Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/168

Federführung: Bauamt	Datum: 24.10.2023
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	08.11.2023	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3.3 Sitzung des Bauausschusses am 08.11.2023

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Umbau und Erweiterung des Wohnhauses sowie Errichtung eines Nebengebäudes mit Eingangsüberdachung an der Pacherstraße 8 (BV-Nr. 2023/0054)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 887/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Pacherstraße 8, soll das Wohnhaus umgebaut und erweitert werden sowie ein Nebengebäude mit Eingangsüberdachung errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Es ist die BauNVO 1977 anzuwenden.

Die geplante Wärmedämmung liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Nach § 248 BauGB sind in Gebieten mit Bebauungsplänen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Dies ist aus Sicht der Verwaltung hier der Fall.

Im Süden des bestehenden Wohnhauses soll das Vordach gekürzt und der Balkon abgebrochen werden.

Im Süden soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden. Hierbei handelt es sich um eine Wohnhauserweiterung.

Der Abstellraum für Gartengeräte (17,31 m²), der Carport (30,54 m²) und der überdachte Hauseingang sind als ein zusammenhängendes Gebäude zu betrachten.

Das geplante Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

Die Begründung der beantragten Befreiung kann aus beiliegendem Befreiungs- und Abweichungsantrag entnommen werden.

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 nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Satzung der Stadt Töging a. Inn über örtliche Bauvorschriften „Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ schreibt folgendes vor:

Im Bereich von Bebauungsplänen für Wohngebieten nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) (...) ausnahmsweise der seitlich geforderte Grenzabstand gemäß Art. 6 BayBO entfallen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

(...)

3. Das Dach ist als Pultdach auszuführen

(...)

Mit der Errichtung eines Flachdaches wird der o. g. Festsetzung der Satzung verstoßen und somit ist der Geltungsbereich der Satzung bei diesem Bauvorhaben nicht mehr eröffnet. Im Zuge dessen kann auch keine Abweichung von der Satzung beantragt werden.

Es ist ausschließlich eine Abweichung von Art. 6 BayBO zu beantragen. Für die Zulässigkeit einer Abweichung von Art. 6 BayBO ist das Landratsamt Altötting zuständig.

Gem. § 17 BauNVO 1977 beträgt in allgemeinen Wohngebieten die max. zulässige GRZ 0,4. Der Planer hat die GRZ nach der heutig gültigen BauNVO und nicht nach der einschlägigen von 1977 berechnet.

Nach einer überschlägigen Berechnung seitens der Verwaltung gem. der BauNVO 1977 wird die maximal zulässige GRZ von 0,4 überschritten.

Aus diesem Grund kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden. Das Landratsamt Altötting wird noch eine Berechnung nach der BauNVO 1977 von Planer anfordern. Sollte die GRZ nach der richtigen Berechnung eingehalten werden, dann kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt 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 Bauantrag zur Kenntnis und verweigert das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen, wenn bei der vom Landratsamt Altötting angeforderten Berechnung die GRZ der BauNVO 1977 eingehalten wird.