

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/049

Federführung: Bauamt	Datum: 24.03.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.04.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.3 Sitzung des Bauausschusses am 09.04.2025

### **Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Pool und Poolhaus an der Röntgenstraße 13 (BV.-Nr. 2025/0013)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 990/136 der Gemarkung Töging a.Inn, Röntgenstraße 13, soll ein Einfamilienhaus mit Garage, Pool und Poolhaus errichtet werden.

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).

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.

Der Bauherr plant im Norden zusätzlich an der östlichen Grundstücksgrenze eine Terrassenüberdachung.

Generell benötigt eine Terrassenüberdachung Abstandsflächen.

Gem. der Satzung der Stadt Töging a. Inn über Örtliche Bauvorschriften „Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ können (...) im Innenbereich nach § 34 BauGB bei Doppelhäusern und Reihenhäusern an der gemeinsamen mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksgrenze für den Bau von Wintergärten und überdachte Pergolen, die an das Wohnhaus angebaut werden, ausnahmsweise der seitlich geforderte Grenzabstand gem. Art. 6 BayBO entfallen, wenn die Voraussetzungen der Nummern 1 – 5 eingehalten werden.

Laut Eingabeplan hält der Bauherr allerdings die Voraussetzung Nummer 5 „Die Wand an der o. g. Grundstücksgrenze ist als Brandwand nach Art. 28 BayBO auszuführen“ nicht ein.

Es wird somit eine Abweichung von der Satzung benötigt, welche allerdings im Rahmen des Bauantrages nicht eingereicht wurde.

Auch eine Abstandsflächenübernahme für die anfallende Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO liegt den Bauantragsunterlagen nicht bei.

Über Abweichungen von Art. 6 BayBO entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde.

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