

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/021

Federführung: Bauamt	Datum: 13.02.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	12.03.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 5 Sitzung des Bauausschusses am 12.03.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Errichtung eines Garagenstellplatzes und eines offenen Stellplatzes an der Berliner Straße 15, 17 und 19 (BV-Nr. 2025/0006)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 860/18 der Gemarkung Töging a. Inn, Berliner Straße 17 und 19, und Fl.-Nr. 860/19 der Gemarkung Töging a. Inn, Berliner Straße 15, soll jeweils ein Garagenstellplatz und ein offener Stellplatz errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinne des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m² verkehrsfrei.

Die Bauherren planen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 860/18 an der westlichen Grundstücksgrenze und auf dem Grundstück Fl.-Nr. 860/19 an der östlichen Grundstücksgrenze jeweils eine ca. 26 m² große Garage zu errichten. Die Wandhöhe der Garagen beträgt jeweils 3,00 m. Auch die max. Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m überschreitet keine der beiden Garagen.

Beide Garagen sollen allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes setzt fest, dass die Dachneigung 27° - 32° betragen darf. Die Dachneigung der Nebengebäude muss der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen.

Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 30°. Die Garagen sind jeweils mit einer Dachneigung von 27° geplant.

Aus diesen Gründen ist eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Die Bauherren planen zusätzlich auf den o. g. Grundstücken jeweils einen offenen Stellplatz zu errichten.

Nach Art 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe b) BayBO sind nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze und deren Zufahrten verkehrsfrei.

Da es sich bei den Stellplätzen weder um ein Gebäude noch um eine Nebenanlage handelt, verstoßen diese gegen keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Bauherren begründen die beantragte Isolierte Befreiung jeweils wie folgt:

„Auf dem oben genannten Grundstück soll ein zusätzlicher Garagenstellplatz und ein offener Stellplatz errichtet werden; dies ist innerhalb der Baugrenzen nicht möglich.

Entgegen der Festsetzungen soll die Baugrenze überschritten werden, sowie die Dachneigung der Nebengebäude flacher als die des Hauptgebäudes ausgeführt werden.

Es können keinerlei Beeinträchtigungen wegen der beantragten Befreiungen festgestellt werden.

Es wird gebeten, den beantragen Befreiungen zuzustimmen bzw. diese zu erteilen.“

Die Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann zugelassen 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.

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

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und lässt diese mit : Stimmen zu.