

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/057

Federführung: Bauamt	Datum: 27.03.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.04.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.5 Sitzung des Bauausschusses am 09.04.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung von zwei Einfamilienhäuser mit Einzel- und Doppelgarage (Tektur zu BV 2019/0299) an der Wichertstraße 6 und 6 a (BV-Nr. 2025/0015)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 500/36 der Gemarkung Töging a. Inn, Wichertstraße 6 und 6 a, sollen zwei Einzelgaragen errichtet und die Dachterrassenüberdachung entfernt werden.

Es handelt sich um eine Tektur zur Baugenehmigung vom 30.07.2019 mit dem Aktenzeichen des Landratsamtes 2019/0299 BA VV.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

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).

Laut Eingabeplan entfällt die Dachkonstruktion über der Dachterrasse.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und 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.

Unmaßgeblich hierfür sind u. a. Zulassungsmerkmale, die dem Bauordnungsrecht zugeordnet sind, wie z. B. Fragen der Dachgestaltung (Dachgaube, Dachneigung, Dachfarbe) sowie andere dem Gestaltungsrecht zuzuordnende Merkmale (EZBK/Söfker/Hellriegel BauGB § 34 Rn. 38).

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 trat am 01.08.2020 in Kraft. Da die Baugenehmigung bereits im Jahre 2019 erteilt wurde, waren damals ein Stellplatz je Wohneinheit ausreichend.

Mit Einreichung der Tektur sind nun gem. 1.1 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 Stellplatzsatzung bei Einfamilienhäusern freistehend oder als Teil eines Doppel- oder Reihenhauses zwei Stellplätze je Wohneinheit notwendig.

Auf dem Grundstück werden insgesamt vier Stellplätze errichtet. Die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn wird somit eingehalten.

Die Maße der Garage und des Abstellraumes des westlichen Hauses verändern sich minimal.

Auch die Maße der Garage und des Abstellraumes des östlichen Hauses verändern sich. Hier wird die genehmigte Doppelgarage in eine Einzelgarage verändert.

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