

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/226

Federführung: Bauamt	Datum: 02.01.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	16.01.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1 Sitzung des Stadtrates am 16.01.2025

### **Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Umbau und Erweiterung des Wohnhauses an der Öderfeldstraße 34 (BV-Nr. 2024/0068)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807/36 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 34, soll ein bestehendes Mehrfamilienhaus umgebaut und das Dachgeschoss ausgebaut werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid und möchte folgende Frage geklärt wissen:

Ist das geplante Bauvorhaben in der in den Plänen dargestellten Größe, Art und Weise genehmigungsfähig?

Vor kurzem wurde die Bayerische Bauordnung (BayBO) geändert. Die Änderung trat am 01.01.2025 in Kraft.

Aufgrund dessen sind gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert wird, verfahrensfrei.

Dachgeschossausbauten im Sinne von Abs. 1 Nr. 18 sind der Gemeinde zwei Wochen vor Baubeginn in Textform anzuzeigen. (Art. 57 Abs. 7 BayBO).

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

#### **Zeichenerklärung A) setzt u. a. folgendes fest:**

##### Dachneigung:

Laut Bebauungsplan ist eine Dachneigung zwischen 15° – 24° zulässig.

Die Dachneigung wurde laut Eingabeplan an das Nachbargebäude angepasst und beträgt 26°.

Laut Eingabeplan der Baugenehmigung BV-Nr. des Landratsamtes 1833/63 „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807/36 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 34, beträgt die Dachneigung des bestehenden Gebäudes 18°.

Somit soll die Dachneigung geändert werden, was zur Folge hat, dass sich die äußere Gestalt des Gebäudes verändert. Aus diesem Grund ist das geplante Bauvorhaben nicht mehr verfahrensfrei und es ist ein Antrag auf Baugenehmigung erforderlich.

Für die Dachneigung ist zudem eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

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.

#### Traufhöhe:

Der Bebauungsplan setzt eine max. Traufhöhe von 9,50 m fest.

Laut Eingabeplan wird auch die Traufhöhe an das Nachbargebäude angepasst und beträgt 9,62 m.

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

#### **Nr. 6 des Bebauungsplanes:**

Gem. Nr. 6 des Bebauungsplanes sind Dachgauben mit einer max. Breite von 1,50 m und einem Abstand von min. 2,50 m zur Giebelwand zulässig.

Laut Eingabeplan werden teilweise „Doppeldachgauben“ mit einer Breite von 3,00 m errichtet. Diese sind als ein Dachaufbauelement zu werten.

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

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.

Laut Eingabeplan soll im Dachgeschoss zusätzlich eine Wohneinheit entstehen. Somit befinden sich insgesamt vier Wohneinheiten in dem Mehrfamilienhaus.

Laut Eingabeplan sollen neben einer bestehenden Garage acht Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden. Somit wird die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn eingehalten.

Die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn ist einzuhalten. Da dem Eingabeplan keine genaue Angabe des geplanten Kinderspielplatzes entnommen werden kann, ist dies im Rahmen des Bauantrages nochmal zu prüfen.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

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

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

