

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/111

Federführung: Bauamt	Datum: 23.06.2025
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.07.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 10 Sitzung des Bauausschusses am 09.07.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Abweichung von örtlichen Bauvorschriften Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Landshuter Straße 5 (BV-Nr. 2025/0037)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 945/34 der Gemarkung Töging a. Inn, Landshuter Straße 5, soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² verkehrsfrei.

Die geplante Terrassenüberdachung weist eine Fläche von ca. 20,15 m² auf.

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

Die geplante Terrassenüberdachung soll teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

Der Bauherr begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Des Weiteren beantrage ich die „Isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 4-3 „Nördlich der Ludwig-der Bayer-Straße“. Nach diesem Bebauungsplan muss die Terrassenüberdachung auch im Bereich der ausgewiesenen Baugrenzen liegen. Das bestehende Gebäude hat eine Länge von 11m, laut Bebauungsplan ist auf diesem Grundstück die relevante Baulinie mit einer Länge von 13.50 m zulässig. Es wäre damit eine Terrassenüberdachung von mit einer max. Tiefe von 2.50 m zulässig, geplant ist die Überdachung mit einer Tiefe von 4.00 m um in diesen Bereich neben der Sitzgruppe ebenfalls eine Aufbewahrungsmöglichkeit für diverse Terrassenutensilien zu schaffen. Ich bitte hiermit auch diesem Antrag entsprechend stattzugeben.“

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

Das bestehende Hauptgebäude weist ein Satteldach auf. Die Terrassenüberdachung ist mit einem Pultdach geplant. Die Dachneigung beträgt laut überschlägiger Berechnung ca. 4°.

Auch hierfür 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.

Gem. § 1 der Satzung der Stadt Töging a. Inn über örtliche Bauvorschriften „Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ kann im Bereich von Bebauungsplänen für Wohngebiete nach § 30 BauGB (...) bei Doppelhäusern und Reihenhäusern an der gemeinsam 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 folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

1. Die maximale Wandhöhe des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola an der Grundstücksgrenze darf 3.00 m im Mittel nicht überschreiten
2. Die maximale Tiefe (Länge an der o.g. Grundstücksgrenze) des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola darf 4.00 m nicht überschreiten
3. Das Dach ist als Pultdach auszuführen.
4. Die Bauform, ist der des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola auf dem angrenzenden Grundstück, anzupassen.
5. Die Wand an der o.g. Grundstücksgrenze ist als Brandwand nach Art. 28 BayBO auszuführen.

Laut Unterlagen hält die geplante Terrassenüberdachung die Voraussetzung Nr. 5 der Satzung nicht ein. Es soll keine Wand errichtet werden.

Aus diesem Grund ist eine Isolierte Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften notwendig.

Der Bauherr begründet die beantragte Abweichung wie folgt:

„In der Satzung der Stadt Töging zu Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ wird in §1 aufgeführt: Im Bereich von Bebauungsplänen für Wohngebiete...kann bei Doppelhäusern ... an der gemeinsamen mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksgrenze für den Bau von Wintergärten ... die an das Wohnhaus angebaut werden, ausnahmsweise der seitlich geforderte Grenzabstand gem. Art. 6 BayBO entfallen, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden ...“ Als Voraussetzung wird in § 1 Abs. 5 aufgeführt: „Die Wand an der o.g. Grundstücksgrenze ist als Brandwand nach Art. 28 BayBO auszuführen“ Nach Rücksprache mit Herrn Rasp, Landratsamt Altötting, Sachgebiet 51 für Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau, wird in diesem Zusammenhang auf die Veröffentlichung des Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Bayer. Bauordnung BayBO) - Häufig gestellte Fragen vom November 2023 verwiesen. Demnach brauchen nach 3.1.12 „...Terrassenüberdachungen, die seitlich bis zur Grundstücksgrenze geführt werden ...“ keine Brandwand, da dies nach Art. 28

Abs. 10 nur für solche Vorbauten zutrifft, die Wände haben (wie z.B. Erker), (siehe hierzu auch den Mailverkehr vom 04.06.2025 als Anlage) Ich beantrage demnach meinen Antrag auf „Isolierte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften“, in diesem Fall der Abweichung von § 1 Abs. 5 der genannten Satzung stattzugeben. Damit könnte die Terrassenüberdachung auch ohne Brandwand ausgeführt werden. Die Brandwand mit einer Höhe von über 2,30 m und einer Länge von über 3 m würden meinem Nachbarn in der Landshuter Straße 4 die direkte Sonneneinstrahlung aus Südwest- und Westseite stark einschränken was eine erhebliche Minderung seiner Wohnqualität darstellt.“

Über Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Abs. 2 Satz 1 entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Abs. 1 und 2 (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

Die Isolierte Abweichung kann zugelassen werden, da sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar ist.

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.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Isolierte Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften zur Kenntnis und lässt diese mit : Stimmen zu.