Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/086

Federführung: Bauamt	Datum: 22.05.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	04.06.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3.3 Sitzung des Bauausschusses am 04.06.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Umbau eines bestehenden Mehrfamilienwohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses an der Öderfeldstraße 34 (BV-Nr. 2025/0028)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807/36 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 34, soll ein bestehendes Mehrfamilienwohnhaus umgebaut und das Dachgeschoss ausgebaut werden.

Der Bauherr stellte hierzu bereits einen Vorbescheid (BV-Nr. des Landratsamtes: (51-2024/1280). Dieser wurde in der Stadtratssitzung am 16.01.2025 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig erteilt.

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

Zeichenerklärung A) setzt u. a. folgendes fest:

Dachneigung:

Laut Bebauungsplan ist eine Dachneigung zwischen 15° und 24° zulässig.

Die Dachneigung wurde laut Eingabeplan an das Nachbargebäude angepasst und beträgt 28,5°. Laut Eingabeplan der Baugenehmigung BV-Nr. des Landratsamtes 1833/63 „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807/36 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 34, beträgt die Dachneigung des bestehenden Gebäudes 18°.

Somit ist hierfür 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.

Traufhöhe:

Der Bebauungsplan setzt eine max. Traufhöhe von 9,50 m fest.

Laut Eingabeplan soll die Traufhöhe 9,55 m betragen. Auch 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.

Nr. 6 des Bebauungsplanes:

Gem. Nr. 6 des Bebauungsplanes sind Dachgauben mit einer max. Breite von 1,50 m und einem Abstand von min. 2,50 m zur Giebelwand zulässig.

Laut Eingabeplan werden teilweise „Doppeldachgauben“ mit einer Breite von 3,00 m errichtet. Diese sind als ein Dachaufbauelement zu werten.

Aus diesem Grund ist auch hierfür 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.

Der Bauherr begründet die beantragten Befreiungen wie folgt:

„Es sollen Doppeldachgauben errichtet werden, wie sie in der nachbarschaftlichen Umgebung des Gebäudes bereits vorkommen. Das Gebäude nimmt die Höhe und Dachneigung des Nachbargebäudes auf. Damit fügt sich dieses städtebaulich harmonisch in die umliegende Umgebung ein.

Somit besteht keinerlei Bedenken gegen diese Art der Ausführung.“

Des Weiteren wird eine Abweichung von Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO beantragt, da trotz einer Gebäudehöhe von 8,75 m im DG auf einen zweiten baulichen Rettungsweg verzichtet werden soll.

Der Bauherr begründet die beantragte Abweichung wie folgt:

„Die Feuerwehr Töging a. Inn hat eine Drehleiter im Einsatz. Damit kann als 2. Rettungsweg aus dem Dachgeschoss ein anleiterbares Fenster, aus dem die Rettung mithilfe einer Drehleiter möglich ist, angesehen werden. Der Grundriss Dachgeschoss liegt in der Anlage bei.

Somit bestehen keinerlei Bedenken gegen diese Art der Ausführung.“

Nach Art. 63 Abs. 3 BayBO entscheidet über Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Abs. 2 Satz 1 bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Stadt nach Maßgabe der Abs. 1 und 2. Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Stadt zu; § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt entsprechend.

Die Stadt Töging a. Inn hat sich bei Herrn Bernhard Thöni vom Landratsamt Altötting, Sachgebiet 14 – Öffentliche Sicherheit, erkundigt, ob eine Rettung mithilfe der Drehleiter möglich ist. Eine Antwort hierauf wurde allerdings noch nicht erteilt.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

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

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen mit der Voraussetzung, dass die Rettung mithilfe der Drehleiter möglich ist.