

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/185

Federführung: Bauamt	Datum: 23.11.2023
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	06.12.2023	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.1 Sitzung des Bauausschusses am 06.12.2023

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Mozartstraße 18, 18 a (BV-Nr. 2023/0059)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 523/13 und 523/133 der Gemarkung Töging a. Inn, Mozartstraße 18 und 18 a, soll ein Einzelhaus und ein Mehrfamilienhaus errichtet werden.

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

- a) Wäre eine Nachverdichtung des Grundstückes Fl.-Nr. 523/13 von Seiten der Stadt Töging a. Inn denkbar?
Hinweis: Bestandsbebauung im Westen, freies Gartengrundstück von ca. 772 m² im Osten. Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Privatstraße von der Mozartstraße aus. Die Gebäudehöhe bezieht sich mit der Wandhöhe traufseits von 6,30 m und der Dachneigung von 30° und zwei Vollgeschossen an die umliegende Nachbarbebauung.
- b) Ist eine Bebauung mit GRZ, GFZ gemäß WA der aktuell gültigen Fassung BauNVO (0,4/1,2) möglich?
Hinweis: Die Neubebauung hält die GRZ I und GRZ II sowie die GFZ gemäß der aktuell gültigen Fassung BauNVO ein.

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).

- a) Die Wohnhäuser Mozartstraße 18 und 18 a bleiben bestehen. Die Flurstücksgrenze der Fl.-Nr. 523/133 soll verschoben werden. Eine Grundstücksteilung der Fl.-Nr. 523/13 auf drei einzelne Flurnummern ist vorgesehen. Alle vorhandenen Nebengebäude sollen abgebrochen werden.

Im östlichen Bereich der Fl.-Nr. 523/13 befindet sich ein freies Gartengrundstück. Hier soll ein Einzelhaus (Mozartstraße 18 b) und ein Mehrfamilienwohnhaus (Mozartstraße 18 c) mit 5 Wohneinheiten entstehen. Die gemeinsame Bruttogrundfläche des Wohnhauskomplexes be-

trägt 239,53 m² (23,49 m x 11,24 m). Die Wandhöhe beträgt 6,30 m und die Dachneigung 30°.

Im Norden soll eine Privatstraße von der Mozartstraße aus entstehen, über diese sollen sowohl das Einzelhaus als auch das Mehrfamilienhaus erschlossen werden.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und 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.

Unmaßgeblich hierfür sind u. a. Zulassungsmerkmale, die dem Bauordnungsrecht zugeordnet sind, wie z. B. Fragen der Dachgestaltung (Dachgaube, Dachneigung, Dachfarbe) sowie andere dem Gestaltungsrecht zuzuordnende Merkmale (EZBK/Söfker/Hellriegel BauGB § 34 Rn. 38).

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist, die einerseits bei dem hinzutretenden Bauvorhaben und andererseits bei der maßgeblichen Umgebungsbebauung nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten, abzustellen. Dabei kommt es vornehmlich auf die in § 16 Abs. 2 genannten absoluten Größenmaße des Baukörpers an; dazu zählen die Länge und Breite der Grundfläche die Geschosszahl und die Höhe der Gebäude.

Bei der Bestimmung der Bezugspunkte ist für die Höhe des Gebäudes i. d. R. die Traufhöhe von Bedeutung (EZBK/Söfker/Hellriegel BauGB § 34 Rn. 40-45).

Zum Vergleich:

Mozartstraße 19:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 6,40 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 187,27 m² (19,95 m x 9,38 m).

Geschossfläche: 2 VG

Mozartstraße 20:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 3,40 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 81,37 m² (9,71 m x 9,35 m).

Geschossfläche: 1 VG

Mozartstraße 22:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 3,50 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 150,06 m² (20,41 m x 9,42 m).

Geschosszahl: 2 VG

Mozartstraße 17:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 5,26 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 166,75 m² (15,74 m x 11,59 m)

Geschosszahl: 2 VG

Mozartstraße 15:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 6,06 m

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 160,2 m² (14,71 m x 10,89 m).

Geschosszahl: 2 VG

Goethestraße 1

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 5,50 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses liegt bei 192,2 m² (18,27 m x 13,15 m).

Geschosszahl: 2 VG

Wichertstraße 5

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 6,30 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses liegt bei 131,22 m² (21,23 m x 7,88 m).

Geschosszahl: 2 VG

Wichertstraße 7

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 5,56 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses liegt bei 112,52 m² (15,52 m x 7,88 m).

Geschosszahl: 2 VG

Generell sieht die Stadt Töging a. Inn eine Nachverdichtung des Grundstückes Fl.-Nr. 523/13 der Gemarkung Töging a. Inn positiv.

In diesem Fall fügt sich das Bauvorhaben allerdings nicht ein. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden.

- b) Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gem. § 34 Abs. 1 BauGB sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und 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.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9 a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art (und nicht seines Maßes) danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; (...) (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Bei der GRZ und GRZ handelt es sich gem. § 16 Abs. 2 BauNVO um das Maß der baulichen Nutzung. Aus diesem Grund kann bei einem Bauvorhaben im Innenbereich diese nicht zum Vergleich herangezogen werden.

Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht erteilt werden, da sich das Vorhaben nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Es wird sowohl die Garage im Norden als auch der Garagenanbau im Osten der Mozartstraße 18 a abgerissen.

Da die Doppelhaushälften bestehen bleiben, gilt hier der Bestandsschutz hinsichtlich der Stellplätze.

Laut Eingabeplan wird auf dem Grundstück der Mozartstraße 18 und 18 a jeweils eine Garage errichtet. Die abgebrochenen Stellplätze werden somit 1:1 ersetzt.

Gem. Nr. 1.1 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn (StS) muss bei Einfamilienhäuser, welche freistehend oder als Teil eines Doppel- oder Reihenhauses auftreten, je Wohnung 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Für das Einfamilienhaus Mozartstraße 18 b wird im Norden eine Duplex Garage mit zwei Stellplätzen errichtet.

Das Mehrfamilienhaus enthält 5 Wohneinheiten. Somit sind gem. Nr. 1.2 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 StS je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen, davon 40 % anteilig für Besucher. Dies entsprechen insgesamt 10 Stellplätze, davon 4 Stellplätze für Besucher.

Die in der Richtzahlentabelle geforderten Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Sie sind nach Möglichkeit oberirdisch herzustellen (§ 3 Abs. 2 StS).

Im Westen des Einfamilienhauses werden 4 Duplex Garagen mit insgesamt 8 Stellplätzen errichtet. Zusätzlich sollen noch zwei Stellplätze errichtet werden.

Diese entsprechen insgesamt den 10 erforderlichen Stellplätze für das Mehrfamilienhaus.

Somit werden alle erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.

Gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 der Kinderspielplatzsatzung (KSpS) ist die Satzung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen anzuwenden.

Da es sich bei dem geplanten Mehrfamilienhaus und dem Einzelhaus um ein Gebäude handelt, werden insgesamt 6 Wohneinheiten errichtet.

Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25 m² Wohnfläche 1,5 m², jedoch mindestens 60 m² betragen (§ 3 Abs. 1 KSpS).

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.