

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/220

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 04.11.2021
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	08.12.2021	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.2 Sitzung des Bauausschusses am 08.12.2021

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus an der Rosenstraße 16 (BV-Nr. 2021/85)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 576/7 der Gemarkung Töging a.Inn, Rosenstraße 16, soll ein Wintergarten an das bestehende Wohnhaus errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Der Planer begründet die beantragten Befreiungen wie folgt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Rosenstraße"

Punkt: GRZ

Nach der Baunutzungsverordnung § 19, mit Stand vom 23.06.2021, sind die Angabe für GRZ und GFZ nur als Orientierungshilfen zu sehen und nicht mehr als Obergrenzen. Da es sich jedoch nur eine geringfügige Überschreitung für das Hauptgebäude mit einer GRZ von 0,41 handelt, bitten wir der Befreiung zuzustimmen.

Punkt: Baugrenzen

Überschreitung der Baugrenzen im Norden durch den Wintergarten von 3,80 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es stimmt zwar, dass die BauNVO (der § 17) mit Stand vom 23.06.2021 u. a. die GRZ nur als Orientierungswerte für Obergrenzen bestimmt, allerdings gilt die BauNVO als Festsetzung in Bebauungsplänen statisch nicht dynamisch.

Das bedeutet, dass die Fassung der BauNVO gilt, zu deren Geltungszeit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Eine spätere Änderung der BauNVO ändert also nicht die Festsetzung des Bebauungsplanes.

Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan – soweit sich aus den Festsetzungen wie z. B. Baugrenzen keine geringeren Werte ergeben – explizit eine GRZ von 0,4 festsetzt.

Würde nur die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt sein, ohne Festsetzung einer Grundflächenzahl, würden bei der Bestimmung der Grundflächenzahl, die Obergrenzen bzw. jetzt Orientierungswerte für Obergrenzen der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes geltenden BauNVO bestehen.

Dies ist beim Bebauungsplanes Nr. 7 allerdings nicht der Fall.

Es handelt sich mit einer Überschreitung der GRZ von 0,01 nur um eine Überschreitung von 8,36 m² (bei einem 836 m² großen Baugrundstück) bzw. um 2,5 %. Die maximal zulässige GRZ von 0,6 nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Hauptanlage + Garagen, Stellplätze + Nebenanlagen + Unterbauungen) wird mit 0,56 auch unterschritten.

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.

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.