

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/133

Federführung: Bauamt	Datum: 21.06.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	03.07.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3.5 Sitzung des Bauausschusses am 03.07.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung Errichtung eines Geräteraums und eines Carports an der Pacherstraße 8 (BV-Nr. 2024/0038)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 887/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Pacherstraße 8, soll ein Geräteraum und ein Carport errichtet werden.

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

Geräteraum:

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO sind Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ verfahrensfrei.

Der Geräteraum ist mit 68,16 m³ geplant und somit noch verfahrensfrei, allerdings soll dieser im Süden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Der Geräteraum ist unter 75 m³ und die Baugrenze rechts am Haus würde bis zu dieser Linie eine 2-stöckige Bebauung erlauben. Dieses Baufeld wird lediglich geringfügig Richtung Straße verschoben. Das Lichtraumprofil ist nicht beeinträchtigt, die Grundzüge der Planung ebenso wenig.“

Die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann zugelassen 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.

Carport:

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m² verfahrensfrei.

Der Carport ist mit 11,55 m² geplant. Die Wandhöhe beträgt 3,00 m im Mittel. Es handelt sich um eine Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche. Gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 Bay-BO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Aus diesem Grund ist die Grenzbebauung von 9 m nicht überschritten.

Der Carport soll allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die Baugrenze wird durch den Carport im Norden um 3 m überschritten. Diese Überschreitung ermöglicht einen zweiten Stellplatz im Norden. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Die Grundzüge der Planung werden nicht beeinträchtigt.“

Die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann zugelassen 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.

Gem. § 1 Abs. 1 Satz 3 der GaStellV sind Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.

Laut Eingabeplan ist der Carport allerdings nur 2,07 m bzw. 1,64 m von der Grundstücksgrenze entfernt.

Aus diesem Grund ist zusätzlich eine Isolierte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Abweichung wie folgt:

„Die 3 m zum öffentlichen Raum sind nicht komplett eingehalten. Da jedoch der Carport komplett offen zum Straßenraum ist und die Stützen zurückversetzt wurden, stellt das kein Problem beim Ein- und Ausfahren dar. Vorteil dieser Aufstellung ist die Ermöglichung eines 2. Stellplatzes im Norden.“

Über die Zulässigkeit der Isolierte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften entscheiden die Untere Bauaufsichtsbehörde gem. Art. 63 Abs. 3 BayBO.

Geräteraum und Carport:

Nr. 9 Buchstabe b) des Bebauungsplanes setzt, als Dachform bei Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 23° fest. Die Dachneigung der Nebengebäude muss der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen.

Sowohl der Geräteraum, als auch der Carport sind mit einem Pultdach mit 10° Dachneigung errichtet.

Auch hierfür ist eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die Nebengebäude werden mit einem Pultdach mit 10 Grad Dachneigung errichtet um die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu ermöglichen“

Die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann zugelassen 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 Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und lässt diese mit : Stimmen zu.