

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/061

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

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	08.05.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.1 Sitzung des Bauausschusses am 08.05.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

Errichtung von fünf Wohngebäuden mit insg. 82 WE, einer Tiefgarage und Stellplätzen an der Öderfeldstraße/Kirschfeldstraße (BV-Nr. 2024/0012)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 798 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße/Kirschfeldstraße, sollen fünf Wohngebäude mit insgesamt 82 Wohneinheiten, einer Tiefgarage und Stellplätze errichtet werden.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, 11. Änderung „für das Gebiet an der Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Im Mittelteil der Mehrfamilienhäuser B und C wird die Baugrenze an der Südseite überschritten. Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Das Schutzziel der Baugrenze ist die Einhaltung der städtebaulichen Anforderungen. Diese sind nicht für den Nachbarschutz zuständig, den die Abstandsflächen sicherstellen sollen.

Von Seiten des Nachbarschutzes werden die Abstandsflächen nach wie vor eingehalten. Damit stellt die Überschreitung der Baugrenzen keine nachteilige Veränderung für die Nachbarn dar.

In der Fläche wird die selbe Fläche, die nicht innerhalb der Baugrenze liegt, im Norden des Mittelteils vom Baufenster nicht genutzt.

Die geplante Fläche außerhalb des Baufensters beträgt ca. 11,3 m² (ohne Terrassen). Die nicht überplante Fläche im Norden des Mittelteils innerhalb des Baufensters beträgt ca. 15,1 m². Damit wird die überbaute Grundstücksfläche weniger und insgesamt betrachtet stellt die Änderung ein Zurückbleiben von der Baugrenze dar.

Deshalb verringert sich die geplante gegenüber der zulässigen GRZ durch die Änderung. Der Bereich der Überschreitung liegt im Mittelteil und tritt nicht über die Flucht der angrenzenden Außenwand hervor. Damit entsteht kein getrennter Baukörper durch die Überschreitung. Die festgesetzte Wandhöhe wird eingehalten. Das Dach wird entsprechend der Festsetzungen als Flachdach geplant. Dementsprechend werden die städtebaulichen Anforderungen durch die Überschreitung nicht beeinflusst.“

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.

Die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn muss eingehalten werden.

Derzeit ist die Erschließung noch nicht gesichert. Aus diesem Grund kann das gemeindliche Einvernehmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht erteilt werden. Dies ist erst nach einem geschlossenen Erschließungsvertrag möglich.

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 verweigert das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen, stellt aber in Aussicht, dass nach Abschluss eines Erschließungsvertrages das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.