

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/225/1

Federführung: Bauamt	Datum: 24.02.2026
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	11.03.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3.1 Sitzung des Bauausschusses am 11.03.2026

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (7 WE), Errichtung eines neuen Dachstuhls beim Bestandsgebäude und Ausbau des Dachgeschosses (2 WE) an der Öderfeldstraße 20 (BV-Nr. 2025/0061)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 796/13 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 20, soll ein Anbau an das Bestandsgebäude zur Erweiterung um sieben Wohneinheiten sowie der Einbau von zwei weiteren Wohneinheiten im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes erfolgen.

Der Bauantrag wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 05.11.2025 behandelt. Damals wurde der Anbau an das Bestandsgebäude zur Erweiterung um neun Wohneinheiten geplant. Das gemeindliche Einvernehmen wurde, u. a. aufgrund der hohen Anzahl der geplanten Wohneinheiten, abgelehnt.

Aufgrund nachgereichter Unterlagen wurde der Bauantrag erneut in der Bauausschusssitzung am 11.02.2026 behandelt.

Gem. diesen nachgereichten Unterlagen wurde der Anbau an das Bestandsgebäude zur Erweiterung um sieben Wohneinheiten geplant. Zudem sollten im Dachgeschoss des bestehenden Wohngebäudes zwei weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Dies war laut den vorherigen Unterlagen nicht geplant. Das bedeutet, dass auf dem o. g. Grundstück, wie bereits laut den ursprünglich eingereichten Unterlagen, neun weitere Wohneinheiten entstehen.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde auch in dieser Sitzung abgelehnt. Grund hierfür war u. a. die geplante Errichtung von Schleppdachgauben, welche laut der 8. Änderung des Bebauungsplanes unzulässig sind.

Am 20.02.2026 reichte der Planer nun erneut Unterlagen zu dem o. g. Bauvorhaben ein. Auch gem. dieser nachgereichten Unterlagen wird der Anbau an das Bestandsgebäude zur Erweiterung um sieben Wohneinheiten geplant. Des Weiteren sollen im Dachgeschoss des bestehenden Wohngebäudes zwei weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Es werden somit auf dem o. g. Grundstück, wie bereits laut den ursprünglich eingereichten Unterlagen und den zuvor nachgereichten Unterlagen, neun weitere Wohneinheiten entstehen.

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

Die bestehende Garage im Westen soll abgebrochen werden.

Der neu geplante Anbau weist eine Fläche von ca. 151 m² (16,18 m x 9,33 m) auf. Die vorherige Planung erfolgte mit einer Fläche von ca. 172 m².

Gem. Nr. 5 des Bebauungsplanes gelten als zulässiges Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962.

§ 17 BauNVO 1962 setzt als GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet 0,4 fest.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1962 werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten können eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze ohne Anrechnung ihrer Grundflächen auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden. In den übrigen Baugebieten werden solche Anlagen auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Absatz 4 findet keine Anwendung (§ 19 Abs. 5 BauNVO 1962).

Nach einer überschlägigen Berechnung seitens der Verwaltung wird die GRZ von 0,4 eingehalten.

Zeichenerklärung A) setzt u. a. folgendes fest:

Dachneigung:

Laut Bebauungsplan ist eine Dachneigung zwischen 15° und 24° zulässig.

Da die Dachneigung des neu geplanten Anbaus 25° beträgt, ist hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Laut den genehmigten Unterlagen, welche der Stadt Töging a. Inn vorliegen, beträgt die Dachneigung des bestehenden Wohngebäudes ca. 24°.

Laut Begründung des Planers beträgt die Dachneigung des bestehenden Wohngebäudes reell allerdings 25°.

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

Baugrenzen:

Des Weiteren soll das Bauvorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Auch hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

Firstrichtung:

Der Bebauungsplan setzt eine Ost-West Firstrichtung fest.

Der geplante Anbau ist mit einer Nord-Süd Firstrichtung geplant.

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

Nr. 6 des Bebauungsplanes:

Gem. Nr. 6 des Bebauungsplanes sind Dachgauben mit einer max. Breite von 1,50 m und einem

Abstand von min. 2,50 m zur Giebelwand zulässig. Negativgauben und Schleppdachgauben sind unzulässig.

Die aktuell nachgereichten Unterlagen führen im Eingabeplan Giebelgauben auf. Zuvor waren Schleppdachgauben geplant.

Bei allen Giebelgauben, auch bei den Gauben an der Süd-West Ansicht, welche nur 20 cm Abstand haben, handelt es sich nach Einschätzung der Verwaltung um Einzelgauben. Die o. g. Festsetzung wird somit eingehalten.

Sollte nichtsdestotrotz die Auffassung vertreten werden, dass die nah zueinander gebauten Giebelgauben an der Süd-West Ansicht als eine Doppeldachgaube zu werten sind, wird die max. Breite von 1,50 m, welche die 8. Änderung des Bebauungsplanes festsetzt, nicht mehr eingehalten. Diese würde eine Breite von ca. 3,00 m aufweisen.

Allerdings ist als Vergleich folgendes aufzuführen:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807/36 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 34, wurde, im Rahmen des Umbaus eines Mehrfamilienwohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses, eine Befreiung von der o. g. Festsetzung des Bebauungsplanes erteilt.

Hierbei wurden Giebeldachgauben errichtet. Es wurde ausschließlich eine Befreiung von der Breite der Gauben benötigt. Die geplanten Doppeldachgauben wiesen eine Breite von 3,00 m auf. Laut Bebauungsplan ist eine max. Breite von 1,50 m zulässig.

Die einzelnen Begründungen des Planers für die o. g. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann den beigelegten Dokumenten entnommen werden.

Die Spielplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn wird eingehalten. Im Süden des Grundstückes soll ein 50 m² großer Kinderspielplatz errichtet werden.

Derzeit befinden sich sechs Stellplätze auf dem Grundstück. Durch den Abriss der westlichen Garage fallen drei Stellplätze weg, welche 1:1 auf dem Grundstück wiederhergestellt werden müssen.

Nach § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn (StS) sind bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, Stellplätze herzustellen. Bei Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B) in ihrer jeweils gültigen Fassung (§ 2 Abs. 2 StS).

Gem. 1.1 der Anlage (zu § 20) der GaStellV sind bei Gebäuden mit Wohnungen zwei Stellplätze je Wohnung erforderlich.

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens werden sieben Wohneinheiten errichtet. Hierfür sind laut Stellplatzsatzung i. v. m. der Garagen- und Stellplatzverordnung 14 Stellplätze notwendig. Somit sind durch den Abriss der Garage und dem geplanten Neubau insgesamt 17 Stellplätze erforderlich. Laut Eingabeplan werden auf dem Grundstück alle erforderlichen Stellplätze errichtet.

Für die beiden Wohneinheiten, welche durch den Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Wohnhauses, entstehen, können keine Stellplätze nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b) BayBO gefordert werden.

Durch die Verkleinerung des Anbaus sowie der geringeren Stellplatzanzahl, herrscht weniger Versiegelung und somit befindet sich mehr Begrünung auf dem o. g. Grundstück.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Bauausschuss entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt:

Ja Stimmen / Nein Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert.