Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/094

Federführung: Bauamt	Datum: 23.05.2023
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	14.06.2023	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Bauausschusses am 14.06.2023

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Mehrfamilienhauses (10 WE) mit Tiefgarage in der Nähe der Hebelstraße (BV-Nr. 2023/0023)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076 der Gemarkung Töging a. Inn, Hebelstraße 34 und 36, soll ein Mehrfamilienhaus (10 WE) mit Tiefgarage errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ulrich-von-Hutten-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die hier maßgebende 2. Änderung des Bebauungsplanes trat am 09.01.1992 in-Kraft. Somit ist die damals geltende BauNVO 1990 anzuwenden.

Das Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990 festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 BauNVO 1990. Nach der BauNVO 1990 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4.

Diese wird bei dem geplanten Bauvorhaben mit einer geplanten GRZ von 0,75 überschritten.

Aus diesen Gründen ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die Befreiung wie folgt:

„Durch den Wegfall der ehemals geplanten Grünfläche hat sich die Grundstücksfläche auf 1.206 m² vergrößert. Aufgrund der hier sinnvollen Nachverdichtung sowie der bestehenden allgemeinen Wohnungsknappheit sollen die ursprünglich geplanten Baugrenzen überschritten werden.

Durch den Einbau einer Tiefgarage soll zum einen der städt. Stellplatzsatzung Rechnung getragen werden, zum anderen das Ortsbild durch Wegfall der oberirdisch parkenden PKW verbes-

sert werden. Damit wird die zulässige GRZ von 0,4 überschritten, gleichzeitig wird die zulässige GFZ von 1,2 deutlich unterschritten.“

Die GRZ und die überbaubaren Grundstücksflächen werden so massiv überschritten, so dass die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden.

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

Gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung (StS) müssen bei Mehrfamilienhäusern je Wohnung zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Davon entsprechen 40 % Stellplätze für Besucher. Nach § 3 Abs. 2 StS müssen die geforderten Stellplätze für Besucher leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Sie sind nach Möglichkeit oberirdisch herzustellen.

Bei 10 Wohneinheiten sind 20 Stellplätze nachzuweisen. Davon sind 8 Stellplätze für Besucher, welche bei Möglichkeit oberirdisch herzustellen sind.

Laut Eingabeplan befinden sich 4 Stellplätze oberirdisch und 16 in der geplanten Tiefgarage. Die erforderlichen 20 sind somit nachgewiesen, allerdings müssen die 4 Besucherstellplätze in der Tiefgarage gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 StS mit Hinweisschilder gekennzeichnet werden.

Auch die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn (KSpS) muss eingehalten werden. Gem. § 3 Abs. 1 KSpS muss die Bruttofläche des Kinderspielplatzes je 25 m² Wohnfläche, jedoch mindestens 60 m² betragen.

Die Wohnfläche des geplanten Mehrfamilienhauses beträgt gem. der im Antrag enthaltenen Baubeschreibung ca. 686 m². Somit müssen die mindestens 60 m² Kinderspielplatz nachgewiesen werden.

Bei Möglichkeit kann auch ein Ablösevertrag nach § 5 KSpS mit der Stadt Töging a. Inn geschlossen werden.

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 verweigert das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.