

Sitzung des Bauausschusses
am
03.07.2024
im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Franzl

StRin Melanie Häringer

(bis einschließlich TOP 8.3)

StR Marco Harrer

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

StR Gerhard Pfrombeck

StR Christian Snoppek

(bis einschließlich TOP 7.2)

StR Alexander Wittmann

Niederschriftführer/in:

Stefan Hackenberg

Entschuldigt fehlen:

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 19:50 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Vorort-Termin "Sanierung Gehweg Egerlandstraße"
2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
 - 2.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Einbau von je zwei Wohnungen im DG der bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Robert-Koch-Straße 2, 4, 6 und 8 (BV-Nr. 2024/0026)
 - 2.2. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung von drei Reihenhäusern an der Mozartstraße 18, 18 a (BV-Nr. 2024/0028)
 - 2.3. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Erweiterung eines Einfamilienhauses auf der best. Doppelgarage mit Neubau eines Carports an der Hans-Stettheimer Straße 8 (BV-Nr. 2024/0031)
 - 2.4. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohnungen und Garagen an der Berliner Straße 13, 13 a (BV-Nr. 2024/0032)
 - 2.5. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle an der Mühldorfer Straße (BV-Nr. 2024/0035)
 - 2.6. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Essener Straße 17 (BV-Nr. 2024/0036)
3. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 3.1. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
Errichtung einer Hauseingangsüberdachung, Terrassenüberdachung und eines Carports an der Mitterfeldstraße 6 (BV-Nr. 2024/0029)
 - 3.2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
Änderung der Bedachung von Tonziegel zu Falzdacheindeckung an der Enzianstraße 30 a (BV-Nr. 2024/0033)
 - 3.3. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
Einbau eines Outdoor Pool an der Hans-Stettheimer-Straße 20 (BV-Nr. 2024/0034)
 - 3.4. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
Errichtung eines Unterstandes für Gartenmöbel Beim Weglehner 4 (BV-Nr. 2024/0037)
 - 3.5. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
Errichtung eines Geräteraums und eines Carports an der Pacherstraße 8 (BV-Nr. 2024/0038)
4. Nachträge (entfällt)
5. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
 - 5.1. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)

Sanierung des Gehwegs an der Mainzer Straße

- 5.2. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Torbogen am Tillyplatz
- 5.3. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Geschwindigkeitsanzeigeanlage der Stadt Töging a.Inn
- 5.4. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Öffnungszeiten des E-Kiosk 24/7 an der Hauptstraße 25
- 5.5. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Nicht Benutzbarkeit der öffentlichen Toilette an der Hauptstraße
- 5.6. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Öffentlicher Trinkwasserspender am Rathausplatz
- 5.7. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Altes Polizeigebäude am Rathausplatz, Hauptstraße 28

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.07.2024

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

Vorort-Termin "Sanierung Gehweg Egerlandstraße"

Der südliche Gehweg der Egerlandstraße befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Die Hochborde sind in Schräglage und die Oberflächen zum Teil unfallgefährdend. Für die Weiterführung der Sanierungsarbeiten muss eine Entscheidung getroffen werden: soll der Gehweg aufgelassen werden oder bestehen bleiben?

Pro lfdm. Hochbord sind nach aktuellen Angebotspreisen ca. 44,20 €/m² (netto) für den Aus- und Wiedereinbau anzusetzen. Allein der Bauabschnitt von der Weichsel- bis zur Einmündung Unstrutstraße hat eine Länge von 240 lfdm und führt zu einer Bruttosumme von rund 13.000 €.

Die letzten Jahre wurden einige Gehwege aufgelassen, indem der Hochbord entfernt und die Pflasterung an der bestehenden Entwässerungsrinne(Einzeiler) angeschlossen wurde.

Diese Umbaumaßnahmen haben sich bei allen bisherigen Maßnahmen bewährt (Breslauer Str., Heinrich-Hertz Str., Memellandstraße, Max-Eyth-Straße).

Da die Egerlandstraße jedoch verkehrsmäßig nicht vergleichbar ist, ist ggf. zu befürchten, dass durch die dann größere Straßenbreite schneller gefahren wird. Andererseits ist der nördliche, zum Großteil schon neu gepflasterte Gehweg, für den Fußgängerverkehr ausreichend.

Der Bauausschuss kommt nach einer Diskussion überein, eine dritte Option zu prüfen. Anstatt über eine Erneuerung oder Entfernung des Gehwegs zu beschließen, soll die Verwaltung prüfen, einen gemeinsamen Geh- und Radweg (Zeichen 240) oder einen reinen Radweg zu errichten. So würde eine Verbindung der Radwege in der Wolfgang-Leeb-Straße und der Weichselstraße erreicht werden.

Dies ist insbesondere mit der Polizei im Rahmen der nächsten Verkehrsschau Ende August zu besprechen. Weitere Aspekte sind Winterdienst (läge bei einem Radweg wohl bei der Stadt) und Grundstücksausfahrten.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.07.2024

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

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.07.2024

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Einbau von je zwei Wohnungen im DG der bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Robert-Koch-Straße 2, 4, 6 und 8 (BV-Nr. 2024/0026)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 981 der Gemarkung Töging a. Inn, Robert-Koch-Straße 2, 4, 6, 8, sollen je zwei Wohnungen im Dachgeschoss der bestehenden Mehrfamilienhäuser eingebaut werden.

Insgesamt werden somit vier neue Wohnungen auf dem Grundstück errichtet.

Dieses Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 05.06.2024 behandelt und aufgrund der fehlenden Stellplätze abgelehnt. Das gemeindliche Einvernehmen konnte allerdings bei Errichtung der erforderlichen Stellplätze in Aussicht gestellt werden.

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).

Laut Anlage 1 zu § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn müssen bei Mehrfamilienhäuser je Wohnung zwei Stellplätze errichtet werden.

Da bei diesem Bauvorhaben vier neue Wohnungen errichtet werden, müssen insgesamt acht Stellplätze nachgewiesen werden.

Gem. Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO sind bei Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Laut neu eingereichtem Freiflächengestaltungsplan werden alle acht erforderlichen Stellplätze zusätzlich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 981 der Gemarkung Töging a. Inn nachgewiesen, somit wird die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn eingehalten.

Vom Landratsamt Altötting wurde noch ein entsprechender Nachweis über das Geh- und Fahrrecht nachgefordert.

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 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 4 Nein 6 Anwesend waren: 10

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung von drei Reihenhäusern an der Mozartstraße 18, 18 a (BV-Nr. 2024/0028)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 523/13, 523/133, 523/185, 523/186 und 523/187 jeweils der Gemarkung Töging a. Inn, Mozartstraße 18 und 18 a, sollen drei Reihenhäuser errichtet werden.

Mit Bescheid vom 29.04.2024, BV-Nr. des Landratsamtes 51-2024/0250 BA VV, welcher in der Bauausschusssitzung am 10.04.2024 behandelt wurde, wurde bereits die Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes (3 Reihenhäuser) und eines Nebengebäudes erteilt.

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).

Laut Eingabeplan werden die Grundstücke Fl.-Nr. 523/13, 523/133, 523/185, 523/186 und 523/187 zu einem Flurstück verschmolzen. Zusätzlich werden alle bereits bestehenden Gebäude abgerissen.

Die bereits genehmigten Reihenhäuser befinden sich im Osten des nun wieder zu einem Flurstück verschmolzenen Grundstückes.

Die geplanten Reihenhäuser sollen westlich der genehmigten Reihenhäuser errichtet werden.

Laut Eingabeplan beträgt die Bruttogrundfläche der Reihenhäuser (ohne Terrassen) 188,53 m² (20,25 m x 9,31 m).

Laut Eingabeplan beträgt die Bruttogrundfläche der bereits genehmigten Reihenhäuser (ohne Terrassen) 193,59 m² (20,25 m x 9,56 m). Somit ist die Bruttogrundfläche der geplanten Reihenhäuser (ohne Terrassen) um 5,06 m² geringer als die Bruttogrundfläche der bereits genehmigten Reihenhäuser.

Stellplätze:

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

Bei dem geplanten Bauvorhaben werden insgesamt drei Wohneinheiten errichtet. Somit sind insgesamt sechs Stellplätze nachzuweisen.

Auch für die bereits genehmigten Reihenhäuser mussten insgesamt sechs Stellplätze nachgewiesen werden.

Laut Eingabeplan werden auf dem geplanten Grundstück zwölf Stellplätze errichtet. Die erforderlichen sechs Stellplätze der bereits genehmigten Reihenhäuser sind hier mit einberechnet, allerdings wurden diese an einem geänderten Standort geplant. Das Landratsamt Altötting tendiert dazu, einen neuen Stellplatzplan nachzufordern. Durch die Einreichung des Bauantrages ist die Stellplatzplanung der bereits genehmigten Reihenhäuser überholt. Durch einen neuen Stellplatzplan soll der letztlich zur Verwirklichung angedachte Zustand nachgewiesen werden.

Kinderspielplatz:

Gem. § 1 Abs. 4 Kinderspielplatzsatzung (KSpS) ist die Satzung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen anzuwenden. Sie ist ebenfalls anzuwenden, wenn sich durch Errichtung eines weiteren Gebäudes die Anzahl der Wohnungen auf mehr als drei Wohnungen erhöht.

Durch die Verschmelzung der o. g. Flurstücke zu einem Flurstück befinden sich somit beide Reihenhäuser (die bereits genehmigten Reihenhäuser im Osten und die geplanten Reihenhäuser im Westen) auf dem gleichen Grundstück.

Sowohl in den bereits genehmigten Reihenhäusern, als auch in den geplanten Reihenhäusern sind jeweils drei Wohneinheiten geplant. Somit befinden sich insgesamt sechs Wohneinheiten auf dem Grundstück.

Nach dem Gesetz aufgestellten Grundsatz sind Kinderspielplätze zu schaffen, wenn Gebäude mit mehr als drei Wohnungen, d. h. mindestens vier Wohnungen errichtet werden.

Die vier Wohnungen, welche die Verpflichtung begründen, können in einem Gebäude, aber auch in mehreren Gebäuden, die auf dem gleichen Baugrundstück (wirtschaftliche Einheit) errichtet werden, liegen. Dies ergibt sich schon aus der Verwendung des Plurals „von Gebäuden“ im Gesetzestext aber auch nach Sinn und Zweck des Gesetzes. Auch kann die gesetzliche Pflicht erst dadurch entstehen, dass auf einem bereits mit Wohnungen bebauten Grundstück noch ein weiteres Gebäude errichtet oder ein bestehendes Gebäude geändert oder in seiner Nutzung geändert wird, und dadurch die Zahl der Wohnungen auf dem Grundstück – also mit den bereits vorhandenen – sich auf vier erhöht bzw. mindestens eine vierte entsteht.

Busse/Kraus/Taft BayBO Art. 7 Rn. 157-134

Somit ist auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz zu errichten. Laut Bauantragsformular beträgt die Wohnfläche ca. 700 m², somit sind ca. 60 m² Kinderspielplatzbruttofläche zu errichten.

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.

Das gemeindliche Einvernehmen könnte erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach 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.

Sowohl im hier vorliegenden Baugenehmigungsantrag, als auch im bereits genehmigten Baugenehmigungsantrag wurde im Bauantragsformular eine Kinderspielplatzpflicht verneint.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor das gemeindliche Einvernehmen, trotz grundsätzlicher Einfügung in die Umgebungsbebauung, zu verweigern.

StR Franzl, Harrer und Pfrombeck sowie die 2. Bürgermeisterin Kreitmeier finden, dass das Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem bereits genehmigten drei Reihenhäusern zu massiv

ist und sich nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Aus diesem Grund stimmen diese gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, auch wenn ein Kinderspielplatz nachgewiesen wird.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und verweigert das gemeindliche Einvernehmen mit 6 : 4 Stimmen, stellt allerdings in Aussicht das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wenn ein entsprechender Kinderspielplatz nachgewiesen wird.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Erweiterung eines Einfamilienhauses auf der best. Doppelgarage mit Neubau eines Carports an der Hans-Stettheimer Straße 8 (BV-Nr. 2024/0031)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 907/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Hans-Stettheimer-Straße 8, soll ein Einfamilienhaus auf der bestehenden Doppelgarage erweitert und ein Carport errichtet werden.

Das Bauvorhaben war bereits Bestandteil des Vorbescheides mit der BV-Nr. des Landratsamtes 51-2024/0076 VB und wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 06.03.2024 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

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

An der nördlichen Grundstücksgrenze wird das bestehende Nebengebäude abgebrochen.

Die bereits bestehende Doppelgarage soll zu Wohnraum umgenutzt und um ein Obergeschoss und Dachgeschoss erweitert werden.

Da allerdings laut Eingabeplan keine Badezimmer geplant ist, ausschließlich ein WC, kann hier nicht von der Errichtung einer weiteren Wohneinheit gesprochen werden. Gem. Art. 46 Abs. 3 BayBO muss jede Wohnung ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

Durch die Umnutzung der bestehenden Doppelgarage fallen zwei Stellplätze weg. Aus diesem Grund wird an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Carport errichtet.

Sowohl der Carport, als auch die Erweiterung des Wohnhauses sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Überschreitung der Baugrenzen

Die Baugrenzen werden überschritten um Wohnraum für die 8-Köpfige Eigentümerfamilie des Grundstücks zu schaffen. Die Baugrenzen wurden bei Aufstellung des Bebauungsplanes sehr eng gefasst und exkludieren teilweise den Bestand (Doppelgarage), welcher 1978 auf dem Grundstück bereits errichtet war. Die damals angedachten Planungsziele sind nicht mehr zeitgemäß und würden aufgrund der engen Baufenster im Verhältnis zur Grundstücksfläche zu erheblichem Flächenverbrauch je Wohneinheit führen. Die bestehende Doppelgarage wurde 1971 genehmigt und 1978 bei Aufstellung des Bebauungsplanes von den Baugrenzen ausgespart. Um zusätzliche Wohnraum zu schaffen ist es sinnvoll, die bestehende Bausubstanz weiter zu nutzen. Die Doppelgarage soll aufgestockt werden. Das best. Nebengebäude sowie der Carport stehen ebenfalls außerhalb der Baugrenzen. Dies ist jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Nr.14 auf mehreren Grundstücken zu beobachten und würde dem Zweck einer zu-

kunftsfähigen Nutzung des Grundstückes entsprechen.“

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 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohnungen und Garagen an der Berliner Straße 13, 13 a (BV-Nr. 2024/0032)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 860/20 der Gemarkung Töging a. Inn, Berliner Straße 13, sollen zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohnungen und Garagen errichtet werden.

Das Bauvorhaben war bereits Bestandteil des Vorbescheides mit der BV-Nr. des Landratsamtes 51-2024/0303 VB und wurde in der Bauausschusssitzung am 10.04.2024 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

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

Der Bauherr hat bereits die Teilung des Grundstückes Fl.-Nr. 860/20 der Gemarkung Töging a. Inn mit Antrag vom 17.06.2024 beim Vermessungsamt Mühldorf beantragt.

Somit soll auf den getrennten Grundstücken eine Doppelhaushälfte mit jeweils zwei Wohneinheiten errichtet werden.

Das Bauvorhaben soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Lageplan fehlt die Einzeichnung der südlichen Balkone und der nördlichen Hauseingangsüberdachungen. Das Landratsamt Altötting fordert noch einen überarbeiteten Plan an. Sowohl die südlichen Balkone, als auch die nördlichen Hauseingangsüberdachungen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet.

Nummer 9 Buchstabe b) des Bebauungsplanes schreibt vor, dass die Dachneigung der Nebengebäude der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen. Die Doppelhaushälften sind mit einer Dachneigung von 32°, die Garagen mit einer Dachneigung von 27° geplant.

Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Gem. Nummer 9 Buchstabe b) des Bebauungsplanes sind als Dachüberstände bei 1- und 2-geschossigen Hauptgebäuden an der Traufe mind. 0,70 m, höchstens 1,00 m, am Giebel mind. 0,30 m und höchstens 0,50 m vorgeschrieben. Laut Unterlagen beträgt der Dachüberstand an der Giebelseite 1,20 m. Somit ist auch hier eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Nummer 9 Buchstabe d) des Bebauungsplanes schreibt zusätzlich vor, dass der Dachfuß 0,25 m nicht überschreiten darf.

Laut Eingabeplan beträgt der geplante Dachfuß 0,60 m. Auch hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Planer begründet die notwendigen Befreiungen wie folgt:

„Entgegen der Festsetzungen soll die Baugrenze beim Wohnhaus und bei den Garagen teilweise überschritten werden, die Dachfußhöhe statt 0,25m hier 0,60m; die Vordachlänge am Ortsgang, statt 0,50m hier 1,20m sowie die Dachneigung der Nebengebäude flacher als die des Hauptgebäudes ausgeführt werden.

Es können keinerlei Beeinträchtigungen wegen der beantragten Befreiung festgestellt werden. Es wird gebeten, den beantragten Befreiungen zuzustimmen bzw. diese zu erteilen.“

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.

Mit Kauvertrag H 1078/2024 vom 19.06.2024 erwarb der Bauherr die Grundstücke Fl.-Nr. 860/20 der Gemarkung Töging a. Inn, Berliner Straße 13, und 954/68 der Gemarkung Töging a. Inn, Nähe Berliner Straße.

Somit ist das Grundstück 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 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle an der Mühldorfer
Straße (BV-Nr. 2024/0035)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1123 der Gemarkung Töging a. Inn, an der Mühldorfer Straße, soll eine landwirtschaftliche Maschinen- und Bergehalle angebaut werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

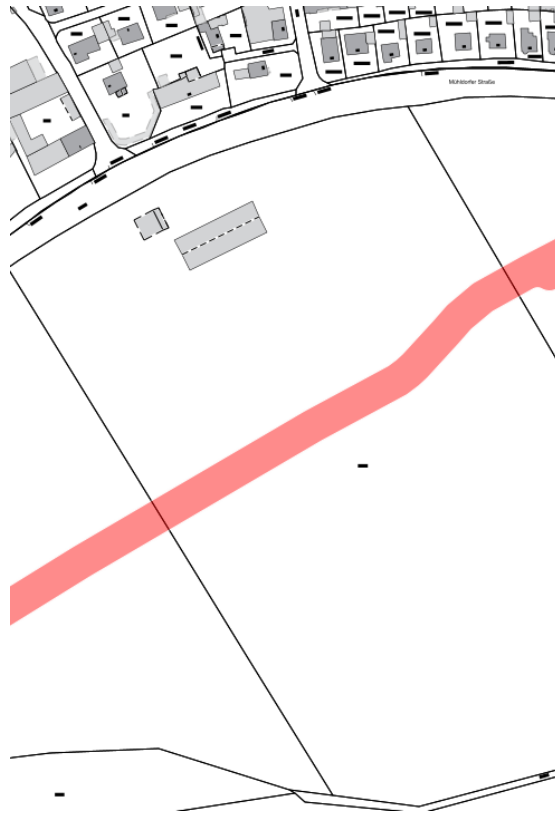
Mit Bescheid vom 19.09.2017, BV-Nr. des Landratsamtes BV2017/0514 BA VV, wurde die bereits bestehende land- und forstwirtschaftliche Maschinen- und Bergehalle genehmigt.

Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben. Es dient einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Der Anbau erfolgt im Osten der bereits bestehenden Maschinen- und Bergehalle und misst 32,00 m x 8,80 m. Die Wandhöhe beträgt 4,81 m und die Dachneigung 10°.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich ist eine geplante Fläche für ein Landschaftsschutzgebiet (Art. 10 BayNatschG) dargestellt. Des Weiteren läuft laut Flächennutzungsplan durch das Grundstück eine 20 KV-Leitung der Isar-Amper-Werke AG.

Laut Landesamt für Denkmalschutz befindet sich auf dem Grundstück das Bodendenkmal mit dem Aktenzeichen D-1-7741-0005 „Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“. Das geplante Bauvorhaben wird hier von allerdings nicht betroffen.



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 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Essener Straße 17 (BV-Nr. 2024/0036)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 951/41 der Gemarkung Töging a. Inn, Essener Straße 17, soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m verkehrsfrei.

Die geplante Terrassenüberdachung misst 21 m² (6,00 m x 3,50 m). Allerdings beträgt die Tiefe 3,50 m. Somit ist die Terrassenüberdachung nicht mehr verkehrsfrei und es ist ein Antrag auf Baugenehmigung notwendig.

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).

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da das Vorhaben in dem Baugebiet allgemein zulässig ist und sich nach 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 03.07.2024

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

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.07.2024

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
Errichtung einer Hauseingangsüberdachung, Terrassenüberdachung und eines Carports
an der Mitterfeldstraße 6 (BV-Nr. 2024/0029)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807/14 der Gemarkung Töging a. Inn, Mitterfeldstraße 6, soll eine Hauseingangsüberdachung, eine Terrassenüberdachung und ein Carport errichtet werden.

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

Hauseingangsüberdachung:

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe g) BayBO sind andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, (...) verfahrensfrei.

Die Hauseingangsüberdachung ist mit einer Länge von 2,50 m, einer Tiefe von 1,50 m und einer Dachneigung von 10° geplant.

Die geplante Hauseingangsüberdachung soll allerdings 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.

Carport:

Nach Rücksprache mit dem Bauherrn handelt es sich um einen Carport. Sollte der Bauherr anstatt eines Carports eine Garage errichten wollen, ist hierfür wieder ein entsprechender Antrag einzureichen.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO sind überdachte Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m² verfahrensfrei.

Der Carport soll allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Aus diesem Grund ist auch für den Carport 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 ver-

tretenbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Terrassenüberdachung:

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO sind Terrassenüberdachungen bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m verkehrsfrei.

Die geplante Terrassenüberdachung soll allerdings 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.

Des Weiteren ist die Satzung der Stadt Töging a. Inn über örtliche Bauvorschriften „Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ zu berücksichtigen. Die geplante Terrassenüberdachung hält die Satzung ein und aus diesem Grund sind keine Abstandsflächen notwendig.

Nach Rücksprache mit dem Bauherrn beträgt die Wandhöhe der Terrassenüberdachung an der Wand des Wohnhauses 3,135 m. Durch die Dachneigung von 5° ergibt sich am Ende der Terrassenüberdachung eine Wandhöhe von 2,865. Dadurch ergibt sich im Mittel eine Wandhöhe von 3,00 m.

Bei den angegebenen 3,15 m handelt es sich nur um eine gerundete Angabe.

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 03.07.2024

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
Änderung der Bedachung von Tonziegel zu Falzdacheindeckung an der Enzianstraße 30
a (BV-Nr. 2024/0033)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 576/32 der Gemarkung Töging a. Inn, Enzianstraße 30 a, soll die Bedachung von Tonziegel zu einer Falzblecheindeckung geändert werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Enzianstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchstabe f) BayBO sind Bedachungen (...) auch vor Fertigstellung der Anlage verfahrensfrei.

Gem. Nr. 8.7 des Bebauungsplanes sind für die Eindeckung des Daches nur naturrote Ton- schindel bzw. Betondachsteine zulässig. Die Deckung bei zusammengebauten Haupt- und Nebengebäudes muss gleich sein.

Der Bauherr plant eine anthrazitfarbene Falzblecheindeckung des Wohnhauses und der Garage.

Aus diesem Grund ist eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

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.

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 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
Einbau eines Outdoor Pool an der Hans-Stettheimer-Straße 20 (BV-Nr. 2024/0034)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 881/16 der Gemarkung Töging a. Inn, Hans-Stettheimer-Straße 20, soll ein Outdoor Pool errichtet werden.

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

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe a) BayBO sind Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger temporärer luftgetragener Überdachungen verfahrensfrei.

Laut Unterlagen soll im Westen des Grundstückes ein Pool mit 48 m³ (8,0 m x 4,0 m x 1,5 m) Volumen errichtet werden.

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

Aus diesem Grund ist eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beantragen.

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 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 9 Nein 0 pers. beteiligt 1 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
Errichtung eines Unterstandes für Gartenmöbel Beim Weglehner 4 (BV-Nr. 2024/0037)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 465/26 der Gemarkung Töging a. Inn, Beim Weglehner 4, soll ein Unterstand für Gartenmöbel errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Steinstraße“ und stimmt nicht mit dessen Festsetzungen überein.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO sind Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ verfahrensfrei.

Nicht zum Brutto-Rauminhalt gehören z.B. die Rauminhalte von Lichtschächten, Außentreppen, Außenrampen, Eingangüberdachungen, Dachüberständen, auskragenden Sonnenschutzanlagen.

Busse/Kraus/Lechner/Busse BayBO Art. 57 Rn. 43-59

Das geplante Gebäude besitzt einen Brutto-Rauminhalt von 54,99 m³ und ist somit verfahrensfrei.

Das Bauvorhaben soll allerdings 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.

Nr. 5.1 des Bebauungsplanes setzt bei allen Haupt- und Nebengebäuden ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28° - 35° fest.

Das Gebäude ist mit einem Pultdach mit 10° Dachneigung geplant.

Auch hierfür 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.

StRin Häringer hat an Beratung und Beschlussfassung wegen persönlicher Beteiligung nicht teilgenommen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3.5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung
Errichtung eines Geräteraums und eines Carports an der Pacherstraße 8 (BV-Nr.
2024/0038)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 887/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Pacherstraße 8, soll ein Geräteraum und ein Carport errichtet werden.

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

Geräteraum:

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO sind Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ verfahrensfrei.

Der Geräteraum ist mit 68,16 m³ geplant und somit noch verfahrensfrei, allerdings soll dieser im Süden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Aus diesem Grund ist eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Der Geräteraum ist unter 75 m³ und die Baugrenze rechts am Haus würde bis zu dieser Linie eine 2-stöckige Bebauung erlauben. Dieses Baufeld wird lediglich geringfügig Richtung Straße verschoben. Das Lichtraumprofil ist nicht beeinträchtigt, die Grundzüge der Planung ebenso wenig.“

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.

Carport:

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m² verfahrensfrei.

Der Carport ist mit 11,55 m² geplant. Die Wandhöhe beträgt 3,00 m im Mittel. Es handelt sich um eine Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche. Gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 Bay-BO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Aus diesem Grund ist die Grenzbebauung von 9 m nicht übersritten.

Der Carport soll allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Aus diesem Grund ist eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die Baugrenze wird durch den Carport im Norden um 3 m überschritten. Diese Überschreitung ermöglicht einen zweiten Stellplatz im Norden. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Die Grundzüge der Planung werden nicht beeinträchtigt.“

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.

Gem. § 1 Abs. 1 Satz 3 der GaStellV sind Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.

Laut Eingabeplan ist der Carport allerdings nur 2,07 m bzw. 1,64 m von der Grundstücksgrenze entfernt.

Aus diesem Grund ist zusätzlich eine Isolierte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Abweichung wie folgt:

„Die 3 m zum öffentlichen Raum sind nicht komplett eingehalten. Da jedoch der Carport komplett offen zum Straßenraum ist und die Stützen zurückversetzt wurden, stellt das kein Problem beim Ein- und Ausfahren dar. Vorteil dieser Aufstellung ist die Ermöglichung eines 2. Stellplatzes im Norden.“

Über die Zulässigkeit der Isolierte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften entscheiden die Untere Bauaufsichtsbehörde gem. Art. 63 Abs. 3 BayBO.

Geräteraum und Carport:

Nr. 9 Buchstabe b) des Bebauungsplanes setzt, als Dachform bei Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 23° fest. Die Dachneigung der Nebengebäude muss der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen.

Sowohl der Geräteraum, als auch der Carport sind mit einem Pultdach mit 10° Dachneigung errichtet.

Auch hierfür ist eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die Nebengebäude werden mit einem Pultdach mit 10 Grad Dachneigung errichtet um die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu ermöglichen“

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 03.07.2024

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

Nachträge (entfällt)

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.07.2024

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

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 10

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Sanierung des Gehwegs an der Mainzer Straße

StR Harrer bittet darum, dass die Blöcke in der Mainzer Str., die der K+E gehören, nicht „runtergeschlampt“ werden; er sei vom einem Mieter angesprochen worden. Auch solle der Gehweg an der Mainzer Straße saniert werden.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst sagt eine Prüfung zu, weist aber darauf hin, dass die K+E die Geschäfte aus Sicht der Stadt grundsätzlich gut führt.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 10

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Torbogen am Tillyplatz**

2. Bürgermeisterin Kreitmeier merkt an, dass der Torbogen am Tillyplatz wieder heruntergefahren und komplett zerstört wurde. Soll der Torbogen wirklich wieder errichtet werden, stellt sie zur Diskussion.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst berichtet, dass in den letzten vier Jahren der Torbogen jedes Jahr durch zu hohe Fahrzeuge beschädigt wurde, obwohl vor dem Bogen ein gut sichtbares Schild angebracht ist, welches auf die maximale Durchfahrthöhe von 1,90 m hinweist. Die Schäden betragen jeweils zwischen 2.000 € und 4.000 €. Teilweise musste die Stadt Töging a.Inn auch die Kosten der Reparatur tragen, weil der Verursacher nicht ermittelt werden konnte.

Es werden verschiedene Varianten zur Lösung diskutiert.

- Eine **Absperrung** durch einen Poller, um eine Durchfahrt von Kfz zu verhindern, erscheint als nicht praktikabel. Dadurch könnten die privaten Anwesen am Tillyplatz ihre Garagen nicht mehr erreichen.
- Eine **Höhersetzung** des Tillybogens ist ebenso keine optimale Lösung. Dies wurde 1998 schon einmal durchgeführt, und der Bogen wird trotzdem heruntergefahren. Außerdem müsse immer noch ein entsprechender optischer ansprechender und Statik gewährleistender Übergang vom Tillybogen auf das Mauerwerk möglich sein.
- Eine Regelung, dass nur noch Anlieger („**Anlieger frei**“) die Durchfahrt nutzen dürfen, wird wohl am Vollzug scheitern.
- Möglich wäre es auch noch, komplett auf den Tillybogen zu **verzichten** und auf eine erneute Anbringung zu verzichten.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst schlägt vor, dass sich die Bauausschussmitglieder bis zur September-Stadtratssitzung Gedanken machen sollen, was die beste Lösung wäre. In der September-Stadtratssitzung soll dann beschlossen werden, wie es mit dem Tillybogen weitergeht.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 10

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Geschwindigkeitsanzeigeanlage der Stadt Töging a.Inn**

StR Franzl bittet darum, in der Erhartinger Str. die Geschwindigkeitsanzeigeanlage (GAA) der Stadt Töging a.Inn aufzustellen, um dort durch den disziplinierenden Effekt der GAA eine Reduzierung der Fahrtgeschwindigkeit der PKW zu erreichen. StR Franzl hat die GAA schon länger nicht mehr im Stadtgebiet aufgestellt gesehen.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst sagt zu, prüfen zu lassen, ob die GAA derzeit betriebsbereit ist und über eine Aufstellung mit der Verwaltung zu sprechen.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 10

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Öffnungszeiten des E-Kiosk 24/7 an der Hauptstraße 25**

StR Neuberger spricht ein Schreiben des Landratsamts Altötting an, welches der Erste Bürgermeister in einer der letzten Sitzungen vorgelesen hatte.

In dem Schreiben, welches im Betreff den E-Kiosk 24/7 an der Hauptstraße 25 aufführte, wurde darauf hingewiesen, dass sog. „digitale Kleinstsupermärkte“ nach den Vollzugshinweisen zu dem Ladenschlussgesetz an den Sonn- und Feiertagen gemäß Art. 2 Abs. 1 Feiertagsgesetz nicht geöffnet werden dürfen.

Herr Neuberger beschwert sich über den durch die Kunden des E-Kioskes verursachten Lärm in der Nacht. Die Kunden verzehren die im E-Kiosk erworbenen Speisen und Getränke vor dem Kiosk. Dabei wird laut Musik über die PKW der Kunden (bei geöffneten Türen/Fenstern) gehört und sich entsprechend lautstark unterhalten. Zumindest in der Nacht von Samstag auf Sonntag müsste der E-Kiosk gemäß dem Schreiben des Landratsamts schließen. Trotzdem hat der E-Kiosk auf und die Anwohner des E-Kioskes werden in deren Nachtruhe gestört.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erklärt, dass es hierbei (wohl) nicht um einen digitalen Kleinstsupermarkt handelt, sondern um aufgestellte Automaten, die 24/7 benutzt werden dürfen.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 10

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Nicht Benutzbarkeit der öffentlichen Toilette an der Hauptstraße

StR Pfrombeck fragt nach, ob die öffentliche Toilette an der Hauptstraße derzeit nicht benutzbar ist. Auswärtige Besucher eines Gottesdienstes in der St. Johann Baptist Kirche haben ihn darauf angesprochen, dass diese die Tür der Toilette nicht öffnen konnten.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst antwortet, dass die Toilette derzeit wegen Vandalismus außer Betrieb ist. Eine entsprechende Mitteilung ist normalerweise auf der Tür der Toilette angebracht.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.6 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 10

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Öffentlicher Trinkwasserspender am Rathausplatz

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst gibt bekannt, dass der im Rahmen eines Gewinnspiels vom Tiefbautechniker Herrn Bernd Lehner für die Stadt gewonnene öffentliche Trinkwasserspender voraussichtlich Anfang nächster Woche in Betrieb gehen kann.

Am Freitag ist voraussichtlich mit dem Ergebnis der Trinkwasserproben zu rechnen. Sollten das Ergebnis der Trinkwasserprobe positiv ausfallen, steht einer Inbetriebnahme des Trinkwasserspenders nichts mehr im Weg.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 03.07.2024

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:5.7 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Anwesend waren: 10

Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
Altes Polizeigebäude am Rathausplatz, Hauptstraße 28

StR Harrer bittet darum, nochmal mit Nachdruck darauf hinzuwirken, dass das alte Polizeigebäude an der Hauptstraße 28 wieder einer entsprechenden Nutzung zugeführt wird. Hier war die Stadt nach seiner Kenntnis in Gesprächen mit einem Investor.

Laut Erstem Bürgermeister Dr. Windhorst gibt es hier keinen neuen Sachstand.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Töging a. Inn, 22.07.24

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Stefan Hackenberg