

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/057

Federführung: Bauamt	Datum: 18.03.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	10.04.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 7.1 Sitzung des Bauausschusses am 10.04.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport an der Asamstraße (BV-Nr. 2024/0010)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 868/26 und 894/18 der Gemarkung Töging a. Inn, Asamstraße, soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Carport errichtet werden.

Der Bauherr stellte hierzu bereits einen Antrag auf Vorbescheid.

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

Das geplante Bauvorhaben soll größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und widerspricht somit Nr. 9 a) des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die Baugrenzen werden überschritten, da sich diese über zwei Grundstück (Fl.-Nr. 868/22 und Fl.-Nr. 894/18) unterschiedlicher Eigentümer erstrecken. Veräußert wurde nur das größere, südlich gelegen der beiden Grundstücke und die Zufahrt (Fl.-Nr. 868/26).“

Gem. Nr. 9 b) des Bebauungsplanes muss die Dachneigung der Nebengebäude der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen.

Laut Eingabeplan beträgt die Dachneigung des Wohnhauses und der Garage jeweils 21°. Allerdings ist der Carport im Norden des Grundstückes mit einem Flachdach und 3° Dachneigung geplant. Auch hier ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die zulässige Dachneigung ist von 18° - 23° festgesetzt, ebenso sind nur Flachdächer und Satteldächer zulässig. Im Bereich der Baugrenzen ist die Firstrichtung festgelegt und die Anpassung der Dächer in Dachform und Dachneigung gefordert.

Der Carport ist nicht mit den übrigen Gebäuden verbunden und soll möglichst zurückhaltend wirken. Bei einer Ausführung mit Satteldach 21° (entsprechend Hauptgebäude), wäre der Carport entsprechend höher. Daher soll der Carport als Flachdach ausgeführt werden.“

Laut Nr. 9 c) des Bebauungsplanes ist bei den Hauptgebäuden mit Erdgeschoss und Kniestock ein Kniestock, gemessen ab OK der obersten Geschossdecke, zwingend mit einer Mindesthöhe 0,50 m und Höchstwert 1,00 m, festgesetzt.

Bei dem geplanten Bauvorhaben ist ein 1,45 m hoher Kniestock geplant. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die maximal zulässige Kniestockhöhe ist laut den Festsetzungen des Bebauungsplans 1,00 m von OK Rohdecke bis Oberkante Fußpfette.

Um bei der festgesetzten Dachneigung von 18°-23° das Obergeschoss besser nutzbar zu machen, soll der Kniestock eine maximale Höhe von 1,45 m erhalten. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Gebäude die von der maximal festgesetzten Kniestockhöhe abweichen oder durch Änderungen des Bebauungsplanes andere Festsetzungen erhalten haben.“

Den notwendigen Befreiungen 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.

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 erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.