

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.10.2018

Ö 3 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Doppelhauses mit Garagen,
Hartwaldstraße 21

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:00 - 20:31 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2018/2290 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Doppelhauses mit Garagen,
Hartwaldstraße 21

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück Hartwaldstraße 21 ist derzeit mit einem älteren Einfamilienhaus bebaut. Dieses soll abgebrochen werden und mit einem Doppelhaus neu bebaut werden. Die Antragstellerin, die das Grundstück kaufen und künftig eine Doppelhaushälfte bewohnen will, möchte mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid klären lassen, ob das Vorhaben baurechtlich genehmigungsfähig ist. Es ist ein Baukörper mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss und Keller geplant. Die Gebäudehöhe beträgt 9,60 Meter (Wandhöhe 6,30 Meter). Es ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad geplant. Es ist eine Grundflächenzahl 1 von 0,20 und eine Geschossflächenzahl von 0,41 angegeben. Es soll zudem eine Doppelgarage und eine Einzelgarage errichtet werden.

II. Fiktionsfrist

Eingang: [24.08.2018](#)
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [24.10.2018](#)
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [08.10.2018](#)

III. Nachbarbeteiligung

Das Grundstück grenzt direkt an drei andere Grundstücke im Westen, Norden und Osten und einen Punktnachbarn im Nordwesten an. Im Süden liegt das Grundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche des Marktes Mering (Hartwaldstraße) an. Es wurden keine Nachbarunterschriften für den Antrag auf Vorbescheid eingeholt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der Bauort liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplanes, allerdings innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich daher nach § 34 BauGB. Hier ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Hinsichtlich der Art der Nutzung fügt sich das Vorhaben unstrittig ein, die bereits bestehende Wohnnutzung ändert sich nicht. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Objekt ebenfalls in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB ein. Die Grundfläche des Doppelhauses ist mit 15,98 Meter x 11,50 Meter (183,77 m²) angegeben und würde somit auch eine kleinere Grundfläche einnehmen als das bestehende Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 222,40 m². Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in der Umgebung schon vorhanden. In der Umgebung sind noch viele Altbestandsgebäude mit Flachdach mit einem (und heraustretenden Kellergeschoss) oder maximal 2 Geschossen oder mit 1 + D vorhanden. Allerdings finden sich weiter östlich (Hartwaldstraße 25, 27, 29) durchaus bereits Beispiele mit einer ähnlichen Bebauung mit 2 + D Geschossen. Daher fügt sich das geplante Objekt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB ein. Die Erschließung ist gesichert.

Derzeit ist eine Doppelgarage mit vorgelagerten Stellplätzen und eine weitere Einzelgarage mit vorgelagerten Stellplatz geplant. Die vier nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering geforderten Stellplätze wären somit vorhanden, da tatsächlich sechs Stellplätze hergestellt würden. Allerdings sind Stellplätze nicht Gegenstand des Antrages auf Vorbescheides und müssen erst im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Es werden hier aber keine Schwierigkeiten gesehen. Das gemeindliche Einvernehmen kann somit erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2018: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

0:13