Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/087

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

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	04.06.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 4.3 Sitzung des Bauausschusses am 04.06.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Errichtung von eigenständigen Wohneinheiten im Dachgeschoss an der Berliner Straße 13 und 13 a (BV-Nr. 2025/0029)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 860/20 der Gemarkung Töging a. Inn, Berliner Straße 13 und 13 a, soll bei jeder Doppelhaushälfte jeweils das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Das Bauvorhaben ist verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Nr. 6 des Bebauungsplanes setzt fest, dass mit Ausnahme der Grundstücke 1, 2 und 3 auf allen Grundstücken nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

Derzeit befinden sich bereits jeweils zwei Wohneinheiten in beiden Doppelhaushälften. Im Dachgeschoss soll je Doppelhaushälfte eine weitere Wohneinheit entstehen.

Aus diesem Grund ist eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Bauherr begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Auf dem zu teilenden Grundstück (Teilung bereits seit längerem beantragt) sollen je Grundstück im Dachgeschoss eine 3. Wohneinheit entstehen (Lager und Stauräume werden zu Wohnräumen). Stellplätze können nachgewiesen werden. Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes. Das unmittelbar angrenzende Gebäude im Osten ist ein Mehrfamilienhaus (18 WE).“

Die Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann zugelassen 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.

Nach Anlage 1 zu § 2 Abs. zur Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn sind bei Einfamilienhäuser, freistehend oder als Teil eines Doppel- oder Reihenhauses, je Wohnung zwei Stellplätze erforderlich. Somit müssten im Rahmen dieses Bauvorhabens vier weitere Stellplätze errichtet werden.

Gem. Art. 81 Abs. 5 BayBO stehen örtliche Bauvorschriften einem Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 allerdings nicht entgegen. Aus diesem Grund ist für die Stellplatzberechnung für die geplante Dachgeschosswohnung die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) heranzuziehen. Nach Nr. 1.2 der Anlage zur GaStellV ist bei einem Mehrfamilienhaus je Wohnung ein Stellplatz zu errichten.

Aufgrund der zum 01.10.2025 in Kraft tretende Änderung, dass bei Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken generell keine Stellplätze mehr verlangt werden können, ist jedoch von einem Nachweis im Rahmen eines bauaufsichtlichen Einschreitens bzw. von der Forderung eines Antrags auf isolierte Abweichung abzusehen. (Nr. 6 Fragen und Antworten zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht durch die Änderung der BayBO – Erstes Modernisierungsgesetz Bayern (LT-Drs: 19/3023) des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)

Dies hat zur Folge, dass für dieses Bauvorhaben keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

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 Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und lässt diese mit : Stimmen zu.