

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/072

Federführung: Bauamt	Datum: 28.03.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	10.04.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 8 Sitzung des Bauausschusses am 10.04.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten an der Berliner Straße 13 (BV-Nr. 2024/0017)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 860/20 der Gemarkung Töging a. Inn, Berliner Straße 13, sollen zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohnungen errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „nördlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht nachfolgenden Festsetzungen, für welche jeweils eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig ist:

I. Nr. 6 – Wohneinheiten

Auf allen Grundstücken (mit Ausnahme der Grundstücke 1, 2 und 3) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

Da jede Doppelhaushälfte mit je zwei Wohnungen geplant ist, werden auf dem Grundstück vier Wohneinheiten errichtet.

II. Nr. 9 b) Satz 3 - Dachüberstand

Als Dachüberstände sind bei 1- und 2- geschossigen Hauptgebäuden an der Traufe mind. 0,70 m, höchstens 1,00 m, am Giebel mind. 0,30 m und höchstens 0,50 m vorgeschrieben.

Das Doppelhaus ist an den Giebelseiten mit je 1 m Dachüberstand geplant.

III. 9 d) - Dachfuß

Der Dachfuß darf 0,25 m nicht überschreiten.

Laut Unterlagen des Bauherrn ist eine Dachfußerhöhung auf 60 cm vorgesehen.

IV. Nr. 9 b) Satz 5 – Terrassen

Die Flachdächer der erdgeschossigen Haupt- und Nebengebäude dürfen nicht als Balkone oder Terrassen im 1. OG genützt werden.

Der Bauherr plant je Doppelhaushälfte die Errichtung einer Dachterrasse auf der hauseseitigen Garage für die Wohneinheit im Obergeschoss.

V. Nr. 9 a) - Baugrenzen

Für alle Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind Baugrundrissformen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Das geplante Bauvorhaben soll außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden

VI. Nr. 9 b) Satz 2 – Dachneigung

Die Dachneigung der Nebengebäude muss der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen. Das Doppelhaus ist mit einer Dachneigung von 32° geplant. Die Garagen mit einem Flachdach.

Sollte eine Teilung des Baugrundstückes erfolgen, dann ist für I. keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Sollte keine Teilung des Baugrundstückes erfolgen, dann ist für I. eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Hierfür kann allerdings das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

Der Bauherr hat allerdings im Rahmen des Vorbescheides angegeben, dass eine Teilung des Grundstückes vorgesehen ist.

Die Teilung des Baugrundstückes muss allerdings bereits erfolgt sein, wenn der Antrag auf Baugenehmigung beim Landratsamt Altötting eingereicht wird.

Für II., III. und IV. 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.

Zusätzlich ist auch für V. und VI. eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beantragen. Hierfür kann aller Voraussicht nach 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 Baugrundstück ist durch das Grundstück Fl.-Nr. 954/68 der Gemarkung Töging a. Inn von der Berliner Straße vollständig abgetrennt.

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.