

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.09.2018

Ö 3 Antrag auf Vorbescheid: Kniestockerhöhung der Garage um ca. 1,00 Meter.
Ausbau des Dachraumes der Garage zu einer Wohnung, Augsburgs Straße 95

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 21:30 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2018/2282 Antrag auf Vorbescheid: Kniestockerhöhung der Garage um ca. 1,00
Meter. Ausbau des Dachraumes der Garage zu einer Wohnung, Augsburgs
Straße 95

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Für das Wohnhaus Augsburgs Straße 95 wird von den Eigentümern ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Die Eigentümer wollen mit dem Antrag klären, ob eine Kniestockerhöhung des Garagenspeichers um ca. 1,00 Meter und der Ausbau des Dachraumes der Garage zu einer separaten Wohneinheit möglich ist. Die Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit bzw. der allgemeinen Genehmigungsfähigkeit ist der Grund, warum hier ein Antrag auf Vorbescheid und nicht gleich ein Bauantrag eingereicht wird. Die neue Wohneinheit wird über eine Außentreppe zugänglich gemacht. Auf der Südseite sollen zwei, auf der Nordseite drei Dachflächenfenster eingebaut werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang: [31.07.2018](#)
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [01.10.2018](#)
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [08.10.2018](#)

III. Nachbarbeteiligung

Das Grundstück grenzt im Osten an den Geh- und Radweg an der Augsburgs Straße. Im Norden, Westen und Süden ist das Grundstück von Grünflächen des Marktes Mering (zwei Flurnummern) umschlossen. Weitere Nachbarn im baurechtlichen Sinne sind nicht vorhanden.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Gebäude liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich demnach nach § 34 BauGB. Die überbaute Fläche vergrößert sich nicht, die Firsthöhe des Garagenspeichers erhöht sich bedingt durch die Kniestockerhöhung bei gleicher Dachneigung ebenfalls um 1,00 Meter. Die Firsthöhe der Garage liegt damit allerdings immer noch deutlich unter der

Firsthöhe des Hauptgebäudes, somit erhöht sich die Gebäudehöhe nicht. Das Vorhaben fügt sich nach Art (Wohnen) und Maß der baulichen Nutzung daher unproblematisch in die nähere Umgebung ein.

Stellplätze sind nicht Gegenstand der Bauvoranfrage, diese sind erst im späteren Bauantragsverfahren gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Mering nachzuweisen. Aufgrund der Grundstücksgröße ist es hier jedoch unproblematisch, Stellplätze für die zweite Wohneinheit nachzuweisen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur stark frequentierten Bundesstraße 2 ist hier genau zu prüfen, ob dieses Vorhaben aufgrund der Lärmbelastung überhaupt zulässig ist. Deswegen wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Die Immissionsschutzrechtliche Prüfung obliegt ausschließlich dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Abteilung Immissionsschutz und spielt in der gemeindlichen Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit keine Rolle.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Auf immissionsschutzrechtliche Belange wird verwiesen.

Der Markt Mering stimmt dem Vorhaben als Nachbar zu.

Abstimmungsergebnis:

12:0