

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/094

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 22.04.2021
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	05.05.2021	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.2 Sitzung des Bauausschusses am 05.05.2021

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen | Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Terrassenüberdachung in der Prälat-Friemel-Straße 15, 15a (BV 2021/43)

oAuf dem Grundstücken Fl.-Nr. 1025/22 – 27 jeweils der Gemarkung Töging a.Inn, Prälat-Friemel-Straße 15, 15a soll ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Terrassenüberdachung errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Prälat-Friemel-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

- Die Bauherren wünschen eine Verschiebung des Wohnhauses an die Garage im Osten und einen größeren Garten im Westen, was das Baufeld durch die Baugrenze im Bebauungsplan nicht vorsieht. Durch die Verschiebung des Wohnhauses wird die Baugrenze um eine Fläche von 45,37 m² und einem maximalen Maß von 4,91m überschritten.
- Durch die Überschreitung der Baugrenze durch das Wohnhaus und die Grundstücksform musste zur Einhaltung der Abstandsflächen auf einer Länge von 2,30 m die Außenwand am Süd-Ost-Eck des Wohnhauses rückversetzt werden. Die Höhe der Traufe und somit der Wandhöhe überschreitet dadurch auf 2,30 m Länge die maximale Wandhöhe von 4,80 m ab Straßenrand Grundstücksmitte um 1,14 m auf 5,94 m.
- Ein Großteil der Terrasse soll mit einer Terrassenüberdachung in Stahl-Glas-Bauweise überdacht werden. Die max. Breite 5,00 m soll um 2 m auf 7,00 m überschritten werden. Die max. Tiefe 3,50 m soll um 1 m auf 4,50 m überschritten werden. Die max. Nutzfläche von 17,50 m² wird somit um 14 m² auf 31,50 m² überschritten. Die Baugrenze und Abstandsflächen werden eingehalten.

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt 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.

Gemäß der Stellplatzsatzung sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Für das Einfamilienwohnhaus sind daher zwei Stellplätze nachzuweisen. Zwei Stellplätze werden in der Doppelgarage nachgewiesen. Es sind also genügend Stellplätze nachgewiesen.

Laut Baubeschreibung werden allerdings vier Stellplätze errichtet. Es ist nicht ersichtlich, wo die weiteren beiden Stellplätze errichtet werden sollen. Sollte es sich bei den beiden weiteren Stell-

plätzen um die gepflasterte Fläche vor der Einfahrt der Doppelgarage handeln, so können diese nicht akzeptiert werden. Eine Akzeptierung dieser Stellplätze würde aus den Stellplätzen in der Doppelgarage sogenannte „gefangene“ Stellplätze machen.

Nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO müssen Stellplätze in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden.

Die geeignete Beschaffenheit erfordert, dass jeder vorgeschriebene Stellplatz auch frei zugänglich ist, d.h. seine sichere und jederzeitige Benutzbarkeit nicht vom Parkverhalten eines anderen Parkplatzbenutzers oder von Absprachen abhängig ist. Hintereinander angeordnete Stellplätze haben grundsätzlich nicht diese geeignete Beschaffenheit, da hier das hintere Fahrzeug bei voller Besetzung der Stellplätze keine Ausfahrtmöglichkeit mehr hat, die Benutzbarkeit vom Parkverhalten des anderen Parkplatzbenutzers abhängt („gefangene Stellplätze“).

Misstände sind regelmäßig auch dann zu erwarten, wenn der notwendige Stauraum vor Garagen für Stellplätze vorgesehen wird.

Zwar spricht bei den Mitgliedern einer Familie eine gewisse Wahrscheinlichkeit dafür, dass sie ihr Benutzerverhalten hinsichtlich solcher gefangener Parkplätze abstimmen. Aber auch hier spricht das Kriterium zur Bewertung der Akzeptanz, dass beim Wechsel der Eigentümer keine neue Baugenehmigung erteilt wird und daher das Nutzerverhalten nicht einer individuellen Familie zu berücksichtigen ist, gegen eine Genehmigungsfähigkeit.

Es werden also abweichend von der Baubeschreibung nur zwei Stellplätze nachgewiesen.

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.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen, unter dem Hinweis, dass nur zwei Stellplätze als nachgewiesen gelten.