

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/064

Federführung: Bauamt	Datum: 19.03.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	10.04.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 7.4 Sitzung des Bauausschusses am 10.04.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung von drei Reihenhäusern an der Mozartstraße 18, 18 a (BV-Nr. 2024/0015)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 523/186 und 523/187 der Gemarkung Töging a. Inn, Mozartstraße, sollen drei Reihenhäuser errichtet werden.

Der Bauherr stellte bereits einen Antrag auf Vorbescheid, allerdings mit der Absicht ein Mehrfamilienhaus mit 5 WE zu errichten. Dieser wurde jeweils in der Bauausschusssitzung am 06.12.2023 und 07.02.2024 behandelt und abgelehnt.

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).

Der Vorbescheid wurde abgelehnt, da sich der geplante Wohnhauskomplex mit einer Bruttogrundfläche von 239,53 m² bzw. 227,70 m² nicht in die Umgebungsbebauung einfügte.

Zum Vergleich:

Das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 523/10 der Gemarkung Töging a. Inn, Goethestraße 1, hat mit 192,2 m² in der Umgebungsbebauung die größte Grundfläche.

Laut Eingabeplan beträgt die Bruttogrundfläche der Reihenhäuser (ohne Terrassen) 193,59 m² (20,25 m x 9,56 m) und ist somit nur ca. 1,5 m² größer, als die Goethestraße 1. Die Wandhöhe beträgt 6,09 m. Westlich der Reihenhäuser wird ein 16,19 m² großes Gebäude für Fahrräder und Mülltonnen errichtet.

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

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben 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. 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.

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.

Auf dem Grundstück bzw. auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 523/186 werden die erforderlichen sechs Stellplätze westlich der geplanten Reihenhäuser errichtet.

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.