

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/008

Federführung: Bauamt	Datum: 13.01.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	02.02.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.2 Sitzung des Bauausschusses am 02.02.2022

### **Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus, Erweiterung der bestehenden Garage an der Berliner Straße 10 (BV-Nr. 2022/03)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 954/53 der Gemarkung Töging a.Inn, Berliner Straße 10, soll ein Wintergarten an das bestehende Wohnhaus angebaut sowie die bestehende Garage erweitert werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

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.

Der Bauherr stellt einen Antrag auf Abweichung aufgrund von Art. 63 BayBO wegen des Wintergartens an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Der seitlich geforderte Grenzabstand nach Art. 6 BayBO soll entfallen.

Der Anbau des Wintergartens erfolgt direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze des Doppelhauses (Berliner Straße 10, 12).

In Anlehnung an die Örtliche Bauvorschrift „Abstandflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ wird die Abweichung nach Art. 6 BayBO beantragt. Alle Voraussetzungen werden erfüllt.

1. Die Wandhöhe im Mittel beträgt 2,92m
2. Die Tiefe des Wintergartens beträgt 4,00m
3. Das Dach wird als Pultdach ausgeführt
4. Auf dem angrenzenden Grundstück gibt es keinen Wintergarten o. Ähnliches
5. Die Wand an der Grundstücksgrenze wird nach Art. 28 BayBO ausgeführt

**Beschlussvorschlag:**

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

**Der Bauausschuss erteilt der beantragten Abweichung mit     :     Stimmen, das gemeindliche Einvernehmen.**