

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/032

Federführung: Bauamt	Datum: 23.02.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.03.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 6 Sitzung des Bauausschusses am 09.03.2022

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport und Stellplätzen in der Röntgenstraße 10 (BV-Nr. 2022/05)

Auf Fl.-Nr. 990/74 der Gemarkung Töging a.Inn, Röntgenstraße 10, soll ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus mit Garage, Carports und Stellplätzen errichtet werden. Hierfür wird ein Antrag auf Vorbescheid gestellt.

Die bisherige Doppelhaushälfte Röntgenstraße 10, die mit dem Nachbaranwesen Röntgenstraße 8 zusammengebaut ist, soll abgebrochen 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).

Folgende Fragen sollen bei dem Antrag auf Vorbescheid geklärt werden:

1. Kann der Ausführung von 2 Doppelhaushälften und eines Einfamilienhauses zugestimmt werden?
2. Ist die Ausführung der Dachneigung mit 35 Grad zulässig?
3. Ist die Ausführung der Wandhöhe mit 6.00 m zulässig?
4. Ist die Ausführung der Firsthöhe mit ca. 9,85 m (DH) und 8,63 m (EFH) zulässig?
5. Ist die Ausführung von 2 Vollgeschossen zulässig?
6. Ist die GRZ I in Höhe von ca. 0,35 zulässig?
7. Ist die GRZ II in Höhe von ca. 0,7 zulässig?
8. Ist die GFZ in Höhe von ca. 0,6 zulässig?

Die Fragen 6 – 8 sind für ein Baugrundstück im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht maßgeblich. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB). GRZ und GFZ sind Festsetzungen nach dem Maß der baulichen Nutzung. Da das

Maß der baulichen Nutzung in § 34 BauGB nicht erwähnt wird, kann die Beantwortung der Fragen 6 – 8 nicht erfolgen.

Zum Vergleich: Das Nachbaranwesen Röntgenstraße 8 hat eine Dachneigung von ca. 30 Grad, eine Firsthöhe von ca. 8,70 m, eine Wandhöhe von ca. 5,90 m und besteht aus zwei Vollgeschossen (gemessen aus Plan BV-Nr. 806/68).

Auf dem Nachbargrundstück Röntgenstraße 14, 14a (BV-Nr. 2021/0677) wurde eine Dachneigung von 35 Grad, eine Firsthöhe von 9,08 m und eine Wandhöhe von 6,40 m genehmigt.

Zu Frage Nr. 4

Kritisch sieht die Verwaltung die beantragte Firsthöhe des Doppelhauses mit 9,85 m. Diese ist 1,15 m höher als auf dem Nachbargrundstück Röntgenstraße 8 und 0,77 m höher als auf dem Nachbargrundstück Röntgenstraße 14a.

Ein vielleicht denkbarer Vorschlag wäre die Reduzierung der Dachneigung des Doppelhauses auf 30 Grad, sodass sich eine Firsthöhe von 9,18 m ergibt.

Das gemeindliche Einvernehmen kann zu den Fragen 1 – 3 und 5 ganz und zu Frage 4 zum Teil (siehe oben) 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.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu Fragen Nr. 1 – 3 und 5 mit : Stimmen.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu Frage Nr. 4, mit Ausnahme der Firsthöhe des Doppelhauses mit 9,85 m, mit : Stimmen.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu Frage Nr. 4, unter der Bedingung, dass die Dachneigung des Doppelhauses von 35 Grad auf 30 Grad abgesenkt wird und die Firsthöhe somit 9,18 m beträgt, mit : Stimmen.