

Sitzung des Bauausschusses
am
07.07.2021
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 Marco Harrer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

StR Gerhard Pfrombeck

StR Alexander Wittmann

von der Verwaltung:

Christian Kammerbauer

(Top 1.1 und 1.2)

Bernd Lehner

(Top 1.1 und 1.2)

Niederschriftführer/in:

Michaela Dietzinger

Entschuldigt fehlen:

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 19:00 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
 - 1.1. Ortsbesichtigung zur Sanierung Lechfeld- und Unstrutstraße - Entscheidung über Sanierungsverfahren
 - 1.2. Nachtrag: Ortsbesichtigung Memellandstraße - Erneuerung Hauptwasserleitung und Auflassung Gehweg West
2. 8. Änderung Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße" Änderungs- Billigungs- und Auslegungsbeschluss (zurückgestellt)
3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
 - 3.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
An- und Umbau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Ulrich-von-Hutten-Straße 18 (BV-Nr. 2021/58)
 - 3.2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Wintergartens am Quellenweg 16 (BV-Nr. 2021/57)
4. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Hans-Stettheimer Straße 20 (BV-Nr. 2021/60)
5. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und auf Isolierte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften
Anbau eines Terrassenvordachs an der Lenbachstraße 17 (BV-Nr. 2021/59)
6. Nachträge (entfällt)
7. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
 - 7.1. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich);
Zustand Harter Weg nach Baumaßnahme
 - 7.2. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich); Paracelsusstraße - Schlaglöcher
 - 7.3. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich);
Aufhebung der Sperrung des Bahnübergangs der Wolfgang-Leeb-Straße

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.07.2021

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

Ortsbesichtigungen

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.07.2021

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

Ortsbesichtigung zur Sanierung Lechfeld- und Unstrutstraße - Entscheidung über Sanierungsverfahren

Sowohl die Unstrut- als auch die Lechfeldstrasse befinden sich in einem äußerst schlechten Zustand. Ausbesserungen durch den Bauhof mittels Kaltteer sind nicht mehr sinnvoll durchführbar. Großflächigere Reparaturen durch eine Baufirma führt zu hohen Kosten und bleibt Flickwerk.

2020 wurde in der Gartenstraße in Tüssling auf 12.000 qm Siedlungsstraße eine Belagserneuerung mittels Dünnschichtdecke durchgeführt. Als Gesteinsmaterial wird Hartsplitt, als Bindemittel polymermodifiziertes Bitumen verwendet. Der Einbau erfolgt mit einer kontinuierlich mischenden Spezialmaschine, welche einen individuell regelbaren Bitumengehalt zulässt.

Die Baustelle wurde kürzlich durch Bauamt und Bauhof besichtigt, ob der erste Winter zu Veränderungen an der Fahrbahndecke geführt hat. Bis auf einzelne Rissbildungen ist das Ergebnis positiv zu bewerten. Die Straße ist eine Durchgangsstraße in einer Wohnsiedlung vergleichbar mit z. Bsp. der Egerlandstraße.

Die Bauverwaltung schlägt vor, das Verfahren für die beiden, wenig befahrenen, Straßen auszuführen. Bei zufriedenstellenden Ergebnissen könnten die nächsten Jahre viele weitere Siedlungsstraßen mit diesem Verfahren in einen annehmbaren Zustand versetzt werden.

Für beide Straßen ist mit Sanierungskosten von ca. 70.000 € zu rechnen.

Die Baukosten können durch die HHSt. Straßenunterhalt gedeckt werden. Die Haushaltsstelle hat einen IST-Stand von 130.000 €.

Hinweis: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund Überlastung der Spezialfirmen eine Umsetzung der Maßnahme erst nächstes Jahr erfolgen könnte. In diesem Fall würden die Kosten im Haushalt 2022 angesetzt werden.

Vor Ort erläutert Erster Bürgermeister Dr. Windhorst den Versuch, die beiden Siedlungsstraßen Unstrut- und Lechfeldstraße mit einer Belagserneuerung mittels Dünnschichtdecke durchzuführen. Dies sei wesentlich günstiger als ein Vollausbau.

Der technische Angestellte Herr Lehner erklärt das Ausbaugehen. Er weist darauf hin, dass aus der Straße mit dem geplanten Ausbau keine neuwertige Straße entstehe. Es werde jedoch verhindert, dass ein weiteres Aufbrechen des Teers verhindert wird.

Der Bauausschuss beschließt einstimmig, die Unstrut- sowie die Lechfeldstraße mit einer Dünnschichtdecke zu sanieren. Die Bauverwaltung wird beauftragt, Angebote einzuholen und dem Ausschuss zur Vergabe vorzulegen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.07.2021

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

Nachtrag: Ortsbesichtigung Memellandstraße - Erneuerung Hauptwasserleitung und Auflassung Gehweg West

In der Memellandstraße hat sich zum wiederholten Male ein Wasserrohrbruch ereignet. Da bereits größere Abschnitte mit duktilem Gussrohr versehen sind ist es naheliegend, die fehlenden Zwischenstücke zu ergänzen und somit einen durchgehenden Strang mit duktilem Gußrohr von der Öderfeldstraße bis in die Egerlandstraße zu erreichen. Die Baukosten können mit anderen Haushaltsstellen gedeckt werden. Es ist mit ca. 40.000 € zu rechnen.

Im Haushalt sind für die Auflösung des Gehweges Memellandstraße West 20.000 € angesetzt. Im Zuge der Gehwegauflösung ist dann die Wiederherstellung der Straßenaufbrüche und des Gehweges Ostseite durchzuführen. Aufgrund der geringen Breiten des Gehweges an den Einmündungen wäre eine Verbreiterung sinnvoll.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst weist vor Ort, in der Memellandstraße, auf die geplante Maßnahme zur Entfernung des westlichen Gehwegs, die mit 20.000 € im Haushalt veranschlagt ist, hin. Aufgrund der gehäuften Rohrbrüche bei der Wasserleitung in dieser Straße, sei es auch sinnvoll diese zu erneuern. Bei dieser Gelegenheit könnte der Hochboard des Gehwegs auf der Ostseite ebenfalls erneuert werden oder auch dieser entfernt werden. Auch bei anderen gleichwertigen Siedlungsstraßen gäbe es keinen Gehweg.

Herr Kammerbauer, Bauhofleiter, berichtet, dass der Rohrbruch am Sonntag, 04.07.2021 bereits der vierte innerhalb eines Jahres sei. Die Wasserleitung (AZ-Rohr) ist bestimmt 60 Jahre alt und in der nächsten Zeit ist mit weiteren Rohrbrüchen zu rechnen.

Es schließt sich eine kleine Diskussion an, wie der Ausbau erfolgen soll.

Der Bauausschuss beschließt einstimmig, die Wasserleitung in der Memellandstraße auf ganzer Länge zu erneuern. Der Gehweg auf der Westseite bleibt als „optischer“ Gehweg erhalten (Entfernung Hochboard; Pflasterung; Einzeiler bleibt; Halteverbot auf der Westseite bleibt). Der Gehweg auf der Ostseite entfällt und wird ebenfalls gepflastert.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.07.2021

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

**8. Änderung Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße"
Änderungs- Billigungs- und Auslegungsbeschluss (zurückgestellt)**

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.07.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis:

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.07.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
An- und Umbau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Ulrich-von-Hutten-Straße 18
(BV-Nr. 2021/58)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1070/27 der Gemarkung Töging a.Inn, Ulrich-von-Hutten-Straße 18, soll das Einfamilienhaus umgebaut sowie an das Einfamilienhaus angebaut werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „für das Gebiet Bundesbahn - Eichendorffstraße – Heinrichstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Es ist eine Dachneigung von 20° - 24° vorgeschrieben – geplant ist eine Dachterrasse auf dem Anbau.

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 07.07.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung eines Wintergartens am Quellenweg 16 (BV-Nr. 2021/57)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 496/14 der Gemarkung Töging a.Inn, Quellenweg 16, soll ein Wintergarten errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Brunnenweg“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Der Wintergarten soll außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Begründung des Planers:

Um einen Wintergartenanschluss an die Fassade und den Balkon technisch sauber ausführen zu können, muss die Baugrenze im Südosten um 1,755 m bzw. 2,085 m überschritten werden.

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.

Weiter ist eine Ausnahme notwendig der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“.

Im Bereich von Bebauungsplänen für Wohngebiete nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB; hier allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) kann bei Doppelhäusern und Reihenhäusern (hier Reihenhäuser) an der gemeinsamen mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksgrenze für den Bau von Wintergärten und überdachten Pergolen, die an das Wohnhaus angebaut werden, ausnahmsweise der seitlich geforderte Grenzabstand gemäß 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.

Ausnahmen sind nur möglich, wenn sie den jeweiligen gesetzlichen Anforderungen entsprechen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Voraussetzungen sind gegeben, auf dem Nachbargrundstück ist noch kein Wintergarten/überdachte Pergola errichtet.

Der Abweichung von örtlichen Bauvorschriften – hier Satzung der Stadt Töging a. Inn über Örtliche Bauvorschriften „Abstandflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“- kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO 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.

Der Bauausschuss erteilt der Ausnahme von der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.07.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Hans-Stettheimer Straße 20 (BV-Nr. 2021/60)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 881 der Gemarkung Töging a.Inn, Hans-Stettheimer-Straße 20, soll ein Einzelhaus mit 5 Wohneinheiten errichtet werden.

Hierzu stellt der Bauherr einen Antrag auf Vorbescheid gemäß Art. 71 BayBO. Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Der Bauherr will folgende Fragen geklärt haben:

1. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig?

Begründung: Der Bebauungsplan Nr.14 „Südlich Ludwig der Bayerstrasse“ lässt mit Ausnahme der Grundstücke 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 33, 34, 35, 101, 102, 103, 107, 136 nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zu. Die „eingekreisten Zahlen“ stellen laut Bebauungsplan die fortlaufende Nummerierung der Grundstücksflächen dar. Die Festsetzungen wurden in den Bebauungsplanänderungen nicht abgeändert. Für Parzelle 3/28 und 3/25 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 wurden je Gebäude acht Wohneinheiten genehmigt. Für die betreffende Parzelle 1/12 ist der Sachverhalt nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz analog zu behandeln. Parzelle 1/12 ist der Parzelle 1 zuzuordnen, so wie Parzelle 3/28 und 3/25 der Parzelle 3 zugeordnet wurden und von der maximalen Anzahl an WE je Wohngebäude (2 WE) befreit.

Anmerkung der Verwaltung: Parzelle 1/12 ist nicht der Parzelle 1 des Urbebauungsplanes zuzuordnen. Das wäre auch widersinnig, da Grundstück 1 im Urbebauungsplan das Grundstück Erhartinger Straße 32 ist, welches sehr weit vom Baugrundstück entfernt liegt. Parzelle 1/12 bedeutet einfach nur, dass es die Parzelle Nr. 12 der 1. Änderung ist. Es wurde also eine neue Grundstücksnummerierung für die 1. Änderung vorgenommen. Die Parzellen 1/13 und 1/12 auf welchen das Bauvorhaben geplant ist, entsprechen Bauparzellen 16 und 15 des Urbebauungsplanes. Die Parzellen 3/28 und 3/25 entsprechen in etwa Parzellen Nr. 75, 74 und 73 des Urbebauungsplanes (1. Änderung: 1/31, 1/30 und 1/46; 2. Änderung: 2/25, 2/26, 2/27, 2/28 und 2/29).

2. Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt als Nutzung ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten fest. Für das Vorhaben ist folgende Nutzung vorgesehen: Einzelhaus mit 5 Wohneinheiten. Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der maximalen Anzahl an Wohneinheiten in Aussicht gestellt werden?

Begründung: Für Parzelle 3/28 und 3/25 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 wurden je Gebäude acht Wohneinheiten genehmigt. Trotz Bebauungsplanänderung für diese Parzellen

gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans nach wie vor. Der Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich Ludwig der Bayerstrasse“ lässt mit Ausnahme der Grundstücke 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 33, 34, 35, 101, 102, 103, 107, 136 nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zu. Die „eingekreisten Zahlen“ stellen laut Bebauungsplan die fortlaufende Nummerierung der Grundstücke dar. Parzelle 3/28 und 3/25 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 werden somit nicht in der oben beschriebenen Ausnahme berücksichtigt. Für die betreffende Parzelle 1/12 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 ist der Sachverhalt demnach analog zu behandeln und eine Befreiung nach §31 Abs. 2 Nr. 2 BayBo für das Überschreiten der maximalen Anzahl an Wohneinheiten zu erteilen. Das Vorhaben ist in jedem Fall städtebaulich vertretbar, da es sich nach Art der Nutzung, Dimensionen (GRZ, GFZ) und Anzahl an WE in die Umgebung bestens einfügt. Zudem werden die Grundzüge der Planung weder berührt noch verletzt. Die maximale Anzahl an WE kann nicht als Grundzug der Planung erachtet werden, da diese Grenze im Plangebiet in der Vergangenheit bereits des Öfteren überschritten wurde (obenstehendes Beispiel).

3. Das Vorhaben überschreitet die eingezeichnete nördliche Baugrenze. Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenzen in Aussicht gestellt werden?

Begründung: Der Bebauungsplan setzt einen Mindestabstand von 4m zur nördlichen Grundstücksgrenze fest. Die Abstandsflächen wurden nach den heute geltenden Vorschriften auf 3m verkürzt. Zudem wurde explizit auf das Einhalten der südlichen Baulinie (in der Flucht des bestehenden Gebäudes auf Parzelle 1/15) geachtet. Das Vorhaben ist in jedem Fall städtebaulich vertretbar, da es die vorgegebenen Dimensionen (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse) einhält und sich bestens in die Umgebung einfügt. Zudem werden die Grundzüge der Planung weder berührt noch verletzt. Die im Plan festgelegte bauliche Grenze kann nicht als Grundzug der Planung erachtet werden, da diese im Plangebiet in der Vergangenheit bereits des Öfteren überschritten/abgeändert wurde.

4. Das Vorhaben überschreitet die eingezeichnete östliche Baugrenze. Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenzen in Aussicht gestellt werden?

Begründung: Der Bebauungsplan setzt einen Mindestabstand von 6m zur östlichen Grundstücksgrenze fest. Die Abstandsflächen wurden nach den heute geltenden Vorschriften auf 3,40m verkürzt. Von einer Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze (siehe Bebauungsplan Garage) wird abgesehen. Die östliche Baugrenze wird im Mittel gezogen. Zudem wurde explizit auf das Einhalten der südlichen Baulinie (in der Flucht des bestehenden Gebäudes auf Parzelle 1/15) geachtet. Das Vorhaben ist in jedem Fall städtebaulich vertretbar, da es die vorgegebenen Dimensionen (GRZ, GFZ) einhält. Zudem werden die Grundzüge der Planung weder berührt noch verletzt. Die im Plan festgelegte bauliche Grenze kann nicht als Grundzug der Planung erachtet werden, da diese im Plangebiet in der Vergangenheit bereits des Öfteren überschritten/abgeändert wurde.

5. Die Firstrichtung des Vorhabens wurde um 90 Grad gedreht. Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Änderung der Firstrichtung in Aussicht gestellt werden?

Begründung: Der Bebauungsplan setzt eine Nord-Süd-Ausrichtung des Firstes fest. Die Neuausrichtung (um 90 Grad gedreht; Ost-West) ist in jedem Fall städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden weder berührt noch verletzt.

Dem Antrag auf Vorbescheid über den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten (BV-NR. 2021/49) wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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 Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.07.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und auf Isolierte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften
Anbau eines Terrassenvordachs an der Lenbachstraße 17 (BV-Nr. 2021/59)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 881/5 der Gemarkung Töging a.Inn, Lenbachstraße 17, soll ein Terrassenvordach errichtet werden.

Die Terrassenüberdachung ist mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m verkehrsfrei (Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 g BayBO).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Südlich der Ludwig-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 – 23° vorgeschrieben (hier Pultdach mit 8°). Als Dachüberstand ist an der Traufe mindestens 0,70 m, höchstens 1,00 m, am Giebel mindestens 0,30 m und höchstens 1,00 m, vorgeschrieben.

Aus diesem Grund 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.

Weiterhin benötigt das Bauvorhaben eine Isolierte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften. Eine Terrassenüberdachung benötigt Abstandsflächen. Diese beträgt in diesem Fall in Richtung Norden, Westen und Süden 3 m (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO). Nach Norden und Westen kann die Abstandsfläche eingehalten werden, allerdings nicht nach Süden.

Die Stadt Töging a. Inn hat eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ erlassen.

Nach dieser Satzung kann im Bereich von Bebauungsplänen für Wohngebiete (hier Allgemeines Wohngebiet – WA nach § 4 BauNVO) nach § 30 BauGB bei Doppel- und Reihenhäusern an der gemeinsamen mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksgrenze für den Bau von Wintergärten und überdachten Pergolen, die an das Wohnhaus angebaut werden, ausnahmsweise der seitlich geforderte Grenzabstand gemäß 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.

Ausnahmen sind nur möglich, wenn sie den jeweiligen gesetzlichen Anforderungen entsprechen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Das Vorhaben erfüllt alle der in der Satzung genannten Kriterien.

Der Bauherr hat mit E-Mail vom 24.06.2021 bestätigt, dass eine Brandwand an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet wird.

Das Nachbaranwesen Lenbachstraße 15 hat keine Terrassenüberdachung, an dessen Bauform sich die beantragte Terrassenüberdachung anpassen könnte. Dies hat der Bauherr mit E-Mail vom 24.06.2021 bestätigt.

Die Abweichung von örtlichen Bauvorschriften – hier Satzung der Stadt Töging a. Inn über Örtliche Bauvorschriften „Abstandflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“- kann zugelassen werden, da sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO vereinbar ist.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und lässt diese einstimmig zu.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Isolierte Abweichung von den Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften zur Kenntnis und lässt diese einstimmig zu.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.07.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

Nachträge (entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.07.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis:

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.07.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich);
Zustand Harter Weg nach Baumaßnahme**

StRin Kreitmaier fragt an, wann die Teerdecke nach der Baumaßnahme beim Harter Weg wieder geschlossen wird.

Am 08.07.2021 ist ein Vor-Ort-Termin mit der beauftragten Baufirma und dem Bauamt, Herrn Lehner, um die Baumaßnahme abzustimmen.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.07.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich); Paracelsusstraße - Schlaglöcher

StR Grünfelder bittet darum, die durch Regen wieder ausgespülte Verfüllungen in der Paracelsusstraße zu schließen.

Die Aufrisse waren bedingt durch zwei Baumaßnahmen in der Paracelsusstraße, die von den Eigentümern wieder zu schließen wären. Da die Herstellung der Straße noch nicht geschehen ist, wurden den Eigentümern eine Frist zur Wiederherstellung gesetzt.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.07.2021

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:7.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich);
Aufhebung der Sperrung des Bahnübergangs der Wolfgang-Leeb-Straße**

Von StRin Häring wird angefragt, wann die Sperrung der Wolfgang-Leeb-Straße wieder aufgehoben wird.

Die Baumaßnahme der Bahn habe sich verzögert, antwortet Erster Bürgermeister Dr. Windhorst, aufgrund dessen hat die Bahn eine zweiwöchige Verlängerung beantragt. Nach Aussage der Bahn ist die Sperrung für die Baumaßnahme bis spätestens 16.07.2021 erforderlich.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Töging a. Inn, 23.07.21

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Michaela Dietzinger