

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/016

Federführung: Bauamt	Datum: 03.02.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	12.03.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 4.1 Sitzung des Bauausschusses am 12.03.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Bungalows mit Doppelgarage an der Heinrichstraße 20 (BV-Nr. 2025/0003)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1058/3 der Gemarkung Töging a. Inn, Heinrichstraße 20, soll ein Bungalow mit einer Doppelgarage errichtet werden.

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

1. Ist die Errichtung eines eingeschossigen Bungalows zu Wohnzwecken auf dem o. g. Flurstück zulässig?
2. Ist eine Überschreitung der Baugrenze für das Wohngebäude sowie die geplante Doppelgarage gem. beiliegender Planung zulässig?
3. Ist eine Verschneidung von unterschiedlichen Dachflächen (Satteldächern) gem. beiliegender Planung zulässig?
4. Ist eine grau- bis anthrazitfarbene Dacheindeckung zulässig?

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bundesbahn – Westgrenze der Grundstücke 1048 – 1049 – 1050 – Nordgrenze 1051 – Eichendorffstraße – Heinrichstraße – Innwerkskanal – Ostgrenze Fl.-Nr. 639“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die einschlägige 5. Änderung des Bebauungsplanes stellt das frühere Grundstück Fl.-Nr. 1058 der Gemarkung Töging a. Inn als Parzelle 39 dar.

Erst nach der o. g. Änderung wurde aus dem Grundstück Fl.-Nr. 1058 ein Bereich herausgetrennt, welches das aktuelle Grundstück Fl.-Nr. 1058/3 der Gemarkung Töging a. Inn darstellt.

Zu 1.

Laut Nr. 2.2 der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird für die Parzelle 39 die Geschosszahl auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt, wobei die Wandhöhe 5,00 m nicht überschreiten darf.

Der Bungalow beinhaltet ein Vollgeschoss und weist eine Wandhöhe von 3,25 m auf.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes setzt als Art der baulichen Nutzung für das Grundstück Fl.-Nr. 1058 ein Mischgebiet fest. In Mischgebieten sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990 Wohngebäude zulässig.

Somit ist die Errichtung eines eingeschossigen Bungalows zu Wohnzwecken auf dem o. g. Grundstück zulässig.

Zu 2.

Das geplante Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. 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.

Zu 3.

Gem. Nr. 6.2.1 der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind Sattel-, Pult- und Sheddächer in möglichst kleinformatiger Gliederung zulässig.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes setzt auf der Parzelle 39 für das damals geplante Bau- fenster eine variable Firstrichtung fest.

Aus diesen Gründen ist hierfür keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Zu 4.

Laut Nr. 6.1.1 der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind für die Eindeckung aller Satteldächer nur naturrote Tonschindel bzw. Betondachsteine zulässig. Die Deckung bei zusammengebauten Haupt- und Nebengebäuden muss gleich sein. Für Anbauten innerhalb der Baugrenzen sind auch Glasdächer möglich.

Der Bungalow ist mit einer grau- bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung geplant.

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

Zum Vergleich: Das Gebäude auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 1058 der Gemarkung Töging a. Inn, Heinrichstraße 18, weist laut Luftbild eine grau- bis anthrazitfarbene Dacheindeckung auf.

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.

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 Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.

