

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/163

Federführung: Bauamt	Datum: 01.08.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	14.08.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.5 Sitzung des Stadtrates am 14.08.2024

### **Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung einer Überdachung als Anbau einer Garage an der Mozartstraße 4 (BV-Nr. 2024/0050)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/3 der Gemarkung Töging a. Inn, Mozartstraße 4, soll eine Überdachung als Anbau an die Garage errichtet werden. Es handelt es sich um einen Tekturantrag zur Baugenehmigung vom 08.06.2022, AZ des Landratsamtes 51-2022/0413 BA VV, „Nutzungsänderung, Umbau und Erweiterung der Bäckerei im EG in zwei Wohnungen“.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Der Küchenanbau, welcher im Süden des Gebäudes geplant war, entfällt. Die geplante Überdachung, welche als Anbau an die Garage errichtet wird, erfolgt im Norden des Gebäudes.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Laut Bauunterlagen ist eine Isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendig, da entgegen des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO die zulässige Länge der max. Bebauung an der Grundstücksgrenze von 9,00 m überschritten wird. Tatsächlich ergibt sich eine Grenzbebauung von insgesamt 14,55 m. Somit beträgt die Überschreitung 5,55 m.

Der Planer begründet die beantragte Abweichung wie folgt:

*„Durch die Überschreitung findet keine Beeinträchtigung des Nachbarn statt. Weiter unterzeichnet der Nachbar auch die damit verbundene Abstandsflächenübernahme und stimmt somit vollumfänglich dem Vorhaben zu.*

*Durch die vorh. Hecke auf dem Nachbargrundstück wird durch die geplante Überdachung auch keine Verschattung stattfinden. Nachbarschaftliche Belange bleiben unberührt.“*

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

Des Weiteren beantragt der Bauherr eine Isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, da die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden.

Der Planer begründet die beantragte Abweichung wie folgt:

*„Die GRZ (1) und GRZ (2) (mit Nebengebäuden etc.) betragen 0,47 (max. zul. 0,40) und 0,82 (max. zul. 0,40 + 50%). Die Überschreitung ist auch schon im Bestand vorhanden. Lediglich kommt bei den Nebenflächen die Überdachung und die beiden vorh. Holzhütten/Gartenhäuser ohne Fundament < 75 m<sup>3</sup> Gesamt hinzu, ca. 32,46 qm hinzu.*

*Durch den Entfall des genehmigten Anbaus entfallen dafür 10,17 m<sup>2</sup>.*

*Die Überschreitung sind maginal. Nachbarschaftliche Belange werden dadurch nicht gestört.“*

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

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gem. § 34 Abs. 1 BauGB sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9 a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art (und nicht seines Maßes) danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; (...) (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Bei der GRZ und GRZ handelt es sich gem. § 16 Abs. 2 BauNVO um das Maß der baulichen Nutzung. Aus diesem Grund kann bei einem Bauvorhaben im Innenbereich diese nicht herangezogen werden. Somit ist keine Isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich.

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 Stadtrat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit       :       Stimmen.**

