

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/338/1

Federführung: Bauamt	Datum: 16.09.2026
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	30.09.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2 Sitzung des Bauausschusses am 30.09.2026

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen Errichtung eines Balkons im Dachgeschoss und Neubau einer Gaube an der Öderfeldstraße 32 (BV-Nr. 2026/0029)

Der Bauantrag wurde in der Stadtratssitzung am 27.08.2026 behandelt. Ihm wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Grund hierfür war, dass die Errichtung einer Schleppdachgaube geplant war. Es wurden neue Baupläne eingereicht, in denen die Schleppdachgaube durch eine Giebelgaube ersetzt wurde.

Die Breite der Gaube bleibt mit 2,915 m gleich. Die Dachneigung der Satteldachgaube beträgt ca. 21° anstatt der 14° der Schleppdachgaube. Die Firsthöhe der Satteldachgaube beträgt 11,975 m gegenüber 11,955 m der Schleppdachgaube.

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

Hinsichtlich der Dachneigung ist nun keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr erforderlich. Laut Bebauungsplan sind auf dem o. g. Grundstück Gebäude mit einer Dachneigung von 15° - 24° zulässig.

Gem. Nr. 6 des Bebauungsplanes sind Dachgauben mit einer max. Breite von 1,50 m und einem Abstand von mindestens 2,50 m zur Giebelwand zulässig. Negativgauben und Schleppdachgauben sind unzulässig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Um die notwendige Kopffreiheit von 2,0 m bei der Treppe zum Dachgeschoss zu erreichen, ist eine Gaube notwendig. Diese muss die Breite des Treppenhauses haben, also 2,915 m. Somit wird die festgesetzte Breite von 1,5 m um 1,415 m überschritten.“

Die „Traufhöhe“ der Satteldachgaube beträgt etwa 11,25 m und somit wird die maximal zulässige Traufhöhe von 9,50 m überschritten. Zudem ist als Firstrichtung des Daches die West-Ost-Richtung festgesetzt, wohingegen die Satteldachgaube einen Firstverlauf von Nord nach Süd aufweist.

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.

Sachverhalt aus der Stadtratssitzung vom 27.08.2026:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807/34 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 32, soll im Dachgeschoss ein Balkon errichtet werden und der Neubau einer Gaube erfolgen.

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

Laut Bauunterlagen befinden sich im Gebäude insgesamt zehn Wohneinheiten (3 WE im Erdgeschoss, 3 WE im 1. Obergeschoss, 3 WE im 2. Obergeschoss, 1 WE im Dachgeschoss).

Mit Baugenehmigung vom 05.09.1962 wurde die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten und mit Baugenehmigung vom 20.05.1964 der Einbau einer weiteren Wohneinheit im Dachgeschoss genehmigt. Diese befand sich laut den damals eingereichten Unterlagen im westlichen Teil des Dachgeschosses.

Gem. den aktuell eingereichten Unterlagen soll die Wohneinheit über das gesamte Dachgeschoss erweitert werden. Es entsteht keine neue Wohneinheit.

Der Balkon an der Westseite des Dachgeschosses soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der geplante Balkon ragt mit einer Tiefe von 1,80 m und einer Breite von 3,50 m über die seitliche Baugrenze hinaus.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Die Baugrenze wurde zur Zeit seiner Aufstellung lediglich um das Bestandsgebäude herumgezogen. Der Balkon soll zur besseren Nutzung des DG angebracht werden.“

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.

Veraltet Anmerkung der Verwaltung:

[Zusätzlich soll im Nordwesten des Gebäudes eine Schleppdachgaube mit einer Breite von 2,915 m und einer Dachneigung von 14° errichtet werden.

Laut Bebauungsplan sind auf dem o. g. Grundstück Gebäude mit einer Dachneigung von 15° - 24° zulässig. Aus diesem Grund ist auch hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

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.“

Gem. Nr. 6 des Bebauungsplanes sind Dachgauben mit einer max. Breite von 1,50 m und einem Abstand von mindestens 2,50 m zur Giebelwand zulässig. Negativgauben und Schleppdachgauben sind unzulässig.

Der Planer begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

„Um die notwendige Kopffreiheit von 2,0 m bei der Treppe zum Dachgeschoss zu erreichen, ist eine Gaube notwendig. Diese muss die Breite des Treppenhauses haben, also 2,915 m. Somit wird die festgesetzte Breite von 1,5 m um 1,415 m überschritten.“

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.

Zum Vergleich:

Öderfeldstraße 34

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

Öderfeldstraße 20

Auch auf dem Grundstück Fl.-Nr. 796/13 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 20, wurden vorerst, im Rahmen der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses, Dachgauben geplant.

Bei den Dachgauben handelte es sich um Schleppdachgauben. Das gemeindliche Einvernehmen für die hierfür benötigte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde nicht erteilt.

Schlussendlich entschloss sich der Bauherr allerdings dazu auf die Errichtung von Dachgauben zu verzichten.]

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.

