Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/102

Federführung: Bauamt	Datum: 13.06.2025
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	09.07.2025	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 8 Sitzung des Bauausschusses am 09.07.2025

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Garagen- und Handwerkerparks mit Lagerräumen an der Alzstraße (BV-Nr. 2025/0033)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1962/4 der Gemarkung Töging a. Inn, Alzstraße 4, soll ein Garagen- und Handwerkerpark mit Lagerräumen errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Im Norden des Grundstückes setzt der Bebauungsplan eine anbaufreie Zone fest. Das geplante Bauvorhaben befindet sich teilweise innerhalb der anbaufreien Zone.

Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Zusätzlich setzt Nr. 6 a) des Bebauungsplanes folgendes fest:

- Absatz 4: Die Baukörper sind mind. alle 30 m (Gebäuelänge und Gebäudebreite) durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 2,0 m bzw. durch Fassadenbegrünung zu gliedern.
- Absatz 5: Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.
- Absatz 12: Als Dachform sind Flach-, Pult-, Sattel- und Shed-Dächer zulässig mit einer Dachneigung von mindestens 15 bis max. 25°

Die Gebäude sind mit einem Satteldach mit 7° Dachneigung geplant

- Absatz 14: Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Profilblech und Dachplatten in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Laut Eingabeplan sind die Gebäude mit hellgrauen ISO-Paneelen geplant.

Nr. 9 des Bebauungsplanes setzt weiterhin folgendes fest:

- Absatz 1: Lagerplätze und Stellplätze für PKW und LKW sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das geplante Bauvorhaben soll teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

- Absatz 2: Die Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bzw. Eingrünungsstreifen darf zu max. 50 % für Stellplätze herangezogen werden. Die Restfläche dieses Streifens ist gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Mindestens nach jedem 5. Stellplatz ist eine Grüngliederung mit Baumpflanzung in der Mindestabmessung von einem Stellplatz auszubilden.

Den notwendigen Befreiungen kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

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 den Vorbescheid zur Kenntnis und verweigert das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.