Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/010

Federführung: Bauamt	Datum: 24.01.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	05.02.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1 Sitzung des Bauausschusses am 05.02.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen sowie eines Carports an der Gluckstraße 5 (BV-Nr. 2025/0002)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 523/63 der Gemarkung Töging a. Inn, Gluckstraße 5, soll ein Doppelhaus errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das Grundstück soll geteilt werden. Die Zufahrt für die DHH 1 erfolgt über die Gluckstraße. Die Zufahrt für die DHH 2 erfolgt über die Schubertstraße.

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.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn wird eingehalten.

Gem. § 2 Abs. 1 Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.

Auf dem geplanten nördlichen Grundstück (DHH 1) befindet sich zwischen der Garage und dem Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Zu- und Abfahrt von ca. 1,50 m Länge.

Auf dem geplanten südlichen Grundstück (DHH 2) befindet sich zwischen der geplanten Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Zu- und Abfahrt von ca. 2,50 m Länge.

Die GaStellV wird somit nicht eingehalten und es ist eine Abweichung erforderlich.

Über die Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gem. Art. 63 Abs. 3 BayBO. Aus diesem Grund muss auch die Stadt Töging a. Inn ihr Einvernehmen zur Abweichung erteilen.

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet. Die Niederschlagswässer müssen in die städtische Kanalisation eingeleitet werden. Diese dürfen nicht versickert werden.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

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

Der Bauausschuss nimmt den Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt zur benötigten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit : Stimmen das gemeindliche Einvernehmen. Über die Zulässigkeit entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde gem. Art. 63 Abs. 3 BayBO.