

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 15.02.2021

Ö 9 Bauantrag: Neubau einer barrierefreien Wohneinheit mit Garage/Vordach,
Meringerzeller Straße 13

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 21:26 **Anlass:** Sitzung
Raum: Mehrzweckhalle
Ort: Luitpoldstraße 8
Vorlage: 2021/4060 Bauantrag: Neubau einer barrierefreien Wohneinheit mit
Garage/Vordach, Meringerzeller Straße 13

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Das Grundstück Meringerzeller Straße 13 ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Nördlich des Bestandsgebäudes möchte der Antragsteller nun im Garten eine neue, separate Wohneinheit errichten. Das zweigeschossige Gebäude (plus Keller) ist mit einem flach geneigtem Pultdach mit 5° Dachneigung geplant. Die Gebäudehöhe des Gebäudes mit der Grundfläche von 6,99 x 9,49 Meter beträgt 6,76 Meter.

II. Fiktionsfrist

Eingang: [12.01.2021](#)

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [12.03.2021](#)

Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: [15.03.2021](#)

III. Nachbarbeteiligung

Das Grundstück hat zwei Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Die westlichen Nachbarn haben sich mit dem Vorhaben schriftlich Einverstanden erklärt. Vom Eigentümer des östlichen Nachbargrundstückes liegt keine Unterschrift vor. Dem Bauantrag liegt aber ein Beiblatt bei, auf dem erläutert wurde, dass die Unterschrift aus triftigen, gesundheitsbedingten Gründen nicht eingeholt werden konnte. Die Nachbarunterschriften sind somit allerdings nicht vollständig erbracht.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Das geplante Gebäude bleibt hinsichtlich der Höhenentwicklung von 6,76 Meter beispielsweise deutlich unter der des Bestandsgebäudes Meringerzeller Straße 13 mit einer Firsthöhe von 8,72 Meter. Auch hinsichtlich der Geschossigkeit und der überbauten Fläche fügt sich das Gebäude problemlos nach § 34 BauGB ein. Informativ wird die GRZ I (0,31) und GRZ I + II (0,35) erwähnt, diese Kennzahlen stellen im unbeplanten Innenbereich jedoch kein Kriterium des Einfügens dar.

Im Erdgeschoss des Gebäudes wird eine Doppelgarage integriert (2 Stellplatz). Weitere 2 Stellplätze werden im Stauraum vor der Garage nachgewiesen. Somit sind alle 4 notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung des Marktes Mering, sowohl für das Bestandsgebäude, wie auch für den Neubau, nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

Die notwendige Stauraumtiefe für die Garage von 5 Metern nach der Stellplatzsatzung (5,2 - 5,6 Meter) ist eingehalten. Die Stellplätze weisen die notwendigen Einstellbreiten bzw. Einstelltiefen nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStV) aus. Es wird auch keine zweite Zufahrt benötigt, da die Zufahrt zum Grundstück wie bislang auch schon über die Schillerstraße erfolgt (von der Meringerzeller Straße ist das Grundstück nur über eine Treppe zu erreichen). Somit gibt es hier auch keine Bedenken bezüglich der Zufahrtssituation.

Der Vollständigkeit halber wird erwähnt, dass die Abstandsflächen von der Planerin nach den neuen gesetzlichen Grundlagen der BayBO (BayBO-Novelle 2021) berechnet wurde. Zwischenzeitlich hat der Markt Mering bekanntlich zum [01.02.2021](#) eine davon abweichende Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in Kraft gesetzt. Mit der Abstandsflächensatzung ist das Vorhaben in der beantragten Form so wohl nicht mehr umsetzbar, da die Abstandsflächen der Planung nach nahezu bis zu den Grundstücksgrenzen reichen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass das Abstandsflächenrecht ausschließlich vom Landratsamt zu prüfen ist. Bei der Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sind nur bauplanerische Aspekte als Entscheidungskriterium heranzuziehen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Einmalig 2021: €
Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Auf abstandsflächenrechtliche Belange verwiesen, da der Planer die Abstandsflächen nach den neuen Vorgaben der BayBO berechnet, der Markt Mering jedoch über eine gesonderte Satzung über abweichende Maße der Abstandsfläche verfügt.

Abstimmungsergebnis:

13:0