

**Sitzung des Bauausschusses**  
**am**  
**05.05.2021**  
im Sitzungssaal des Rathauses

---

**Anwesend sind:**

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

StR Stefan Grünfelder

StRin Melanie Häringer

StR Christoph Joachimbauer

(Vertreter für 2. Bgmin. Kreitmeier)

StR Josef Neuberger

StR Gerhard Pfrombeck

StR Alexander Wittmann

Niederschriftführer/in:

Michaela Dietzinger

**Entschuldigt fehlen:**

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Marco Harrer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

Sitzungsbeginn:	19:30 Uhr
Sitzungsende:	20:20 Uhr

**Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.**

# Inhalt

## Öffentlicher Teil

1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
  - 1.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Errichtung eines Einfamilienhauses an der Röntgenstraße 14, 14 a (BV-Nr. 2021/38)
  - 1.2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Terrassenüberdachung in der Prälat-Friemel-Straße 15, 15a (BV 2021/43)
  - 1.3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau Holzschuppen für Gartengeräte und überdachtes Holzlager am Brunnenweg 20 (BV-Nr. 2021/44)
  - 1.4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen;  
Neubau einer Terrassenüberdachung in der Loisachstraße 49 (BV-Nr. 2021/45)
2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
  - 2.1. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Bau einer Fertiggarage an der Kirschfeldstraße 9, 9a (BV-Nr. 2021/39)
  - 2.2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes;  
Errichtung einer Garage mit Abstellraum in der Öderfeldstraße 35 (BV-Nr. 2024/46)
3. Nachträge  
Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage an der Frankfurter Straße 18 (BV-Nr. 2021/47)
4. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich, entfällt)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.05.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis:

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.05.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:1.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**  
**Errichtung eines Einfamilienhauses an der Röntgenstraße 14, 14 a (BV-Nr. 2021/38)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 990/76 der Gemarkung Töging a.Inn, Röntgenstraße 14, 14 a, soll ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (allgemeines Wohngebiet – WA - § 4 BauNVO) und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

**Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.05.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:1.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Terrassenüberdachung in der Prälat-Friemel-Straße 15, 15a (BV 2021/43)**

Auf dem Grundstücken Fl.-Nr. 1025/22 – 27 jeweils der Gemarkung Töging a.Inn, Prälat-Friemel-Straße 15, 15a soll ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Terrassenüberdachung errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Prälat-Friemel-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

- Die Bauherren wünschen eine Verschiebung des Wohnhauses an die Garage im Osten und einen größeren Garten im Westen, was das Baufeld durch die Baugrenze im Bebauungsplan nicht vorsieht. Durch die Verschiebung des Wohnhauses wird die Baugrenze um eine Fläche von 45,37 m<sup>2</sup> und einem maximalen Maß von 4,91m überschritten.
- Durch die Überschreitung der Baugrenze durch das Wohnhaus und die Grundstücksform musste zur Einhaltung der Abstandsflächen auf einer Länge von 2,30 m die Außenwand am Süd-Ost-Eck des Wohnhauses rückversetzt werden. Die Höhe der Traufe und somit der Wandhöhe überschreitet dadurch auf 2,30 m Länge die maximale Wandhöhe von 4,80 m ab Straßenrand Grundstücksmitte um 1,14 m auf 5,94 m.
- Ein Großteil der Terrasse soll mit einer Terrassenüberdachung in Stahl-Glas-Bauweise überdacht werden. Die max. Breite 5,00 m soll um 2 m auf 7,00 m überschritten werden. Die max. Tiefe 3,50 m soll um 1 m auf 4,50 m überschritten werden. Die max. Nutzfläche von 17,50 m<sup>2</sup> wird somit um 14 m<sup>2</sup> auf 31,50 m<sup>2</sup> überschritten. Die Baugrenze und Abstandsflächen werden eingehalten.

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt 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.

Gemäß der Stellplatzsatzung sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Für das Einfamilienwohnhaus sind daher zwei Stellplätze nachzuweisen. Zwei Stellplätze werden in der Doppelgarage nachgewiesen. Es sind also genügend Stellplätze nachgewiesen.

Laut Baubeschreibung werden allerdings vier Stellplätze errichtet. Es ist nicht ersichtlich, wo die weiteren beiden Stellplätze errichtet werden sollen. Sollte es sich bei den beiden weiteren Stellplätzen um die gepflasterte Fläche vor der Einfahrt der Doppelgarage handeln, so können diese nicht akzeptiert werden. Eine Akzeptierung dieser Stellplätze würde aus den Stellplätzen in der Doppelgarage sogenannte „gefangene“ Stellplätze machen.

Nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO müssen Stellplätze in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden.

Die geeignete Beschaffenheit erfordert, dass jeder vorgeschriebene Stellplatz auch frei zugäng-

lich ist, d.h. seine sichere und jederzeitige Benutzbarkeit nicht vom Parkverhalten eines anderen Parkplatzbenutzers oder von Absprachen abhängig ist. Hintereinander angeordnete Stellplätze haben grundsätzlich nicht diese geeignete Beschaffenheit, da hier das hintere Fahrzeug bei voller Besetzung der Stellplätze keine Ausfahrmöglichkeit mehr hat, die Benutzbarkeit vom Parkverhalten des anderen Parkplatzbenutzers abhängt („gefangene Stellplätze“).

Misstände sind regelmäßig auch dann zu erwarten, wenn der notwendige Stauraum vor Garagen für Stellplätze vorgesehen wird.

Zwar spricht bei den Mitgliedern einer Familie eine gewisse Wahrscheinlichkeit dafür, dass sie ihr Benutzerverhalten hinsichtlich solcher gefangener Parkplätze abstimmen. Aber auch hier spricht das Kriterium zur Bewertung der Akzeptanz, dass beim Wechsel der Eigentümer keine neue Baugenehmigung erteilt wird und daher das Nutzerverhalten nicht einer individuellen Familie zu berücksichtigen ist, gegen eine Genehmigungsfähigkeit.

Es werden also abweichend von der Baubeschreibung nur zwei Stellplätze nachgewiesen.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

**Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig, unter dem Hinweis, dass nur zwei Stellplätze als nachgewiesen gelten.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.05.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:1.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Neubau Holzschuppen für Gartengeräte und überdachtes Holzlager am Brunnenweg 20  
(BV-Nr. 2021/44)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 507/13 der Gemarkung Töging a.Inn, Brunnenweg 20, soll ein Holzschuppen für Gartengeräte sowie ein überdachtes Holzlager errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO – WA) und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

**Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.05.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:1.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen;  
Neubau einer Terrassenüberdachung in der Loisachstraße 49 (BV-Nr. 2021/45)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 772/22 der Gemarkung Töging a.Inn, Loisachstraße 49, soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Südwestlich der Loisachstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die Baugrenze und die Dachform werden nicht eingehalten.

Die Baugrenze wird im Westen um ca. 1,75 m überschritten. Das Dach der Terrassenüberdachung besteht statt einem Pultdach oder Satteldach aus einem Flachdach.

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt 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.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

**Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.05.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis:

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.05.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:2.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Bau einer Fertigarage an der Kirschfeldstraße 9, 9a (BV-Nr. 2021/39)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807/18 der Gemarkung Töging a.Inn, Kirschfeldstraße 9, 9a, soll eine Fertigarage errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die Garage soll außerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Aus diesem Grund benötigt die eigentlich nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1b BayBO verfahrensfreie Garage eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Garage misst mit 6,00 m x 3,00 m unter 50 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die mittlere Wandhöhe beträgt unter 3,00 m.

Laut Angabe des Bauherren ist als einzige Grenzbebauung die Garage im Süden mit 6,00 m Grenzlänge vorhanden. Mit den jetzt hinzukommenden 9 m Grenzbebauung (6,00 m und 3,00 m) wird die maximal zulässige Grenzbebauung von 15 m ausgeschöpft. An keiner Grenze ist eine Grenzbebauung von mehr als 9 m vorhanden.

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.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

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 einstimmig zu.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.05.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:2.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes;  
Errichtung einer Garage mit Abstellraum in der Öderfeldstraße 35 (BV-Nr. 2024/46)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807/40 der Gemarkung Töging a.Inn, Öderfeldstraße 35, soll eine neue Garage mit Abstellraum errichtet werden.

Die Garage ist verfahrensfrei, da diese mit 4 m x 8 m und somit 32 m<sup>2</sup> unter 50 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweist. Die mittlere Wandhöhe beträgt mit 2,30 m auch unter 3 m (Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO i. V. m. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 dürfen Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Garage soll an die Nordgrenze des Baugrundstücks zu Öderfeldstraße hin errichtet werden. Die Öderfeldstraße ist an der Stelle ca. 10 m breit, sodass 5 m für die Abstandsfläche zur Verfügung stehen, benötigt werden 3 m. Die maximalen Grenzlängen von 9 m je Grundstücksgrenze und 15 m insgesamt werden durch das Bauvorhaben somit nicht überschritten.

Mit einem Brutto-Rauminhalt von 73,6 m<sup>3</sup> wäre das Bauvorhaben auch hilfsweise verfahrensfrei, da der Brutto-Rauminhalt unter 75 m<sup>3</sup> beträgt (Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO).

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Die Garage soll außerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

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.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

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 einstimmig zu.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.05.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Nachträge**

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage an der Frankfurter Straße 18 (BV-Nr. 2021/47)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 862 der Gemarkung Töging a.Inn, Frankfurter Straße 18, soll ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage errichtet werden.

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

Die beantragten Befreiungen inkl. die Begründung des Planers lauten:

Festsetzung von der befreit werden soll:

Firstrichtung

Bezeichnung der Art der Befreiung:

Befreiung: Drehung der Firstrichtung um 90°

Begründung für die beantragte Befreiung:

Die Ausrichtung des längsrechteckigen Baukörpers Richtung Süden ist für die Wohnqualität und Belichtung der Wohnräume von Vorteil.

Die besondere Lage des Grundstücks an der Straßenecke Frankfurter Str./Trostberger Str. rechtfertigt eine differenzierte Betrachtungsweise des Baukörpers aus städtebaulicher Sicht. Die Doppelhausbebauung der Hausnummern 6 bis 16 bilden eine gestalterische Einheit, während das geplante Gebäude auf Fl. Nr. 862 mit einer Ost-West-Ausrichtung einen Abschluss bildet und die Gleichförmigkeit auflockert.

Ein Wechselspiel der Firstrichtungen ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls zu erkennen. Hier wurden bereits Drehungen der Firstrichtungen realisiert.

Festsetzung von der befreit werden soll:

Baugrenze

Bezeichnung der Art der Befreiung:

Überschreitung der Baugrenze mit dem Hauptgebäude

Begründung für die beantragte Befreiung:

Um die Nutzung des Grundstücks zu optimieren, soll das Hauptgebäude näher an der Frankfurter Straße platziert werden als das Baufenster vorsieht.

Städtebaulich orientiert sich der Baukörper dann an den nördlichen Nachbargebäuden, die ebenfalls mit einem Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze von 3,5 m errichtet wurden.

Festsetzung von der befreit werden soll:

Baugrenze & Baulinie Garage

Bezeichnung der Art der Befreiung:

Überschreitung der westlichen Baugrenze mit der Garage, keine Grenzbebauung (Baulinie)

Begründung für die beantragte Befreiung:

Geplant ist eine Garage mit einer Länge von 8 m, um Stauraum für Gartengeräte innerhalb der Garage zu schaffen. Dabei wird das Baufenster auf der straßenabgewandten Seite überschritten.

Durch die im März in Kraft getretene Novellierung der BayBO kommt es im Fall dieses Bauvorhabens zu einer Benachteiligung durch die neue Berechnungsmethode der mittleren Wandhöhe der Garage, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorhersehbar war.

Ein Satteldach mit einer Dachneigung von 24°-30° ist nur mit einer Überschreitung der mittleren Garagenhöhe von 3 m umsetzbar. Die geplante Traufhöhe beträgt 2,90 m. Eine Tiefersetzung des Daches, um die mittlere Garagenhöhe von 3 m gem. der neuen Berechnungsmethode einhalten zu können, ist praktisch nicht möglich, da die Traufhöhe zu gering und somit die Zufahrt und der Einbau eines Garagentors nicht möglich wären.

Aus diesem Grund handelt es sich bei der geplanten Garage nicht um einen privilegierten Baukörper gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO und es fallen Abstandsflächen an, weshalb die geforderte Grenzbebauung nicht möglich ist.

Den notwendigen Befreiungen kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt 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.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Laut Baubeschreibung sollen vier Stellplätze errichtet werden. Nach der Stellplatzsatzung sind für die zwei Wohneinheiten auch vier Stellplätze notwendig.

Allerdings können von den vier im Bauplan eingezeichneten Stellplätze nur zwei akzeptiert werden, womit zwei Stellplätze fehlen.

Der Stellplatz EFH in der Garage und der nördlich davon gelegene Stellplatz ELW können akzeptiert werden. Der östlich (und somit vor) der Garageneinfahrt gelegene Stellplatz EFH kann nicht akzeptiert werden. Genauso wenig der östlich (und somit ebenfalls vor) dem Stellplatz ELW gelegene zweite Stellplatz ELW. Diese Stellplätze machen aus den anderen beiden Stellplätzen sogenannte „gefangene“ Stellplätze, sodass diese nicht akzeptiert werden können.

Nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO müssen Stellplätze in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden.

Die geeignete Beschaffenheit erfordert, dass jeder vorgeschriebene Stellplatz auch frei zugänglich ist, d.h. seine sichere und jederzeitige Benutzbarkeit nicht vom Parkverhalten eines anderen Parkplatzbenutzers oder von Absprachen abhängig ist. Hintereinander angeordnete Stellplätze haben grundsätzlich nicht diese geeignete Beschaffenheit, da hier das hintere Fahrzeug bei voller Besetzung der Stellplätze keine Ausfahrsmöglichkeit mehr hat, die Benutzbarkeit vom Parkverhalten des anderen Parkplatzbenutzers abhängt („gefangene Stellplätze“). Das gilt auch bei solchen Doppelstellplätzen, die im gleichen Eigentum stehen.

Missstände sind regelmäßig auch dann zu erwarten, wenn der notwendige Stauraum vor Garagen für Stellplätze vorgesehen wird.

„Gefangene“ Stellplätze können als notwendige Stellplätze für Einfamilienhäuser nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Schaffung eines anderen Stellplatzes auf dem Grundstück nicht oder nur unter unverhältnismäßigen Schwierigkeiten möglich ist (OVG Koblenz, Urteil vom 22.8.2002 – 1 A 104639/02).

Nach § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung müssen notwendige Stellplätze ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein, bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern kann hiervon abgewichen werden.

Der notwendigen Abweichung von der Stellplatzsatzung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da es sich bei der zweiten Wohneinheit um eine Einliegerwohnung handelt.

**Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

**Der Bauausschuss erteilt zur Abweichung von der Stellplatzsatzung einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 05.05.2021

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich, entfällt)**

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

Töging a. Inn, 21.05.21

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister

Michaela Dietzinger