

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/036

Federführung: Bauamt	Datum: 12.02.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	06.03.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 4.1 Sitzung des Bauausschusses am 06.03.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Einfamilienhauses, eines Carports und eines Nebengebäudes an der Hans-Stettheimer-Straße 8 (BV-Nr. 2024/0004)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 907/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Hans-Stettheimer-Straße 8, soll ein Einfamilienhaus auf der bestehenden Doppelgarage erweitert werden. Zusätzlich ist die Neuerrichtung eines Carports und Nebengebäudes geplant.

Aus diesem Grund stellt der Bauherr einen Antrag auf Vorbescheid und möchte folgende Fragen geklärt wissen:

1. Ist die Überschreitung der vorhandenen Baugrenzen in diesem Maße vertretbar?
2. Ist ein Carport oder Garage als Grenzbebauung außerhalb der Baugrenzen wie eingezeichnet möglich?

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

An der nördlichen Grundstücksgrenze wird das bestehende Nebengebäude abgebrochen. Das bestehende Nebengebäude an der östlichen Grundstücksgrenze wird an der Südseite teilweise abgebrochen und im Norden dann erweitert. Insgesamt beträgt das geplante Nebengebäude ca. 27 m² (3,23 m x 8,50 m).

Gem. Nr. 9 Buchstabe b) des Bebauungsplans sind als Dachform mit festgesetzter Firstrichtung bei Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-23° festgesetzt.

Laut Eingabeplan wird das Nebengebäude mit einem Pultdach errichtet. Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Die bestehende Doppelgarage nördlich des Wohnhauses soll aufgestockt und zu Wohnraum umgenutzt werden. Die Wandhöhe beträgt somit 6,50 m, die Firsthöhe 8,22 m und die Dachneigung 23°.

Bei dem bereits bestehenden Wohnhaus beträgt die Wandhöhe 5,40 m, die Firsthöhe 7,20 m und die Dachneigung 22°.

An der nördlichen Grundstücksgrenze soll ein ca. 40 m² großer Carport mit zwei Stellplätzen errichtet werden. Zusätzlich werden an der südlichen Grundstücksgrenze nochmals zwei neue Stellplätze errichtet.

Zu 1.

Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 anzuwenden. Laut Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 zulässig.

Nach den Berechnungen des Planers und einer überschlägigen Berechnung seitens der Verwaltung, beträgt die GRZ auf dem Grundstück 0,24.

Komplett außerhalb der Baugrenzen wird das Nebengebäude, die Terrasse A, die Terrasse B, der Carport, die Stellplätze, die Zufahrt und der Weg errichtet.

Die Wohnhauserweiterung liegt im südlichen Teil noch minimal innerhalb der Baugrenzen.

Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Bebauungsplan wurde bereits 1979 als Satzung beschlossen. Die Baugrenzen wurden damals fast genau um die geplanten Gebäude gezogen.

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.

Zu 2.

Die Errichtung des geplanten Carports außerhalb der Baugrenzen ist wie unter Punkt 1 ausgeführt von Seiten der Stadt Töging a. Inn möglich.

Die Entscheidung bzgl. Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt Altötting.

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 erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.