

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/124

Federführung: Bauamt	Datum: 19.06.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	03.07.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.3 Sitzung des Bauausschusses am 03.07.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Erweiterung eines Einfamilienhauses auf der best. Doppelgarage mit Neubau eines Carports an der Hans-Stettheimer Straße 8 (BV-Nr. 2024/0031)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 907/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Hans-Stettheimer-Straße 8, soll ein Einfamilienhaus auf der bestehenden Doppelgarage erweitert und ein Carport errichtet werden.

Das Bauvorhaben war bereits Bestandteil des Vorbescheides mit der BV-Nr. des Landratsamtes 51-2024/0076 VB und wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 06.03.2024 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

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

An der nördlichen Grundstücksgrenze wird das bestehende Nebengebäude abgebrochen.

Die bereits bestehende Doppelgarage soll zu Wohnraum umgenutzt und um ein Obergeschoss und Dachgeschoss erweitert werden.

Da allerdings laut Eingabeplan keine Badezimmer geplant ist, ausschließlich ein WC, kann hier nicht von der Errichtung einer weiteren Wohneinheit gesprochen werden. Gem. Art. 46 Abs. 3 BayBO muss jede Wohnung ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

Durch die Umnutzung der bestehenden Doppelgarage fallen zwei Stellplätze weg. Aus diesem Grund wird an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Carport errichtet.

Sowohl der Carport, als auch die Erweiterung des Wohnhauses sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Überschreitung der Baugrenzen

Die Baugrenzen werden überschritten um Wohnraum für die 8-Köpfige Eigentümerfamilie des Grundstücks zu schaffen. Die Baugrenzen wurden bei Aufstellung des Bebauungsplanes sehr eng gefasst und exkludieren teilweise den Bestand (Doppelgarage), welcher 1978 auf dem

Grundstück bereits errichtet war. Die damals angedachten Planungsziele sind nicht mehr zeitgemäß und würden aufgrund der engen Baufenster im Verhältnis zur Grundstücksfläche zu erheblichem Flächenverbrauch je Wohneinheit führen. Die bestehende Doppelgarage wurde 1971 genehmigt und 1978 bei Aufstellung des Bebauungsplanes von den Baugrenzen ausgespart. Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen ist es sinnvoll, die bestehende Bausubstanz weiter zu nutzen. Die Doppelgarage soll aufgestockt werden. Das best. Nebengebäude sowie der Carport stehen ebenfalls außerhalb der Baugrenzen. Dies ist jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Nr.14 auf mehreren Grundstücken zu beobachten und würde dem Zweck einer zukunftsfähigen Nutzung des Grundstückes entsprechen.“

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.

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.