

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/103

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 29.04.2021
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	05.05.2021	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3.1 Sitzung des Bauausschusses am 05.05.2021

### **Nachtrag**

#### **Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

#### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage an der Frankfurter Straße 18 (BV-Nr. 2021/47)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 862 der Gemarkung Töging a.Inn, Frankfurter Straße 18, soll ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage errichtet werden.

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

Die beantragten Befreiungen inkl. die Begründung des Planers lauten:

#### Festsetzung von der befreit werden soll:

Firstrichtung

#### Bezeichnung der Art der Befreiung:

Befreiung: Drehung der Firstrichtung um 90°

#### Begründung für die beantragte Befreiung:

Die Ausrichtung des längsrechteckigen Baukörpers Richtung Süden ist für die Wohnqualität und Belichtung der Wohnräume von Vorteil.

Die besondere Lage des Grundstücks an der Straßenecke Frankfurter Str./Trostberger Str. rechtfertigt eine differenzierte Betrachtungsweise des Baukörpers aus städtebaulicher Sicht. Die Doppelhausbebauung der Hausnummern 6 bis 16 bilden eine gestalterische Einheit, während das geplante Gebäude auf Fl. Nr. 862 mit einer Ost-West-Ausrichtung einen Abschluss bildet und die Gleichförmigkeit auflockert.

Ein Wechselspiel der Firstrichtungen ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls zu erkennen. Hier wurden bereits Drehungen der Firstrichtungen realisiert.

#### Festsetzung von der befreit werden soll:

Baugrenze

#### Bezeichnung der Art der Befreiung:

Überschreitung der Baugrenze mit dem Hauptgebäude

Begründung für die beantragte Befreiung:

Um die Nutzung des Grundstücks zu optimieren, soll das Hauptgebäude näher an der Frankfurter Straße platziert werden als das Baufenster vorsieht.

Städtebaulich orientiert sich der Baukörper dann an den nördlichen Nachbargebäuden, die ebenfalls mit einem Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze von 3,5 m errichtet wurden.

Festsetzung von der befreit werden soll:

Baugrenze & Baulinie Garage

Bezeichnung der Art der Befreiung:

Überschreitung der westlichen Baugrenze mit der Garage, keine Grenzbebauung (Baulinie)

Begründung für die beantragte Befreiung:

Geplant ist eine Garage mit einer Länge von 8 m, um Stauraum für Gartengeräte innerhalb der Garage zu schaffen. Dabei wird das Baufenster auf der straßenabgewandten Seite überschritten.

Durch die im März in Kraft getretene Novellierung der BayBO kommt es im Fall dieses Bauvorhabens zu einer Benachteiligung durch die neue Berechnungsmethode der mittleren Wandhöhe der Garage, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorhersehbar war.

Ein Satteldach mit einer Dachneigung von 24°-30° ist nur mit einer Überschreitung der mittleren Garagenhöhe von 3 m umsetzbar. Die geplante Traufhöhe beträgt 2,90 m. Eine Tiefersetzung des Daches, um die mittlere Garagenhöhe von 3 m gem. der neuen Berechnungsmethode einhalten zu können, ist praktisch nicht möglich, da die Traufhöhe zu gering und somit die Zufahrt und der Einbau eines Garagentors nicht möglich wären.

Aus diesem Grund handelt es sich bei der geplanten Garage nicht um einen privilegierten Baukörper gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO und es fallen Abstandsflächen an, weshalb die geforderte Grenzbebauung nicht möglich ist.

Den notwendigen Befreiungen 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.

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.

Laut Baubeschreibung sollen vier Stellplätze errichtet werden. Nach der Stellplatzsatzung sind für die zwei Wohneinheiten auch vier Stellplätze notwendig.

Allerdings können von den vier im Bauplan eingezeichneten Stellplätze nur zwei akzeptiert werden, womit zwei Stellplätze fehlen.

Der Stellplatz EFH in der Garage und der nördlich davon gelegene Stellplatz ELW können akzeptiert werden. Der östlich (und somit vor) der Garageneinfahrt gelegene Stellplatz EFH kann nicht akzeptiert werden. Genauso wenig der östlich (und somit ebenfalls vor) dem Stellplatz ELW gelegene zweite Stellplatz ELW. Diese Stellplätze machen aus den anderen beiden Stellplätzen sogenannte „gefangene“ Stellplätze, sodass diese nicht akzeptiert werden können.

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 Ausfahrmöglichkeit mehr hat, die Benutzbarkeit vom Parkverhalten des anderen Parkplatzbenutzers abhängt („gefangene Stellplätze“). Das gilt auch bei solchen Doppelstellplätzen, die im gleichen Eigentum stehen.

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

„Gefangene“ Stellplätze können als notwendige Stellplätze für Einfamilienhäuser nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Schaffung eines anderen Stellplatzes auf dem Grundstück nicht oder nur unter unverhältnismäßigen Schwierigkeiten möglich ist (OVG Koblenz, Urteil vom 22.8.2002 – 1 A 104639/02).

Nach § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung müssen notwendige Stellplätze ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein, bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern kann hiervon abgewichen werden.

Der notwendigen Abweichung von der Stellplatzsatzung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da es sich bei der zweiten Wohneinheit um eine Einliegerwohnung handelt.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit       :       Stimmen.**

**Der Bauausschuss erteilt zur Abweichung von der Stellplatzsatzung mit       :       Stimmen, da gemeindliche Einvernehmen.**