

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/126

Federführung: Bauamt	Datum: 20.06.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	03.07.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.4 Sitzung des Bauausschusses am 03.07.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohnungen und Garagen an der Berliner Straße 13, 13 a (BV-Nr. 2024/0032)

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

Das Bauvorhaben war bereits Bestandteil des Vorbescheides mit der BV-Nr. des Landratsamtes 51-2024/0303 VB und wurde in der Bauausschusssitzung am 10.04.2024 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

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

Der Bauherr hat bereits die Teilung des Grundstückes Fl.-Nr. 860/20 der Gemarkung Töging a. Inn mit Antrag vom 17.06.2024 beim Vermessungsamt Mühldorf beantragt.

Somit soll auf den getrennten Grundstücken eine Doppelhaushälfte mit jeweils zwei Wohneinheiten errichtet werden.

Das Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Lageplan fehlt die Einzeichnung der südlichen Balkone und der nördlichen Hauseingangsüberdachungen. Das Landratsamt Altötting fordert noch einen überarbeiteten Plan an. Sowohl die südlichen Balkone, als auch die nördlichen Hauseingangsüberdachungen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet.

Nummer 9 Buchstabe b) des Bebauungsplanes schreibt vor, dass die Dachneigung der Nebengebäude der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen. Die Doppelhaushälften sind mit einer Dachneigung von 32°, die Garagen mit einer Dachneigung von 27° geplant.

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

Gem. Nummer 9 Buchstabe b) des Bebauungsplanes sind als Dachüberstände 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.

Laut Unterlagen beträgt der Dachüberstand an der Giebelseite 1,20 m.

Somit ist auch hier eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Nummer 9 Buchstabe d) des Bebauungsplanes schreibt zusätzlich vor, dass der Dachfuß 0,25 m nicht überschreiten darf.

Laut Eingabeplan beträgt der geplante Dachfuß 0,60 m. Auch hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Planer begründet die notwendigen Befreiungen wie folgt:

„Entgegen der Festsetzungen soll die Baugrenze beim Wohnhaus und bei den Garagen teilweise überschritten werden, die Dachfußhöhe statt 0,25m hier 0,60m; die Vordachlänge am Ortsgang, statt 0,50m hier 1,20m sowie die Dachneigung der Nebengebäude flacher als die des Hauptgebäudes ausgeführt werden.

Es können keinerlei Beeinträchtigungen wegen der beantragten Befreiung festgestellt werden.

Es wird gebeten, den beantragten Befreiungen zuzustimmen bzw. diese zu erteilen.“

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.

Mit Kauvertrag H 1078/2024 vom 19.06.2024 erwarb der Bauherr die Grundstücke Fl.-Nr. 860/20 der Gemarkung Töging a. Inn, Berliner Straße 13, und 954/68 der Gemarkung Töging a. Inn, Nähe Berliner Straße.

Somit ist das Grundstück 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.