

**Beschlussvorlage FB 3/038/2021  
TOP Nr. 7 (Bau- und Werkausschuss)**

*Gremium*  
**Bau- und Werkausschuss**

*Beschluss*  
**Entscheidung**

*Ö-Status*  
**öffentlich**

*Sitzungstag*  
**27.07.2021**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten an Stelle eines Wohnhauses gleicher Abmessungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 125 der Gemarkung Öxing (Rotter Straße 22)**

**Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

Mit dem Vorbescheidsantrag sollen folgende Einzelfragen zur Baugenehmigung gem. Art. 71 BayBO rechtssicher beantwortet werden:

1. Ein rechtmäßig errichtetes Gebäude wird durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessungen und Gestalt ersetzt. Wird der Abweichung von den Anforderungen des Art. 6 BayBO, Abstandsflächen, wie in Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO beschrieben, zugestimmt? Abmessungen des Gebäudes: Grundriss 11,10 m x 9,60 m, Traufe 7,68 m, Dachneigung 22,5 Grad.
2. Die Nordwestliche Außenwand des Gebäudes hat einen Abstand von 0,4 m - 1 m zur Grundstücksgrenze (Fl.Nr. 131 Gemarkung Öxing). Sie ist befenstert und nicht als Brandwand ausgeführt. Die Wand soll im Ersatzbau ebenfalls ohne die Anforderungen einer Brandwand errichtet werden. Die Bestandssituation ist bereits so vorhanden und für den Nachbarn entstehen dadurch keine zusätzlichen Einschränkungen. Wird einer Ausführung der mit zu geringem Abstand zur Grundstücksgrenze zu errichtenden Wände als Außenwand ohne zusätzliche Brandschutzanforderungen als Abweichung von Art. 28 Satz 2 BayBO zugestimmt?
3. Es werden zwei Wohneinheiten mit jeweils höchstens 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet. Wird Art und Maß der baulichen Nutzung aus planungsrechtlicher Sicht gem. § 34 BauGB zugestimmt?
4. Für die Parkplätze auf dem Grundstück ist die Befahrung des als öffentlicher Fuß- und Radweg gewidmeten Weges unabdingbar. Kann hierzu eine dauerhafte Erlaubnis erteilt werden?
5. Ist die Herstellung dreier geforderter Stellplätze auf die im Plan dargestellte Weise möglich?
6. Für zwei Wohneinheiten in o.g. Größe ist lt. Stellplatzsatzung ein weiterer Stellplatz notwendig. Dieser kann auf dem Grundstück nicht hergestellt werden. Stimmt die Gemeinde der Ablösung des fehlenden Stellplatzes nach § 5 der Stellplatzsatzung zu? Es wird darauf hingewiesen, dass ein bestehendes Wohngebäude ersetzt wird. Würde das bestehende Gebäude saniert, würden keine Parkplätze gefordert werden können. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, eine mögliche Bebauung beurteilt sich nach § 34 BauGB.

## Beschlussvorschlag

Finanzielle Auswirkungen:

Ja  Nein Verw.HH / Verm.HH  Ansatzüberschr.  Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv  Ja, negativ  Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?  Ja  Nein

### Anlagen:

2021-049 c Bauzeichnungen GR Grundstück

2021-049 c Bauzeichnungen Lageplan