

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6024.02-2057

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	07.07.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Gemeindliches Einvernehmen zum Abriss der bestehenden Garagen, Anbau von 2 Doppelgaragen mit 3 Wohneinheiten an das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude, Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit im EG und OG des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes teilweise in jeweils 1 WE – Fl.Nr. 39 Gemarkung Epfach – VIA CLAUDIA 35

Anlagen:

25-10_Baukosten_2026-06-12_341202_2.0
25-10_Brutto-Grundfl_chen_2026-05-29_341196_2.0
25-10_Brutto-Rauminhalte_2026-05-29_341197_2.0
25-10_Fl_chenvergleich_Raumgruppen_2026-05-29_341198_2.0
25-10_G01_- Grundriss___Schnitt___Lageplan_2026-06-12_sig_A_341193_2.0
25-10_G01-Deckblatt-sig_341191_2.0
25-10_G02_- Ansichten___Abstandsfl_chen_2026-06-12_sig_A_341194_2.0
25-10_G02-Deckblatt-sig_341192_2.0
25-10_GRZ-GFZ_2026-05-29_341203_2.0
25-10_Scan_Lageplan___NachVZ_341190_2.0
25-10_Stellplatzberechnung_2026-05-29_sig_A_341206_2.0
25-10_Wohn-_und_Zubeh_rfl_chen_2026-05-29_341199_2.0
25-10_Wohn-_und_Zubeh_rfl_chen-Bestand_2026-06-12_341200_2.0
25-10_Wohn-_und_Zubeh_rfl_chen-Neubau_2026-06-12_341201_2.0
antrag_bau_341209_2.0
BY_Baustatistik-Neubau_341204_2.0
BY_Baustatistik-Nutzungs_nderung_341205_2.0
Vollmacht-Digitaler-Bauantrag_mU_341207_2.0

Sachverhalt:

Für die Fl.Nr. 39 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. Oben genanntes Vorhaben liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Gebietsart entspricht hier einem Dorfgebiet (MD). Ein Vorhaben zu Wohnzwecken, sowie sonstige gewerbliche Nutzung ist nach § 5 BauNVO zulässig.

Das Baugrundstück hat eine Fläche von 1.290 m². Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich mit einer GRZ von 0,61 (790,78 m²) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das angrenzende Bebauungsplangebiet „Eichat“ sieht eine GRZ von 0,25 vor. Teilweise sind Bestandsgebäude mit einer größeren GRZ in der näheren Umgebung aufzufinden, die aber eine GRZ von kleiner als 0,5 aufweisen.

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

Das Vorhaben sieht insgesamt 5 Wohnungen und einen Handwerksbetrieb vor. Es werden lt. Bauantrag 9 Stellplätze nachgewiesen. Dies erscheint zunächst als zu wenig, da lt.

Stellplatzsatzung grundsätzlich 2 Stellplätze je WE, sowie weitere Stellplätze für den Gewerbebetrieb vorzusehen sind. Da hier jedoch nicht nur ein Neubau entstehen soll, sondern es bereits bestehende Gebäude gibt, für die teilweise auch die Nutzung geändert wird, muss genau geprüft werden, inwieweit teilweise Bestandsschutz besteht und wie viele Stellplätze tatsächlich nachzuweisen sind. Die Stellplätze sind durch das Landratsamt zu prüfen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen ist zwingend einzuhalten.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird verweigert.