

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/030

Federführung: Bauamt	Datum: 25.02.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	12.03.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 4.2 Sitzung des Bauausschusses am 12.03.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten an der Öderfeldstraße 20 (BV-Nr. 2025/0007)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 796/13 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 20, soll ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten errichtet werden.

Derzeit befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten auf dem Grundstück, welches auch bestehen bleiben soll.

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

- 1.1. Ist das Bauvorhaben gemäß den beigegeführten Planunterlagen genehmigungsfähig?
- 1.2. Ist das Bauvorhaben gemäß dem Bebauungsplan für das Gebiet Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße Nr. 001 als Flachdach bauplanungsrechtlich zulässig?
- 1.3. Die Grundflächenzahl I und II sind entsprechend der Legende des Bebauungsplanes auf der Parzelle nicht definiert. Ist für das Bauvorhaben gemäß dem Bebauungsplan für das Gebiet Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße Nr. 001 die Grundflächenzahl I von 0,4 und die Grundflächenzahl II von 0,6 zulässig?
- 1.4. Die vordere Baugrenze und die zwingende Baulinie sind entsprechend der Legende des Bebauungsplans auf der Parzelle nicht definiert. Gehen wir richtig in der Annahme, dass sich die vordere Baugrenze im Westen zur Straße hin befindet und nach Norden, Osten und Süden die zwingende Baulinie? Kann dahingehend das Bauvorhaben die zwingenden Baulinien im Norden und Westen überschreiten?
- 1.5. Im Bebauungsplan für das Gebiet Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße Nr. 001 ist auf der Parzelle eine geschlossene Bauweise gekennzeichnet. Bei dem derzeitigen Bestand handelt es sich jedoch um eine offene Bauweise. Ist die Weiterführung der offenen Bauweise beim Neubau ebenfalls möglich?

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

Die bestehende Garage im Westen des Grundstückes soll abgerissen werden.

Zu Frage 1.2:

Laut Bebauungsplan wird hier keine zwingende Dachform festgesetzt. Nichtsdestotrotz setzt der Bebauungsplan als Traufhöhe 9,50 m und als Dachneigung 15° - 24° fest.

Laut Eingabeplan beträgt die Wandhöhe 8,78 m. Da ein Flachdach geplant ist, wird die zulässige Dachneigung nicht eingehalten. Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„In der näheren umliegenden Bebauung wie in der Wolfgang-Leeb-Straße 16 & 18 (Flurnummer 812/2 & 812/3) und in der Egerlandstraße 56 (Flurnummer 812/8) wurden die Bauvorhaben ebenfalls als Flachdach ausgebildet. Um zusätzliche Retentionsfläche in Form eines Gründachs zu schaffen ist die Errichtung eines Gebäudes mit einem Flachdach geplant. Die optische Integration des Neubaus in das Gesamtbild des Ortes ist gewährleistet, da die Wandhöhe 5,47 m statt der maximal zulässigen Traufhöhe von 9,50 m beträgt.“

Die Wandhöhe des geplanten Gebäudes beträgt 8,78 m und nicht wie vom Planer angegeben 5,47 m. Nichtsdestotrotz wird die der Bebauungsplan im Hinblick auf die Festsetzung der Traufhöhe eingehalten.

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 Frage 1.3:

Gem. Nr. 5 des Bebauungsplanes gelten als zulässiges Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962.

§ 17 BauNVO 1962 setzt als GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet 0,4 fest.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1962 werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten können eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze ohne Anrechnung ihrer Grundflächen auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden. In den übrigen Baugebieten werden solche Anlagen auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Absatz 4 findet keine Anwendung (§ 19 Abs. 5 BauNVO).

Das bedeutet, dass nach der BauNVO 1962 hier keine einschlägige GRZ II gilt.

Nach überschlägiger Berechnung seitens der Verwaltung wird die GRZ von 0,4 eingehalten.

Zu Frage 1.4:

Im Süden handelt es sich um die vordere Baugrenzen. Im Norden, Osten und Westen handelt es sich um die seitliche und rückwärtige Baugrenze. Eine zwingende Baulinie ist auf diesem Grundstück nicht festgesetzt.

Da das Bauvorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden soll ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„In der näheren umliegenden Bebauung wie in der Öderfeldstraße 22 & 24 (Flurnummer 790) wurden die Bauvorhaben ebenfalls außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Baulinien errichtet und überschreiten diese im Norden und Süden. Trotz des Überschreitens der Baulinien fügt sich der Neubau harmonisch in das Grundstück ein und generiert zusätzlichen Wohnraum und einen geschützten Bereich im Süden“

Laut Bauunterlagen handelte es sich bei der Errichtung der Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 790 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 22, 24, um Genehmigungsfreistellungsanträge und wurden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet größtenteils die überbaubaren Grundstücksflächen.

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden, die Abweichung nicht städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zu Frage 1.5:

Laut Bebauungsplan wird auf dem Grundstück eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Das geplante Bauvorhaben ist als offene Bauweise geplant. Aus diesem Grund ist auch hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Bei dem derzeitigen Bestand auf der Parzelle handelt es sich anders als im Bebauungsplan gekennzeichnet, ebenfalls um die offene Bauweise.“

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.

Derzeit befinden sich sechs Stellplätze auf dem Grundstück. Durch den Abriss der westlichen Garage fallen drei Stellplätze weg, welche 1:1 auf dem Grundstück wiederhergestellt werden müssen.

Gem. Nr. 1.2 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 zur Stellplatzsatzung müssen bei Mehrfamilienhäusern je Wohnung zwei Stellplätze errichtet werden. Hiervon ist ein 40%iger Anteil für Besucher notwendig.

Die geforderten Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Sie sind nach Möglichkeit oberirdisch herzustellen.

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens werden vier Wohneinheiten errichtet. Hierfür sind laut Stellplatzsatzung acht Stellplätze notwendig.

Somit sind durch den Abriss der Garage und dem geplanten Neubau insgesamt elf Stellplätze zu errichten

Laut Eingabeplan werden auf dem Grundstück neun Stellplätze, somit zwei Stellplätze zu wenig, errichtet.

Gem. § 1 Abs. 4 Kinderspielplatzsatzung ist die Satzung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen anzuwenden. Sie ist ebenfalls anzuwenden bei der Errichtung eines

weiteren Gebäudes oder durch Änderung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes die Anzahl der Wohnungen auf mehr als drei Wohnungen.

Laut Eingabeplan wird kein Kinderspielplatz errichtet.

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 verweigert das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.