

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/307

Federführung: Bauamt	Datum: 28.05.2026
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	10.06.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.6 Sitzung des Bauausschusses am 10.06.2026

### **Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an der Rosenstraße 12 (BV-Nr. 2026/0021)**

rAuf dem Grundstück Fl.-Nr. 576/9 der Gemarkung Töging a. Inn, Rosenstraße, soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das bestehende Gebäude soll abgerissen werden.

#### **Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht eingehalten:**

##### **Baugrenzen:**

Das geplante Bauvorhaben soll teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

##### **Baulinien:**

Laut Bebauungsplan ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt.

Das Grundstück wurde im Bebauungsplan ursprünglich als zwei Doppelhaushälften (Parzellen 59 und 60) vorgesehen. Demnach ist auf der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Parzellen eine Baulinie festgesetzt.

Da es sich hier allerdings um ein Grundstück handelt, auf welchem ein Einfamilienhaus geplant ist, wird die Baulinie nicht eingehalten.

##### **Nr. 6.1 – Dachneigung:**

Laut Bebauungsplan sind, mit Ausnahme von Parzelle 31/2, bei allen Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer festgesetzt. Dachneigung 28° bis 38°.

Das geplante Einfamilienhaus und die geplante Garage weisen jeweils eine Dachneigung von 20° auf.

##### **Nr. 6.5 – Dachvorsprung:**

Laut Bebauungsplan darf der Dachvorsprung an der Traufseite max. 1,00 m und der Dachvor-

sprung am Ortgang max. 0,80 cm betragen.

Laut Eingabeplan beträgt der Dachvorsprung am Ortgang 1,00 m.

#### **Nr. 6.9 – Dachdeckung:**

Laut Bebauungsplan sind für die Eindeckung aller Satteldächer und Quergiebel nur naturrote Tonschindel bzw. Betondachsteine zulässig.

Die Deckung bei zusammengebauten Haupt- und Nebengebäuden muss gleich sein.

Laut Eingabeplan ist die Dachdeckung in Schiefergrau geplant.

#### **Nr. 7.1 – Form:**

Laut Bebauungsplan sind die Baukörper der Hauptgebäude eindeutig rechteckig auszubilden. Das Verhältnis darf 5:4 nicht unterschreiten.

Laut Bauunterlagen beträgt das geplante Verhältnis 5:4,17 (11,99 m x 9,99 m).

Der Planer begründet die beantragten Befreiungen wie folgt:

*„Das Grundstück wurde im Bebauungsplan ursprünglich als zwei Doppelhaushälften vorgesehen. Geplant wird nun ein Einzelhaus, wodurch sich teilweise geringfügige Befreiungen ergeben.“*

*Zu I 3) Baugrenze → Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch die überdachte Terrasse ergibt sich aus der Terrassenausrichtung nach Südwest.*

*Zu I 3) Baulinie Garage → Die Überschreitung der Baulinie ergibt sich aus der funktionalen Anordnung der Garage. Das zweite mögliche Garagenbaufeld wird nicht ausgenutzt.*

*Zu II 6) Dachneigung → Die Dachneigung von 20° entspricht einer zeitgemäßen Bauweise und ist den Baukosten sowie der Ausführung eines Sichtdachstuhls geschuldet, um angenehme Raumhöhen zu schaffen.*

*Zu II 6) Dacheindeckung → Die schiefergraue Dacheindeckung entspr. e. heutigen architektonischen Gestaltung.*

*Zu II 6) Dachvorsprung → Die Überschreitung um 0,20 m dient einem gleichmäßigen Dachüberstand sowie dem verbesserten Witterungsschutz der Fassade.*

*Zu II 7) Gebäudegestaltung/Baukörperverhältnis → Das geplante Baukörperverhältnis von ca. 5:4,17 weicht nur geringfügig ab. Durch die angebaute Garage bleibt eine klar rechteckige Gebäudekubatur erhalten.*

*Nachbarliche Interessen werden nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Vergleichbare Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rosenstraße bestehen bereits bei umliegenden Grundstücken.“*

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.

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.**

