

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/292

Federführung: Bauamt	Datum: 05.05.2026
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	10.06.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.2 Sitzung des Bauausschusses am 10.06.2026

### **Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Erweiterung des Wohnraums an der Rosenstraße 25 (BV-Nr. 2026/0014)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 581/7 der Gemarkung Töging a. Inn, Rosenstraße 25, soll der Wohnraum eines bestehenden Gebäudes erweitert werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenstraße“.

Ursprünglich wurde das Bauvorhaben am 28.04.2026 digital beim Landratsamt Altötting als Genehmigungsverfahren eingereicht.

Das bereits bestehende Gebäude wurde mit Baugenehmigung vom 22.07.1974 genehmigt, hält allerdings nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein (Dachneigung). Der Bebauungsplan trat im Jahr 1991 in Kraft.

Auch die geplante Erweiterung hält, nach überschlägiger Prüfung durch die Verwaltung, nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Aus diesem Grund wurde von Seiten der Stadt Töging a. Inn eine Erklärung abgegeben, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Somit handelt es sich bei dem Antrag nun um einen Bauantrag.

Der geplante Anbau befindet sich im Südwesten des Gebäudes und beträgt ca. 10,74 m<sup>2</sup> (1,50 m x 7,16 m).

Das Bauvorhaben entspricht nicht allen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht eingehalten:

#### **Baugrenzen:**

Der geplante Anbau befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen. Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

*„Die Überschreitung der Baugrenze ist minimal mit 50 cm. Die Erweiterung besteht bereits seit Jahren. Der jetzige Eigentümer will das legalisieren. Wir bitten daher die Befreiung zu genehmigen.“*

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.

#### **Nr. 6.1 – Dachneigung:**

Die Dachneigung ist auf 28° bis 38° festgesetzt. Laut Eingabeplan beträgt die Dachneigung des Gebäudes und auch der Erweiterung 8,6°.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

*„Der Anbau ist nur als Erweiterung des Wohnraumes gedacht. Die Dachneigung von 8,6 Grad ergibt sich durch die Anpassung an den Bestand. Wir bitten daher die Befreiung zu genehmigen.“*

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.

#### **Nr. 6.9 – Dachdeckung:**

Für die Eindeckung aller Satteldächer und Quergiebel sind nur naturrote Tonschindel bzw. Tondachsteine zulässig. Laut Eingabeplan soll die Erweiterung mit einer Blecheindeckung erfolgen, weshalb auch hier eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig ist.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

*„Die neue Dachdeckung soll als Blechdach ausgeführt werden. Durch die niedrige Neigung des Daches und die Installation einer PV-Anlage ist die Dacheindeckung mit Blech technisch notwendig. In der näheren Umgebung sind bereits Blecheindeckungen ausgeführt.“*

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.

#### **Nr. 2 – GRZ (wird eingehalten):**

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einzuhalten. Laut eingereichten Berechnungen beträgt die GRZ (I) 0,33 und die GRZ (II) 0,51. Diese Berechnungen wurden allerdings auf Grundlage der derzeit gültigen BauNVO durchgeführt.

Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1997. Aus diesem Grund ist für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) die BauNVO aus dem Jahr 1990 heranzuziehen.

Berechnung nach der BauNVO 1990 durch die Verwaltung:

Die Größe des gesamten Grundstücks beträgt 838 m<sup>2</sup>.

Zur Grundfläche I werden das Hauptgebäude (235,11 m<sup>2</sup>), die Terrasse (20,96 m<sup>2</sup>) und die Dachüberstände (18,27 m<sup>2</sup>) angerechnet. Es ergibt sich somit eine gesamte Grundfläche I von 274,34 m<sup>2</sup>. Die GRZ I beträgt 0,33.

Zur Grundfläche II werden weiterhin die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO 1990) und die Nebenanlagen im Sinne des § 14 (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) mitangerechnet.

Zur Grundfläche II werden weiterhin die Garage und der Carport (31,88 m<sup>2</sup>), die Zuwegung (35,91 m<sup>2</sup>), die Nebenanlagen (20,96 m<sup>2</sup>), die PKW-Stellfläche (47,07 m<sup>2</sup>) und die Zufahrt (20,96 m<sup>2</sup>) hinzugerechnet. Die Grundfläche II ergibt somit 431,12 m<sup>2</sup>. Die GRZ II beträgt 0,51.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

In diesem Fall darf die GRZ II somit max. 0,6 betragen. Da die GRZ II 0,51 beträgt, wird diese eingehalten und es erfolgt keine Überschreitung der GRZ.

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 erteilt.**