

# Beschlussauszug

## Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.11.2018

---

Ö 5 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Theodor-Heuss-Str. 11

---

**Status:** öffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen  
**Zeit:** 19:30 - 20:17 **Anlass:** Sitzung  
**Raum:** Sitzungssaal der Mehrzweckhalle  
**Ort:** Mehrzweckhalle  
**Vorlage:** 2018/2376 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Theodor-Heuss-Str. 11

---

### Sachverhalt:

#### I. Beschreibung des Vorhabens

Das derzeit mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in der Theodor-Heuss-Straße (HsNr. 11) soll mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage bebaut werden. Das neue Gebäude soll mit einem 30°-geneigten Satteldach mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, das baurechtlich kein Vollgeschoss darstellt, errichtet werden.

Der Bauträger plant laut eigenen Angaben einen ökologischen und gesunden Holzmassivbau, dieser wird mit PEFC - zertifizierte Holzrohstoffe aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern gefertigt. Die Bauweise entspricht dabei höchsten energetischen Standards. Das Mehrfamilienhaus wurde familienfreundlich mit großen Wohnungen konzipiert. Durch die Errichtung einer großen Tiefgarage und mehr Stellplätzen als gefordert, erhofft sich der Bauträger zudem eine Entspannung des öffentlichen Parkraumes.

#### II. Fiktionsfrist

Eingang: [18.10.2018](#)  
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [18.12.2018](#)  
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [03.12.2018](#)

#### III. Nachbarbeteiligung

Es gibt fünf Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Nachbarunterschriften wurden für den Antrag auf Vorbescheid nicht eingeholt.

### Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem Jahre 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Sommerkeller“. Der Marktgemeinderat hat am [26.07.2018](#) auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses die Aufhebung dieses Bebauungsplanes beschlossen, da dieser in keinster Weise mehr den Anforderungen einer zeitgemäßen Bauleitplanung entspricht. Das Verfahren ist derzeit allerdings noch nicht abgeschlossen, so dass der bisherige Bebauungsplan nach wie vor rechtsverbindlichen Charakter hat. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Geltungsbereich mit einem neuen Bebauungsplan zu

überplanen. Das Vorhaben ist daher noch nach den Vorschriften des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Sommerkeller“ zu beurteilen.

Auf dem Grundstück verlaufen Baugrenzen. Ein ca. 7 (Südost) bis 8 (Südwest) Meter breiter Streifen im südlichen Bereich des Grundstückes ist laut Bebauungsplan nicht bebaubar. Eine ca. 5,5 Meter breiter Streifen im Norden des Grundstückes darf ebenfalls nicht bebaut werden (exakte Angaben sind hierzu leider nicht möglich, da der Bebauungsplan nicht exakt im Maßstab gezeichnet ist.) Der Hauptbaukörper hält das Baufenster ein, allerdings wird durch die geplante Tiefgarage bzw. die Tiefgaragenabfahrt sowohl die nördliche, als auch die südliche Baugrenze über-/unterbaut. Im Norden beträgt die Überschreitung ca. 3 Meter, im Süden ca. 2 - 2,5 Meter (siehe Plan in der Anlage). Nach § 7 Abs. 1 der Satzung des Bebauungsplanes dürfen Garagen und sonstige Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausnahmen sind nur bei Unterflur-Tiefgaragen (TG) zulässig. Somit kann hier eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erteilt werden. Es wird darauf verwiesen, dass in der Vergangenheit bereits mehrfach Befreiungen zu teils massive Baugrenzenüberschreitungen erteilt wurden. In zwei Fällen in der Adolf-Kolping-Straße wurden in den letzten Jahren zwei Gebäude nahezu komplett außerhalb der Baugrenzen durch das Landratsamt genehmigt. Daher ist hier die Erteilung einer Ausnahme aus Gründen der Gleichbehandlung gerechtfertigt.

Der Planer gibt eine Grundflächenzahl I von 0,38, eine Grundflächenzahl II von 0,76 und eine Geschossflächenzahl von 0,70 an. Gemäß § 3 der Satzung des Bebauungsplanes dürfen die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegeben Höchstwerte für Grundflächen und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. Hier ist zu beachten, dass die Baunutzungsverordnung des zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes, sprich die BauNVO von 1968 anzuwenden ist. Bei zwei Vollgeschossen bedeutet dies eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Somit sind diese Vorgaben eingehalten. Diese Vorgabe des Bebauungsplanes ist ebenso wie die Zahl der Vollgeschosse und die Dachneigung eingehalten, weiteren Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Sommerkeller“ widerspricht das Vorhaben auch nicht.

Auf dem direkt östlichen Grundstück, ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegend, ist bereits ein Mehrfamilienhaus in ähnlicher Größe (2+D) vorhanden. Wäre das Gebiet nicht mit einem Bebauungsplan überplant, würde sich das geplante Vorhaben hier problemlos nach § 34 BauGB einfügen. Das Vorhaben fügt sich an dieser Stelle somit städtebaulich verträglich ein.

Da es sich lediglich um einen Antrag auf Vorbescheid handelt, stehen die exakten Wohnungsgrößen noch nicht fest. Der Stellplatznachweis ist verbindlich erst im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn zu erbringen. In der dem Antrag auf Vorbescheid beigefügten Berechnung gibt der Planer aber bereits 2 Wohnungen zwischen 80 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> und 4 Wohnungen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> an. Laut Stellplatzsatzung des Marktes Mering ergibt dies 14 Stellplätze für die Anwohner. Hinzu kommen noch 10 % = 1,4 = aufgerundet 2 Stellplätze für Besucher. Somit ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 16 Stellplätzen, der Bauherr plant sogar die Herstellung von 17 Stellplätzen. Die Gesamtzahl der Stellplätze wäre demnach mehr als ausreichend.

Hinsichtlich der Notwendigkeit einer gesicherten Erschließung wurde seitens der Verwaltung bzgl. Wasserversorgung das Wasserwerk und bzgl. Entwässerung das Marktbauamt beteiligt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage lagen noch keine schriftlichen Stellungnahmen der Fachabteilungen vor, diese können ggf. in der Sitzung nachgereicht werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

#### **Ausgaben:**

Einmalig 2018: €

#### **Einnahmen:**

Jährlich: €

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

---

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid. Es wird zudem eine Ausnahme gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Sommerkeller“ hinsichtlich der Überbauung der Baugrenze durch die geplante Tiefgarage erteilt.

---

**Abstimmungsergebnis:**

12:0