

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/185/1

Federführung: Bauamt	Datum: 04.01.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	07.02.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 5.1 Sitzung des Bauausschusses am 07.02.2024

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. 523/133, 523/186 und 583/187 der Gemarkung Töging a. Inn, Mozartstraße 18 und 18 a, soll ein Einzelhaus und ein Mehrfamilienhaus errichtet werden.

Der Bauherr stellte hierzu bereits einen Antrag auf Vorbescheid, welcher in der Bauausschusssitzung am 06.12.2023 behandelt und abgelehnt wurde. Daraufhin wurden nochmals neue Pläne nachgereicht.

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).

Laut dem neu eingereichten Eingabeplan beträgt die gemeinsame Bruttogrundfläche des Wohnhauskomplexes 227,70 m² (23,61 m x 9,49 m). Zum Vergleich, die gemeinsame Bruttogrundfläche des Wohnhauskomplexes betrug im ersten Plan 239,53 m² (23,49 m x 11,24 m). D. h. die Bruttogrundfläche verringerte sich um 11,83 m².

Die Wandhöhe beträgt 6,10 m (Laut erstem Eingabeplan 6,30 m).

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 genann-

ten 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).

Nochmals 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

Das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 523/10 der Gemarkung Töging a. Inn, Goethestraße 1, hat mit 192,2 m² von der Umgebungsbebauung die größte Grundfläche. Die Bruttogrundfläche des geplanten Bauvorhabens ist um 35,5 m² größer, dies entspricht eine Steigerung von ca. 18%.

Generell sieht die Stadt Töging a. Inn eine Nachverdichtung des Grundstückes Fl.-Nr. 523/187 der Gemarkung Töging a. Inn positiv.

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

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 ein Stellplatz 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 müssen somit 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

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 5 Duplex Garagen mit insgesamt 10 Stellplätzen errichtet. Zusätzlich sollen noch zwei behindertengerechte Stellplätze errichtet werden.

Diese entsprechen insgesamt den 12 erforderlichen Stellplätze.

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.