

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/110

Federführung: Bauamt	Datum: 27.06.2023
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	12.07.2023	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.1 Sitzung des Bauausschusses am 12.07.2023

### **Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Baugenehmigung Neuerrichtung einer Garage an der Lenbachstraße 4 (BV-Nr. 2023/0027)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 883 der Gemarkung Töging a. Inn, Lenbachstraße 4, soll eine Garage errichtet werden.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die geplante Garage soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt eine Nord-Süd verlaufende Firstrichtung fest. Die Firstrichtung der Garage soll um 90° gedreht werden und bei dem geplanten Bauvorhaben Ost-West verlaufen.

Die Dachneigung der Nebengebäude muss laut dem Bebauungsplan der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen. Das Wohnhaus weist eine Dachneigung von 40° auf. Die geplante Garage erhält eine Dachneigung von 17° und entspricht somit nicht dem Hauptgebäude.

Als Dachüberstände sind an der Traufseite mindestens 0,70 m vorgeschrieben. Der geplante Dachüberstand weist 0,44 m auf.

Der Planer begründet die beantragten Befreiungen wie folgt:

*„Überschreitung Baugrenze Garage: Der Bebauungsplan von 1979 sieht nur eine Einzelgarage vor. Dies ist heute nicht mehr zeitgemäß.“*

*Drehung Firstrichtung: Nach Rücksprache mit dem Nachbarn (Fl.-Nr. 881/14) stimmt der Nachbar den Abweichungen nur zu, wenn der First der Garage gedreht wird, damit keine zu große Giebelansichtsfläche (bei einer Gesamtgaragenlänge von 8,49 m) an der Grundstücksgrenze entsteht. Ebenso ist eine PV-Anlage auf dem Garagendach geplant. Durch die Drehung des Firstes würde sich eine optimale Südausrichtung der Dachfläche ergeben. Laut Aussage des Nachbarn erfolgt kein geplanter, grenznaher Anbau an die Garage, da dies seinen kleinen Südgarten zu stark einschränken würde.*

*Dachneigung: Die Abweichung bezüglich der Dachneigung entsteht durch die bestehende Dachneigung des Wohnhauses von 40°. Eine Anpassung der Dachneigung der Garage auf 40° würde eine zu große Giebelansichtsfläche und Firsthöhe erzeugen. Der Nachbar (Fl.-Nr.*

881/14) stimmt der Abweichung nur zu, wenn die Dachneigung der geplanten Garage 17° beträgt.

*Dachüberstände: Die Dachüberstände werden an die Dachüberstände des bestehenden Wohnhauses angepasst.*

*Allgemein ist der Bebauungsplan (Stand 1979) für die heutige Bauweise in Bezug auf die beantragten Abweichungen nicht mehr zeitgemäß.“*

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

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 Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.**