

**Sitzung des Bauausschusses**  
**am**  
**06.12.2023**  
im Sitzungssaal des Rathauses

---

**Anwesend sind:**

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

StRin Melanie Häringer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

(ab Top 2.1)

3. Bürgermeister Werner Noske

(Vertretung für StR Harrer)

StR Gerhard Pfrombeck

StR Christian Snoppek

StR Alexander Wittmann

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

**Entschuldigt fehlen:**

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Marco Harrer

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr  
Sitzungsende: 18:45 Uhr

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

# Inhalt

## Öffentlicher Teil

1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Errichtung eines Gartenzauns als PV-Anlage an An der Bahn 10 (BV-Nr. 2023/0057)
2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
- 2.1. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Mozartstraße 18, 18 a (BV-Nr. 2023/0059)
- 2.2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Asamstraße (BV-Nr. 2023/0061)
3. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung  
Errichtung eines Terrassendaches mit westseitlicher Glaswand an der Egerlandstraße 12 (BV-Nr. 2023/0060)
4. Information über Bauangelegenheiten
5. Nachträge (entfällt)
6. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)  
Lob für den Winterdienst

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.12.2023

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Errichtung eines Gartenzauns als PV-Anlage an An der Bahn 10 (BV-Nr. 2023/0057)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1004 der Gemarkung Töging a. Inn, An der Bahn 10, soll ein Gartenzaun als PV-Anlage errichtet werden. Der Bauherr stellte hier bereits einen Antrag auf Vorbescheid. Dieser wurde in der Bauausschusssitzung am 27.07.2023 behandelt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich.

Der Zaun soll ausschließlich an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet und durch eine Einfahrt unterbrochen werden. Somit wird die PV-Anlage weder in-, an- noch auf Dach- und Außenwänden eines Gebäudes errichtet.

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO sind Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu 2 m verkehrsfrei, außer im Außenbereich.

Da die PV-Anlage alleinstehend und nicht an ein Gebäude errichtet wird, stellt es kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB dar. Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Bei der Errichtung eines Zaunes als PV-Anlage liegt keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor und die Erschließung ist gesichert.

§ 2 Abs. 1 Satz 2 der Einfriedungssatzung der Stadt Töging a. Inn setzt fest, dass Einfriedungen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten dürfen.

Laut Plan wird der Zaun mit einer einheitlichen Größe von 1,60 m errichtet und hält somit die Einfriedungssatzung der Stadt Töging a. Inn ein.

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 06.12.2023

---

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.12.2023

---

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Mozartstraße 18, 18 a (BV-Nr. 2023/0059)**

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 523/13 und 523/133 der Gemarkung Töging a. Inn, Mozartstraße 18 und 18 a, soll ein Einzelhaus und ein Mehrfamilienhaus errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid und möchte folgende Fragen geklärt wissen:

- a) Wäre eine Nachverdichtung des Grundstückes Fl.-Nr. 523/13 von Seiten der Stadt Töging a. Inn denkbar?  
Hinweis: Bestandsbebauung im Westen, freies Gartengrundstück von ca. 772 m<sup>2</sup> im Osten. Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Privatstraße von der Mozartstraße aus. Die Gebäudehöhe bezieht sich mit der Wandhöhe traufseits von 6,30 m und der Dachneigung von 30° und zwei Vollgeschossen an die umliegende Nachbarbebauung.
- b) Ist eine Bebauung mit GRZ, GFZ gemäß WA der aktuell gültigen Fassung BauNVO (0,4/1,2) möglich?  
Hinweis: Die Neubebauung hält die GRZ I und GRZ II sowie die GFZ gemäß der aktuell gültigen Fassung BauNVO ein.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 2 BauGB).

- a) Die Wohnhäuser Mozartstraße 18 und 18 a bleiben bestehen. Die Flurstücksgrenze der Fl.-Nr. 523/133 soll verschoben werden. Eine Grundstücksteilung der Fl.-Nr. 523/13 auf drei einzelne Flurnummern ist vorgesehen. Alle vorhandenen Nebengebäude sollen abgebrochen werden.

Im östlichen Bereich der Fl.-Nr. 523/13 befindet sich ein freies Gartengrundstück. Hier soll ein Einzelhaus (Mozartstraße 18 b) und ein Mehrfamilienwohnhaus (Mozartstraße 18 c) mit 5 Wohneinheiten entstehen. Die gemeinsame Bruttogrundfläche des Wohnhauskomplexes beträgt 239,53 m<sup>2</sup> (23,49 m x 11,24 m). Die Wandhöhe beträgt 6,30 m und die Dachneigung 30°.

Im Norden soll eine Privatstraße von der Mozartstraße aus entstehen, über diese sollen sowohl das Einzelhaus als auch das Mehrfamilienhaus erschlossen werden.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art 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.

Unmaßgeblich hierfür sind u. a. Zulassungsmerkmale, die dem Bauordnungsrecht zugeordnet sind, wie z. B. Fragen der Dachgestaltung (Dachgaube, Dachneigung, Dachfarbe) sowie andere dem Gestaltungsrecht zuzuordnende Merkmale (EZBK/Söfker/Hellriegel BauGB § 34 Rn. 38).

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist, die einerseits bei dem hinzutretenden Bauvorhaben und andererseits bei der maßgeblichen Umgebungsbebauung nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten, abzustellen. Dabei kommt es vornehmlich auf die in § 16 Abs. 2 genannten absoluten Größenmaße des Baukörpers an; dazu zählen die Länge und Breite der Grundfläche die Geschosszahl und die Höhe der Gebäude.

Bei der Bestimmung der Bezugspunkte ist für die Höhe des Gebäudes i. d. R. die Traufhöhe von Bedeutung (EZBK/Söfker/Hellriegel BauGB § 34 Rn. 40-45).

### **Zum Vergleich:**

#### Mozartstraße 19:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 6,40 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 187,27 m<sup>2</sup> (19,95 m x 9,38 m).

Geschossfläche: 2 VG

#### Mozartstraße 20:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 3,40 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 81,37 m<sup>2</sup> (9,71 m x 9,35 m).

Geschossfläche: 1 VG

#### Mozartstraße 22:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 3,50 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 150,06 m<sup>2</sup> (20,41 m x 9,42 m).

Geschosszahl: 2 VG

#### Mozartstraße 17:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 5,26 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 166,75 m<sup>2</sup> (15,74 m x 11,59 m)

Geschosszahl: 2 VG

#### Mozartstraße 15:

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 6,06 m

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 160,2 m<sup>2</sup> (14,71 m x 10,89 m).

Geschosszahl: 2 VG

#### Goethestraße 1

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 5,50 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses liegt bei 192,2 m<sup>2</sup> (18,27 m x 13,15 m).

Geschosszahl: 2 VG

#### Wichertstraße 5

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 6,30 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses liegt bei 131,22 m<sup>2</sup> (21,23 m x 7,88 m).

Geschosszahl: 2 VG

#### Wichertstraße 7

Die Wandhöhe des Wohnhauses beträgt ca. 5,56 m.

Die Grundfläche des Wohnhauses liegt bei 112,52 m<sup>2</sup> (15,52 m x 7,88 m).

Geschosszahl: 2 VG

Generell sieht die Stadt Töging a. Inn eine Nachverdichtung des Grundstückes Fl.-Nr. 523/13 der Gemarkung Töging a. Inn positiv.  
In diesem Fall fügt sich das Bauvorhaben allerdings nicht ein. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden.

- b) Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gem. § 34 Abs. 1 BauGB sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art 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.  
Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9 a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art (und nicht seines Maßes) danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; (...) (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Bei der GRZ und GRZ handelt es sich gem. § 16 Abs. 2 BauNVO um das Maß der baulichen Nutzung. Aus diesem Grund kann bei einem Bauvorhaben im Innenbereich diese nicht zum Vergleich herangezogen werden.

Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht erteilt werden, da sich das Vorhaben nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Es wird sowohl die Garage im Norden als auch der Garagenanbau im Osten der Mozartstraße 18 a abgerissen.

Da die Doppelhaushälften bestehen bleiben, gilt hier der Bestandsschutz hinsichtlich der Stellplätze.  
Laut Eingabeplan wird auf dem Grundstück der Mozartstraße 18 und 18 a jeweils eine Garage errichtet. Die abgebrochenen Stellplätze werden somit 1:1 ersetzt.

Gem. Nr. 1.1 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn (StS) muss bei Einfamilienhäusern, welche freistehend oder als Teil eines Doppel- oder Reihenhauses auftreten, je Wohnung 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Für das Einfamilienhaus Mozartstraße 18 b wird im Norden eine Duplex Garage mit zwei Stellplätzen errichtet.

Das Mehrfamilienhaus enthält 5 Wohneinheiten. Somit sind gem. Nr. 1.2 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 StS je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen, davon 40 % anteilig für Besucher. Dies entsprechen insgesamt 10 Stellplätze, davon 4 Stellplätze für Besucher.  
Die in der Richtzahlentabelle geforderten Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Sie sind nach Möglichkeit oberirdisch herzustellen (§ 3 Abs. 2 StS).

Im Westen des Einfamilienhauses werden 4 Duplex Garagen mit insgesamt 8 Stellplätzen errichtet. Zusätzlich sollen noch zwei Stellplätze errichtet werden.  
Diese entsprechen insgesamt den 10 erforderlichen Stellplätzen für das Mehrfamilienhaus.

Somit werden alle erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.

Gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 der Kinderspielplatzsatzung (KSpS) ist die Satzung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen anzuwenden.

Da es sich bei dem geplanten Mehrfamilienhaus und dem Einzelhaus um ein Gebäude handelt, werden insgesamt 6 Wohneinheiten errichtet.

Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 m<sup>2</sup>, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup> betragen (§ 3 Abs. 1 KSpS).

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 verweigert das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**



SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.12.2023

---

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Asamstraße (BV-Nr. 2023/0061)**

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 894/18 und 868/26 der Gemarkung Töging a. Inn, Asamstraße, soll ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid und möchte folgende Fragen geklärt wissen:

1. Ist es möglich, das Gebäude wie dargestellt außerhalb der Baugrenzen zu errichten? (Das Baufenster liegt auf 2 Flurnummern und nur ein Grundstück wurde veräußert)
2. Ist es möglich von der geforderten Kniestockhöhe (0,5 m – 1,0 m) abzuweichen und stattdessen ein Vollgeschoss (Kniestock 2 m) zu errichten?

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

Das Grundstück Fl.-Nr. 868/22 der Gemarkung Töging a. Inn wurde im Osten geteilt. Somit entstand das Grundstück Fl.-Nr. 868/26 der Gemarkung Töging a. Inn. Durch dieses Grundstück, mit einer Breite von ca. 4,60 m, ist das geplante Bauvorhaben über die Asamstraße erschlossen. Bei beiden Grundstücken handelt es sich um den selben Eigentümer.

1. Gem. Nr. 9 a) des Bebauungsplanes wird die Baugrundrissform durch die Festsetzung der Baugrenzen geregelt. Nach dem Eingabeplan soll das Bauvorhaben größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
2. Nach Nr. 9 c) des Bebauungsplanes ist bei Hauptgebäuden mit Erdgeschoss und Kniestock ein Kniestock, gemessen ab OK der obersten Geschossdecke, zwingend mit Mindesthöhe 0,50 m und Höchstwert 1,00 m festgesetzt. Laut Planer soll die Kniestockhöhe 2 m betragen.

Der Planer begründet die Befreiung wie folgt:

*„9 a) Die festgesetzte Baugrenze befindet sich auf zwei Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer. Nur das Grundstück 994/18 wird veräußert und soll bebaut werden. Somit sind die Baugrenzen unmöglich einzuhalten.*

*9 c) Bei der vorgegebenen Kniestockhöhe von max. 1 m ab Rohboden bis OK Pfette und bei geplanter Hausbreite sowie der vorgegebenen Dachneigung wäre eine Nutzung des OG kaum sinnvoll möglich. Die Kniestockhöhe soll 2 m betragen.“*

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 Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.12.2023

---

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung  
Errichtung eines Terrassendaches mit westseitlicher Glaswand an der Egerlandstraße 12  
(BV-Nr. 2023/0060)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 840 der Gemarkung Töging a. Inn, Egerlandstraße 12, soll eine Terrassenüberdachung mit westseitlicher Glaswand errichtet werden.

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

Das Bauvorhaben ist verfahrensfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO. Die geplante Terrassenüberdachung soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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.

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 06.12.2023

---

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

**Information über Bauangelegenheiten**

Folgendes Genehmigungsfreistellungsverfahren wurde von der Stadt Töging a. Inn erteilt:

- Einbau einer Balkonverglasung an der Egerlandstraße 56 (BV-Nr. 2023/0058)

**Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.12.2023

---

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

**Nachträge (entfällt)**

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 06.12.2023

---

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

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)**  
**Lob für den Winterdienst**

StR Pfrombeck lobt den Winterdienst für den getätigten Einsatz während der schweren Schneefälle ab Freitagabend.

**Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.**

Töging a. Inn, 08.01.24

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg