

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/207

Federführung: Bauamt	Datum: 03.01.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	07.02.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 5.2 Sitzung des Bauausschusses am 07.02.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude sowie Umbau und Nutzungsänderung eines Rinderstalles in ein Einfamilienhaus mit Nebenräumen in Höchfelden 2 (BV-Nr. 2023/0064)

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 553 und 553/1 der Gemarkung Töging a. Inn, Höchfelden 2 und Höchfelden, soll ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude errichtet und ein Rinderstall umgebaut und in ein Einfamilienhaus mit Nebenräumen umgenutzt werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid.

Der Rinderstall soll auf dem Grundstück Fl.-Nr. 553 errichtet werden und befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Der Rinderstall soll umgebaut und in ein Einfamilienhaus mit Nebenräumen umgenutzt werden.

Der Rinderstall wurde mit Baugenehmigung vom 03.08.1964 (BV-Nr. 945/64) vom Landratsamt Altötting genehmigt.

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).

Der Bauherr beschreibt das geplante Vorhaben wie folgt:

- *Bestandsgebäudehülle in den Außenmaßen unverändert*
- *Die Fassaden werden entsprechend der erforderlichen Belichtung für Aufenthaltsräume mit Fenster und Türen geändert*
- *Dacheindeckung Bestand, bzw. wie Bestand, rot*

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach 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. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen

auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Das Einfamilienhaus mit Nebenräumen soll auf dem Grundstück Fl.-Nr. 553/1 errichtet werden und befindet sich im Außenbereich.

Das Grundstück soll laut Lageplan geteilt werden und auf dem neu geschaffenen Grundstück im Süden soll das Bauvorhaben errichtet werden.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Es werden keine öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt und die Erschließung ist gesichert.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Bauherr beschreibt das geplante Vorhaben wie folgt:

- KG, EG, OG, Dachraum (E+I)
- Wandhöhe max. 6,30 m
- Satteldach 25°
unter Einhaltung der Abstandsflächen
- Dacheindeckung Naturrote Dachziegel
- Ortsüblicher, ländlicher Baustil

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt von der Mühldorfer Straße zu den Baugrundstücken, bzw. wird auf der Fl.-Nr. 554, der Gemarkung Töging a. Inn, dinglich sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung erfolgend über die entsprechenden Leitungen/Kanäle der Stadt Töging.

Da es die Fl.-Nr. 554, der Gemarkung Töging a. Inn nicht gibt, ist davon auszugehen, dass die straßenmäßige Erschließung über die Fl.-Nr. 553 erfolgt. Dies ist auch so im Lageplan gekennzeichnet. Laut Bauantrag bestehen Geh- und Fahrtrechte auf dem Baugrundstück.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung angeschlossen.

Vor dem Baugrundstück befindet sich ein Vorderliegergrundstück. Das Vorderliegergrundstück ist an die städtische Kanalisation angeschlossen. Bei dem Vorderliegergrundstück und dem Baugrundstück handelt es sich um dieselben Eigentümer. Aus diesem Grund besteht hier Eigentümeridentität, und somit ist das Baugrundstück auch an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Stadtrat nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.

