2.037 m² für diese Bebauung durchaus geeignet.

Zudem ist der Kaufvertrag URNr. R 322/2021 vom 28.10.2021 hinsichtlich der Baubeschränkung einzuhalten. Demnach ist nach dem Entfernen des ursprünglichen Gebäudes die Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit max. einer Wohnung mit beliebiger Wohnfläche zulässig. Eine weitere Wohnbebauung ist zu unterlassen. Das Gebäude weist neben dem Bad mit Sauna (ca. 150 m²) eine Wohnung mit ca. 250 m² sowie zwei Büros (privat und gewerblich) mit je ca. 100 m² aus.

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 wird erteilt.

