# Beschlussauszug

## Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.06.2018

Ö 9 Bauantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen und

Tiefgarage; Lessingstraße 2

Status: öffentlich Beschlussart: geändert beschlossen

**Zeit:** 19:00 - 20:27 **Anlass:** Sitzung

Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle

Ort: Mehrzweckhalle

Vorlage: 2018/2078-01 Bauantrag: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen

und Tiefgarage; Lessingstraße 2

#### Sachverhalt:

#### I. Beschreibung des Vorhabens

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am <u>09.4.2018</u> wurde für das Grundstück ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, da sich das geplante Vorhaben nach Ansicht des Gremiums nicht eingefügt hat.

Der neu eingereichte Antrag auf Baugenehmigung zielt ebenfalls auf die Errichtung einer Wohnanlage ab. Diese ist gegenüber der behandelten Wohnanlage nur mit 7 Wohneinheiten vorgesehen.

Das Dachgeschoss ist jetzt nur mit einer Wohnung dargestellt. Das Dachgeschoss wird an der Ost- und Westseite jeweils mit einer Dachterrasse geplant. Das Gebäude wird nicht mehr mit einem Flachdach, sondern mit einem nach Süden geneigten Pultdach beantragt.

Das Dachgeschoss ist somit kein Vollgeschoss mehr. Das Gebäude weist also 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoß auf (II+D).

Insgesamt wurden die Wohnflächen um 82,28 m² reduziert.

Dies wirkt sich auf den Stellplatzbedarf aus. Es sind insgesamt 3 Stellplätze weniger nachzuweisen.

Rein rechnerisch sind 11,5 Stellplätze zzgl. 10 % Besucherstellplätze (=1,15) erforderlich. Es ergibt sich ein Stellplatzbedarf von insgesamt 13 Stellplätzen.

Gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Mering sind 25 % der Stellplätze (ohne Besucherstellplätze, also hier 25 % aus 11,5 = 2,875) oberirdisch herzustellen. Die Besucherstellplätze sind von Haus aus oberirdisch, frei zugänglich zu errichten. Somit sind 4,025 (2,875 plus 1,15) gerundet 5 Stellplätze oberirdisch nachzuweisen.

Die GRZ ist errechnet mit 0,68. Das Wohngebäude löst eine GRZ von 0,41 aus. Für Stellplätze, Tiefgaragenrampe, Keller /TG wird eine GRZ von 0,27 errechnet. Aufsummiert dann 0,68.

Die GFZ ist mit 0,82 angegeben.

#### II. Fiktionsfrist

Eingang: 23.05.2018
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: 23.07.2018
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: 16.07.2018

#### III. Nachbarbeteiligung

Die erforderlichen Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

#### Rechtlich/fachliche Würdigung:

Wir bitten Sie die Ausführungen der Beschlußvorlage für den <u>09.04.2018</u> zu beachten (siehe Anlage).

Das Bauvorhaben ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Wasserversorgung ist grundsätzlich gesichert.

Es ist durch den Bauherrn ein Nachweis über eine ausreichende Löschwasserversorgung vorzubringen.

#### Stellplätze:

Der Bauherr sieht in der Tiefgarage aktuell 9 Stellplätze vor. In dieser neuen Planung sind 4 oberirdische Stellplätze dargestellt.

Der Bauherr wurde darauf hingewiesen, dass rechnerisch 5 oberirdische Stellplätze darzustellen sind.

Grundsätzlich könnte ein weiterer Stellplatz in der Grünfläche ausgewiesen werden. Der Bauherr würde es bevorzugen, wenn die Errichtung von 4 Stellplätzen akzeptiert würde. Im Ergebnis errechnen sich 4,025 oberirdische Stellplätze, gerundet also 5 Stellplätze. Aufgrund des sehr geringen Dezimalwertes von 0,025, welcher die Aufrundung satzungsgemäß bedingt, wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung beantragt. Der errechnete Wert von 4,025 Stellplätzen soll abgerundet und nicht wie vorgeschrieben aufgerundet werden.

Die Stellplatzpflicht wäre in der Gesamtsumme mit 9 TG-Plätzen und 4 oberirdischen (=13) erfüllt. Der Abweichungsantrag bezieht sich auf die Erfüllung des § 3 Abs. 11 der Stellplatzsatzung wonach bei der Berechnung der Stellplatzzahl rechnerisch im Endergebnis aufzurunden ist, um eine ganze Zahl festzusetzen.

Als Begründung zum Antrag auf Abweichung wird weiter ausgeführt, dass sich die GRZ mit Errichtung eines 5. oberirdischen Stellplatzes um 0,016 erhöhen wird.

Wenn oberirdisch 5 Stellplätze hergestellt werden, würden in der TG 8 Stellplätze ausreichen um den Bedarf zu erfüllen. Eine Reduzierung der TG würde sich wiederum in der GRZ niederschlagen.

Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung kann nach Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) durch die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

Wenn keine Abweichung erteilt wird, sind 5 oberirdische Stellplätze zu errichten. Es bleibt dem Bauherrn überlassen, ob in der TG 9 Stellplätze belassen werden oder ob hier eine Änderung vorgenommen und diese um einen Stellplatz auf gesamt 8 reduziert wird. Es sind 13 Stellplätze nachzuweisen.

#### Beschluss:

- **1.** Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Die ausreichende Löschwasserversorgung hat der Bauherr im weiteren Verfahren noch nachzuweisen.
- **2.** Eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung hinsichtlich § 3 Abs. 11 der Stellplatzsatzung des Marktes Mering wird **nicht** erteilt.

### Abstimmungsergebnis:

**zu 1:** 10:3

<u>zu 2</u>: 7:6