

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/171

Federführung: Bauamt	Datum: 17.11.2022
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	07.12.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Bauausschusses am 07.12.2022

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Außenstellplätzen an der Egerlandstraße 39 (BV-Nr. 2022/0048)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 812/13 der Gemarkung Töging a. Inn, Egerlandstraße 39 sollen zwei Mehrfamilienhäuser (8 bzw. 12 WE) mit einer Tiefgarage und Außenstellplätze errichtet werden.

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

Ist die angedachte, gezeichnete Planung bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Auf dem Grundstück soll das bestehende Gebäude abgebrochen werden und durch zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und Außenstellplätzen ersetzt werden.
Diese sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Bei nachfolgenden Punkten weicht das geplante Bauvorhaben zusätzlich vom Bebauungsplan ab:

Auf dem Grundstück ist ein Erdgeschoss und ein Vollgeschoss zulässig.
Das nördliche Gebäude ist mit einem Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss geplant. Wobei es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handelt. Somit stimmt es mit dem Bebauungsplan in dem Punkt überein.
Das südliche Mehrfamilienhaus soll allerdings aus drei Vollgeschossen bestehen. Geplant ist ein Erdgeschoss, Obergeschoss und 2. Obergeschoss. Somit widerspricht das südliche Mehrfamilienhaus in dem Punkt dem Bebauungsplan.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.
Das nördliche Gebäude soll mit einer Traufhöhe von 7,00 m und das südliche mit 9,00 m errichtet werden.

Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer hat als Vergleich die Bebauung der Nachbargrundstücke Sudetenstraße 2 und Mellandstraße 1 herangezogen. Hier sind jeweils drei Vollgeschosse errichtet. Der Bebauungsplan setzt hier aber, im Gegensatz zum hier maßgebenden Baugrundstück, bereits drei Vollgeschosse fest.

Die zum Vergleich herangezogenen Baugrundstücke entsprechen also den Festsetzungen des Bebauungsplanes und können aus diesem Grund nicht zum Vergleich für die Befreiung herangezogen werden.

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

Durch die Bebauung des südlichen Gebäudes mit drei Vollgeschossen, entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan von zwei Vollgeschossen, sowie durch die Bebauung außerhalb der Baugrenzen sind die Grundzüge der Planung beeinträchtigt.

Gem. § 2 Abs. 1 Stellplatzsatzung i. V. m. Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 Stellplatzsatzung müssen bei Mehrfamilienhäuser je Wohnung 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Davon sind 40 % anteilig für Besucher. Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 Stellplatzsatzung sind die Stellplätze für Besucher nach Möglichkeit oberirdisch herzustellen.

Bei 20 Wohnungen müssen 40 Stellplätze vorhanden sein. Davon 16 für Besucher.

Laut Eingabeplan werden 24 Stellplätze in der Tiefgarage errichtet. Oberirdisch sind 12 geplant. In Summe sind das 36 Stellplätze und somit 4 Stellplätze zu wenig.

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 versagt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.