

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/180

Federführung: Bauamt	Datum: 24.09.2024
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.10.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 4 Sitzung des Bauausschusses am 09.10.2024

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Pfarrheimes mit Pfarrsaal am Wittelsbacherplatz 1 (BV.-Nr. 2024/0054)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 500/130, der Gemarkung Töging a.Inn, Wittelsbacherplatz 1, soll ein Pfarrheim mit Pfarrsaal errichtet werden.

Der Bauherr stellte hierzu einen Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche, Kirchliche Einrichtung).

Das bestehende Pfarrheim mit Pfarrsaal soll abgerissen werden. Das neue Gebäude ist mit ca. 392 m² (30,40 m x 12,90 m) geplant. Nördlich der Kirche St. Josef und südlich des geplanten Pfarrheimes soll ein Innenhof entstehen. Dieser soll im Westen durch eine Einfriedung von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt werden. Es wird auf die Einfriedungssatzung der Stadt Töging a.Inn hingewiesen.

Das geplante Pfarrheim mit Pfarrsaal weist eine Wandhöhe von 4,20 m und eine Firsthöhe von 6,00 m auf.

Die Errichtung des geplanten Gebäudes an der Grundstücksgrenze stellt kein Problem dar. Die öffentliche Verkehrsfläche des Wittelsbacherplatzes weist eine Breite zwischen 11,00 m und 13,00 m auf. Laut Eingabeplan beträgt die benötigte Abstandsfläche 3,00 m. Gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

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.

Gem. 2.1 der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ist bei Büro- und Verwaltungsräumen je 40 m² Nutzfläche ein Stellplatz erforderlich.

Laut eingereichter Berechnung beträgt die Nutzfläche des geplanten Neubaus 327,12 m². Somit sind acht Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Ist das Vorhaben in der Sache nicht mehr eine Änderung, sondern die (Neu)Errichtung einer baulichen Anlage (vgl. Erläuterung zu Art. 3), sind die erforderlichen Stellplätze für die gesamte bauliche Anlage (im Endzustand) neu zu errechnen und nachzuweisen. (Busse/Kraus/Würfel BayBO Art. 47 Rn. 62-68)

Durch den Abbruch des Pfarrheimes mit Pfarrsaal entfällt der Bestandsschutz und somit fallen auch die bestehenden elf Stellplätze weg. Im Zuge dessen sind acht Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten. Aktuell sind auf dem Baugrundstück keine Stellplätze vorhanden.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.