

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/250

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 03.01.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	02.02.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2 Sitzung des Bauausschusses am 02.02.2022

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage an der Mühldorfer Straße 92 - 94 (BV-Nr. 2021/104)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1292/12 der Gemarkung Töging a.Inn, Mühldorfer Straße 92-94 soll ein Wohnhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid und möchte folgende Fragen geklärt wissen:

Fragen zum beiliegenden Plan:

1. Ist der Neubau, wie in der beiliegenden Zeichnung - Variante 1, nach dem Maß der baulichen Nutzung mit einer Länge von 11,75m, einer Breite von 7,00m und einer Höhe von 9,33m bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Falls Frage 1 mit „nein“ beantwortet wird, ist der Neubau wie in der beiliegenden Zeichnung- Variante 2, nach dem Maß der baulichen Nutzung mit einer Länge von 11,75m, einer Breite von 7,00m und einer Höhe von 6,98m bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist die Doppelgarage, wie in der beiliegenden Zeichnung, nach dem Maß der baulichen Nutzung mit einer Länge von 6,00m, einer Breite von 6,00m und einer Höhe von 3,00 mit der Zufahrt über die Rosenstraße bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Falls Frage 3 mit „nein“ beantwortet wird, sind 2 Stellplätze nach dem Maß der baulichen Nutzung mit einer Länge von 5,00m und einer Breite von jeweils 2,50m an gleichbleibender Stelle, mit Zufahrt über die Rosenstraße bauplanungsrechtlich zulässig?
5. Ist die Garage wie in der beiliegenden Zeichnung - Variante 3, nach dem Maß der baulichen Nutzung mit einer Länge von 6,00m, einer Breite von 3,50m und einer Höhe von 3,00m mit der Zufahrt über die Mühldorfer Straße bauplanungsrechtlich zulässig?
6. Ist der Stellplatz, wie in der beiliegenden Zeichnung — Variante 3, nach dem Maß der baulichen Nutzung mit einer Länge von 5,00m, einer Breite von 2,50m vor der Garage bauplanungsrechtlich zulässig?
7. Falls die Fragen 5 und 6 „nein“ beantwortet werden, sind 2 Stellplätze wie in der beiliegenden Zeichnung — Variante 4 nach dem Maß der baulichen Nutzung mit einer Länge

von 5,00m und einer Breite von jeweils 2,50m mit Zufahrt über die Mühldorfer Straße bauplanungsrechtlich zulässig?

Es soll eine Wohnung und zwei Stellplätze errichtet werden.

In der Baubeschreibung wird die Gebäudehöhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO mit einer Höhe von 9,33 m angegeben.

Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO definiert diese Höhe wie folgt:

Höhe ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

In dem Bauplan „Schnitt“ zu Variante 1 ist hierzu widersprüchlich die Firsthöhe mit 9,33 m bemisst. Die Höhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO beträgt im Bauplan „Schnitt“ eher ca. 5,90 m. Die Wandhöhe beträgt 6,60 m.

Bei Variante 2 beträgt die Firsthöhe 6,98 m, die Wandhöhe 4,25 m.

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

Frage 1:

Das Wohnhaus bestehend aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss (mit Kniestock) soll komplett außerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (Baugrenzen und -linien).

Die Wandhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden 6,25 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe beträgt laut Planung 6,60 m.

Der geplante Kniestock ist nicht zulässig – dieser ist nur bei eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock zulässig.

Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein, der Bebauungsplan setzt zwingend Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss fest.

Auf dem Grundstück ist eine Firstrichtung von West nach Ost festgesetzt. Bei dem Bauvorhaben soll die Firstrichtung von Nord nach Süd verlaufen. Die Festsetzung wurde allerdings an ein zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehendes Gebäude angepasst und verläuft bei diesem entlang der Längsrichtung. Dies ist bei dem Bauvorhaben auch geplant.

Frage 2:

Das Wohnhaus besteht aus Erd- und Dachgeschoss (mit Kniestock) soll komplett außerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (Baugrenzen und -linien).

Die Wandhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock 4,30 m nicht überschreiten. Geplant sind 4,25 m.

Allerdings setzt der Bebauungsplan auf dem Grundstück zwingend zwei Vollgeschosse fest. Ein Vollgeschoss mit Kniestock widerspricht daher dem Bebauungsplan. Der Kniestock darf 1,30 m nicht überschreiten.

Auf dem Grundstück ist eine Firstrichtung von West nach Ost festgesetzt. Bei dem Bauvorhaben soll die Firstrichtung von Nord nach Süd verlaufen. Die Festsetzung wurde allerdings an ein

zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehendes Gebäude angepasst und verläuft bei diesem entlang der Längsrichtung. Dies ist bei dem Bauvorhaben auch geplant.

Frage 3:

Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die Doppelgarage soll komplett außerhalb jeglicher überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Frage 4:

Die Stellplätze sind bauplanungsrechtlich zulässig.

Frage 5:

Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die Garage soll komplett außerhalb jeglicher überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Die Mühldorfer Straße ist eine Kreisstraße des Landkreises Altötting. Ob über diese Kreisstraße die Zufahrt verwirklicht werden kann, ist vom Landratsamt zu prüfen.

Frage 6:

Der Stellplatz ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Laut Bebauungsplan kann der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie als Stellplatz genutzt werden. Der Stauraum muss mindestens 5 m betragen.

Die Mühldorfer Straße ist eine Kreisstraße des Landkreises Altötting. Ob über diese Kreisstraße die Zufahrt verwirklicht werden kann, ist vom Landratsamt zu prüfen.

Frage 7:

Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die Garagen sollen komplett außerhalb jeglicher überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Die Mühldorfer Straße ist eine Kreisstraße des Landkreises Altötting. Ob über diese Kreisstraße die Zufahrt verwirklicht werden kann, ist vom Landratsamt zu prüfen.

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.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt zu allen Fragen das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.

Der Bauausschuss bevorzugt das Wohnhaus nach Frage 2 (Variante 2) mit : Stimmen.

**Der Bauausschuss bevorzugt die Garage nach Frage 3 (Variante 1 und 2) mit :
Stimmen.**