

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/032/1

Federführung: Bauamt	Datum: 13.05.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	01.06.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 4 Sitzung des Bauausschusses am 01.06.2022

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)

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 09.03.2022 über den Antrag auf Vorbescheid bezüglich dem Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport und Stellplätzen in der Röntgenstraße 10 (Grundstück Fl.-Nr. 990/74 der Gemarkung Töging a.Inn) beraten. Planfassung war der 16.02.2022.

Dem Vorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt, mit Ausnahme der geplanten Firsthöhe des Doppelhauses von 9,85 m. Hier wurde das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, wenn die Dachneigung von 35 Grad auf 30 Grad abgesenkt wird und die Firsthöhe somit 9,18 m beträgt.

Das Landratsamt Altötting ist zu dem Ergebnis gekommen, dass ein positiver Vorbescheid nicht erlassen werden kann. Die Entscheidung der Stadt Töging a.Inn, die Frage Nr. 4 hinsichtlich der angefragten Firsthöhe von 9,85 m abschlägig zu entscheiden, ist als Nichterteilung des erforderlichen gemeindlichen Einvernehmens zu werten. Die Entscheidung ist nach Erachten des Landratsamts nicht zu beanstanden.

Aus diesem Grund wurde ein neuer Plan vom 05.05.2022 eingereicht.

Dieser stellt den Schnitt des Doppelhauses mit 9,18 m Firsthöhe sowie einer Dachneigung von 30° dar, sodass die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in dieser Hinsicht möglich ist.

Im Nordwesten waren ursprünglich zwei Carports mit Flachdach geplant, welche jetzt als Stellplätze ausgeführt werden sollen. Mit den Carports hätten alle Nebengebäude auf dem Grundstück die gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO maximale Grenzbebauung von 15 m überschritten.

Das Landratsamt Altötting monierte auch, dass durch den einseitigen Abbruch der Doppelhaushälfte Röntgenstraße 10 die verbleibende Haushälfte (= Röntgenstraße 8) eine unzulässige Grenzbebauung darstellt.

Aus diesem Grund ist jetzt vorgesehen, dass westlich an die vorher verbleibende Haushälfte (= Röntgenstraße 8) und östlich an das Doppelhaus ein Quergiebel mit einer Wandhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 7,96 m angebaut wird. Südlich an diesen Quergiebelanbau soll noch ein erdgeschossiger Anbau erfolgen.

Das Einfamilienhaus im südlichen Teil des Grundstücks bleibt unverändert.

Die Grundfläche des geplanten Doppelhauses soll sich um 34 m², von 154 m² auf 188 m² erhöhen. Dies entspricht einer Grundflächenmehrung gegenüber des Ursprungsplans von ca. 22 %. Das derzeit errichtete Gebäude weist eine Grundfläche von ca. 75 m² auf – dies wäre sogar eine Grundflächenmehrung um 113 m² oder um ca. 150 % bzw. die zweieinhalbfache Grundfläche als bisher.

Das Nachbargebäude Röntgenstraße 8 weist eine Grundfläche von ca. 125 m² auf. Das Wohngebäude hat eine Länge (West-Ost) von 12,12 m und eine Breite (Nord-Süd) von 10,25 m (aus BV-Nr. 1301/68). Ein Gebäude in diesen Dimensionen würde sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, das geplante Doppelhaus hingegen nicht.

Auch die in der näheren Umgebung liegenden Anwesen Röntgenstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12 und 14 weisen nicht mehr als 125 m² Grundfläche auf – eher eine geringere Grundfläche mit 75 m² bis 90 m².

Das Einfamilienhaus im südlichen Teil des Grundstücks fügt sich ein. Das geplante Doppelhaus im nördlichen Teil des Grundstücks aus den o. g. Gründen nicht.

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 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 verweigert das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.