Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/075

Federführung:	Bauverwaltung	Datum:	25.03.2021
Bearbeiter:	Stefan Hackenberg	AZ:	

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	07.04.2021	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3.1 Sitzung des Bauausschusses am 07.04.2021

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und auf Isolierte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften
Bau einer Terrassenüberdachung an der Ludwig-der-Bayer-Straße 28 (BV-Nr. 2021/25)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 864/20 der Gemarkung Töging a.Inn, Ludwig-der-Bayer-Straße 28, soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden.

Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO).

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das Bauvorhaben soll außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (Überschreitung um 3 m).

Die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann zugelassen werden, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Weiterhin benötigt das Bauvorhaben eine Isolierte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften. Eine Terrassenüberdachung benötigt Abstandsflächen. Diese beträgt in diesem Fall in Richtung Osten, Westen und Süden 3 m (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO). Nach Süden und Osten kann die Abstandsfläche eingehalten werden, allerdings nicht nach Westen.

Die Stadt Töging a. Inn hat eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Abstandflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ erlassen.

Nach dieser Satzung kann im Bereich von Bebauungsplänen für Wohngebiete (hier Allgemeines Wohngebiet – WA nach § 4 BauNVO) nach § 30 BauGB bei Doppel- und Reihenhäusern an der gemeinsamen mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksgrenze für den Bau von Win-

tergärten und überdachten Pergolen, die an das Wohnhaus angebaut werden, ausnahmsweise der seitlich geforderte Grenzabstand gemäß Art. 6 BayBO entfallen, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

1. Die maximale Wandhöhe des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola an der Grundstücksgrenze darf 3.00 m im Mittel nicht überschreiten

2. Die maximale Tiefe (Länge an der o.g. Grundstücksgrenze) des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola darf 4.00 m nicht überschreiten

3. Das Dach ist als Pultdach auszuführen.

4. Die Bauform, ist der des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola auf dem angrenzenden Grundstück, anzupassen.

5. Die Wand an der o.g. Grundstückgrenze ist als Brandwand nach Art. 28 BayBO auszuführen.

Ausnahmen sind nur möglich, wenn sie den jeweiligen gesetzlichen Anforderungen entsprechen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Das Vorhaben erfüllt alle der in der Satzung genannten Kriterien.

Laut Baubeschreibung soll an der Westgrenze (=linke Seite laut Bauherr) eine Brandschutzwand errichtet werden.

Laut Bauherr hat das Anwesen Ludwig-der-Bayer-Straße 30 keine Terrassenüberdachung, an dessen Bauform sich die beantragte Terrassenüberdachung anpassen könnte.

Die Abweichung von örtlichen Bauvorschriften – hier Satzung der Stadt Töging a. Inn über Örtliche Bauvorschriften „Abstandflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“- kann zugelassen werden, da sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO vereinbar ist.

<u>Beschlussvorschlag:</u>
Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und lässt diese mit : Stimmen zu.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Isolierte Abweichung von den Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften zur Kenntnis und lässt diese mit : Stimmen zu.