

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/337

Federführung: Bauamt	Datum: 11.08.2026
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	27.08.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2 Sitzung des Stadtrates am 27.08.2026

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an der Weichselstraße 11 h (BV-Nr. 2026/0028)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 827/1 der Gemarkung Töging a. Inn, Weichselstraße 11 h, soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

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

Ist die Errichtung bzw. Teilung des Grundstückes so möglich (bauplanungsrechtlich zulässig) und würde man infolgedessen die dafür notwendigen Befreiungen vom rechtsgültigen B-Plan (Außerhalb Baufenster) erhalten?
Zudem bitten wir um Angabe welche max. Wandhöhe geplant werden darf.

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

Errichtung bzw. Teilung des Grundstückes

Eine entsprechende Genehmigung für eine Grundstücksteilung ist nicht erforderlich. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Teilung eines Grundstückes nicht gegen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften verstoßen darf.

Nach § 19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Die Teilung des Grundstückes Fl.-Nr. 827/0 der Gemarkung Töging a. Inn, Egerlandstraße 5, ist bereits durch das Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung erfolgt. Aus diesem erfolgte die Heraustrennung des Grundstückes Fl.-Nr. 827/1 der Gemarkung Töging a. Inn, Weichselstraße 11 h, welches eine Fläche von 419 m² aufweist. Das Grundstück Fl.-Nr. 827/0 der Gemarkung Töging a. Inn, Egerlandstraße 5, wurde auf eine Fläche von 511 m² reduziert.

Befreiungen vom rechtsgültigen Bebauungsplan

Das Einfamilienhaus ist mit einer Fläche von 88,75 m² (10,04 x 8,84 m) geplant.

Der Bebauungsplan setzt die bestehenden Grundstücke Fl.-Nrn. 827/0 und 827/1 jeweils der Gemarkung Töging a. Inn als ein Grundstück (780/3) fest.

Das Baufenster befindet sich vollständig auf dem Grundstück Fl.-Nr. 827/0 der Gemarkung Töging a. Inn, Egerlandstraße 5.

Das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 827/1 der Gemarkung Töging a. Inn, Weichselstraße 11 h, befindet sich somit vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Demnach ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

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.

Zulässige max. Wandhöhe

Auf dem Grundstück, welches der Bebauungsplan festsetzt (780/3) ist ein Erdgeschoss und ein Vollgeschoss (E + 1) zulässig. Die Traufhöhe (Wandhöhe) ist auf 6,50 m, die Dachneigung auf 15° - 24° festgesetzt.

Diese Festsetzungen gelten somit auch für das neu entstandene Grundstück Fl.-Nr. 827/1 der Gemarkung Töging a. Inn, Weichselstraße 11 h.

Hinweis:

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

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

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

Ja-Stimmen / Nein-Stimmen.

Damit wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.