

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/032/2

Federführung: Bauamt	Datum: 03.06.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	06.07.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 4 Sitzung des Bauausschusses am 06.07.2022

### **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 und am 01.06.2022 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 bzw. 05.05.2022.

Der Bauausschuss hat sich darauf geeinigt, dass der Architekt einen neuen Plan erstellt und diesen in der Juli-Bauausschusssitzung vorstellt.

Aus diesem Grund wurde ein neuer Plan vom 15.06.2022 eingereicht.

Das neu geplante Doppelhaus soll mit 10,40 m x 13,74 m errichtet werden. Die Firstrichtung ist von West nach Ost geplant. Die Dachneigung verringert sich von 30° auf 28°, sodass sich die Firsthöhe von 9,18 m auf 8,76 m verkürzt.

An der Nordseite des Doppelhauses ist mittig ein 1,50 m x 7,99 m großer Anbau als Quergiebel geplant. Der Quergiebel ist mit einer Firsthöhe von 8,125 m vorgesehen.

Die Wandhöhe soll 6,00 m betragen.

Das Doppelhaus soll in der gleichen Breite wie das Nachbaranwesen Röntgenstraße 8 errichtet werden, allerdings ca. 2,00 m länger (13,74 m anstatt ca. 11,66 m – Messung aus GIS). Nach Firsthöhe, -richtung, Wandhöhe und Dachneigung ist es ebenfalls dem Nachbaranwesen angepasst.

Das Einfamilienhaus im Süden bleibt unverändert, es rückt nur 0,61 m näher an die südliche Grundstücksgrenze heran. Hintergrund ist, dass das Doppelhaus im Norden weiter südlich errichtet werden soll, sodass sich das Einfamilienhaus im Süden verschieben muss, um die Abstandsflächen des Doppelhauses einhalten zu können – genauer, dass die Abstandsflächen sich nicht überschneiden.

Die Grundfläche des geplanten Doppelhauses beträgt 154,881 m<sup>2</sup> - geringfügig mehr als die 154 m<sup>2</sup> aus dem ersten Planentwurf vom 16.02.2022, welchem das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde.

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.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei diesem Vorschlag um einen guten Kompromiss zwischen Nachverdichtung und Einfügung in die nähere Umgebung.  
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 Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit       :       Stimmen.**