

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/088

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

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	04.06.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 4.4 Sitzung des Bauausschusses am 04.06.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Errichtung eines Carports, einer Gartenhütte und eines Holz-Gartenzaunes an der Landshuter Straße 5 (BV-Nr. 2025/0030)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 945/34 der Gemarkung Töging a. Inn, Landshuter Straße 5, soll ein Carport, eine Gartenhütte, eine Holzlege und ein Holz-Gartenzaun errichtet werden.

Der Carport ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO.

Die Gartenhütte ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO.

Der Gartenzaun ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO.

Die Holzlege ist als unbedeutende Anlage verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe g) 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. 4 des Bebauungsplanes setzt fest, dass außerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Hundezwinger, Kleintierställe und Gewächshäuser nicht errichtet werden dürfen.

Das Bauvorhaben und auch die Holzlege im Nordwesten des Grundstückes soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Des Weiteren setzt Nr. 7 des Bebauungsplanes fest, dass Straßeneinfriedungen wie seitliche und rückwärtige Einfriedungen als graue oder grüne Maschendrahtzäune mit Stahlrohr- oder Eisenstützen mit einer Höhe von max. 0,80 m, gemessen ab Straßenoberkante, ausgeführt werden müssen. Der Zaun muss vor den Stützen durchlaufen. Die Sockelhöhe darf ab OK Gehsteig gemessen, 20 cm nicht überschreiten. Solche Straßeneinfriedungen sind mit Laubgewächsen bodenständiger Art zu hinterpflanzen.

Der geplante Holz-Gartenzaun soll die max. zulässigen 0,80 m überschreiten. Die Einfriedungssatzung der Stadt Töging a. Inn wird allerdings eingehalten.

Nr. 9 b des Bebauungsplanes setzt bei Haupt- und Nebengebäuden als Dachform mit festgesetzter Firstrichtung Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 – 23° fest. Die Dachneigung der Nebengebäude muss der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen.

Das bestehende Hauptgebäude weist ein Satteldach auf. Der Carport ist mit einem Pultdach mit 4° Dachneigung geplant.

Aus diesen Gründen ist eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

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.

Die Nordgrenze knickt zweimal um 113° ab, sodass diese aus drei Grundstücksgrenzen besteht.

Der Carport weist zwar an der Nordgrenze mehr als 9 m auf. Durch das Abknicken und Entstehen von drei Grundstücksgrenzen werden die 9 m Grenzbebauung nicht überschritten.

Dirnberger in „Das Abstandsflächenrecht in Bayern – 4. Auflage“ schreibt in RNr. 287:

„Problematisch ist die Bestimmung **einer** Grundstücksgrenze, wenn die einzelnen Grenzen nicht im – annähernd – rechten Winkel abknicken, sondern deutlich **größere Winkel** entstehen, wie dies insbesondere bei vieleckigen Grundstücken häufig der Fall sein wird, Hier ist von einer objektiven Betrachtungsweise auszugehen, die sowohl den Winkel des Abknickens als auch die Länge der entsprechenden Grundstücksgrenzen in Betracht nimmt. Bei Winkeln über 150 Grad wird man im Regelfall nicht von zwei, sondern nur von einer Grundstücksgrenze auszugehen haben.“

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.