Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2026/368

Federführung:	Bauamt	Datum:	09.10.2026
Bearbeiter:	Mona Weichselgartner	AZ:	

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	04.11.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.2 Sitzung des Bauausschusses am 04.11.2026

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Erweiterung eines Wohnhauses durch Aufstockung an der Rosenstraße 9 (BV-Nr. 2026/0038)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1292/2 der Gemarkung Töging a. Inn, Rosenstraße 9, soll das Wohnhaus aufgestockt und eine dritte Wohneinheit eingebaut werden.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss befindet sich bereits jeweils eine Wohneinheit.

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

Nr. 6.2 des Bebauungsplanes - Wandhöhe
Laut Bebauungsplan ist eine max. Wandhöhe von 6,25 m zulässig.
Durch die Aufstockung erhöht sich die Wandhöhe auf 6,72 m. Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Nr. 6.3 des Bebauungsplanes – Dachfuß
Laut Bebauungsplan darf der Dachfuß bei ein- und zweigeschossigen Hauptgebäuden und Nebengebäuden 0,30 m, gemessen ab OK der obersten Rohrdecke, nicht überschreiten.
Laut Eingabeplan weist der Dachfuß Maße von 0,88 m auf. Auch hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Die Befreiungen werden wie folgt begründet:
„Aufgrund der geplanten Schaffung einer weiteren Wohnung (3. WE) im DG soll das bestehende Wohnhaus aufgestockt werden. Es erhöht sich die Wandhöhe auf ca. 6,72 m und der Dachfuß auf ca. 0,90 m um nutzbare Räume im DG herzustellen. Die Grundzüge der Planung bzw. bestehenden Bebauung ändern sich dadurch nicht. Die Firstrichtung bleibt erhalten und die Aufstockung verändert das Erscheinungsbild der Siedlung nicht wesentlich. Die geplante Maßnahme folgt dem Grundsatz der Nachverdichtung und Wohnraumschaffung.

Nr. 6.5 des Bebauungsplanes – Dachvorsprung
Laut Bebauungsplan dürfen die Dachvorsprünge an der Traufseite max. 1,00 m und am Ortgang (Giebelseite) max. 0,80 m betragen. Im Bereich giebelseitig angeordneter Balkone darf der Dachvorsprung max. 1,30 m betragen.
Gem. den nachgereichten Unterlagen betragen die Dachüberstände des über Eck angeordneten Balkons giebelseitig 2,30 m und traufseitig 1,80 m. Die übrigen Dachüberstände an der

Giebelseite (0,70 m) und an der Traufseite (0,99 m) halten die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.
Demnach ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Nr. 6.7 des Bebauungsplanes – Dachgauben
Laut Bebauungsplan darf die Ansichtsfläche der Gauben 1,50 m² nicht überschreiten. Zusätzlich sind die Dachgauben vordachlos mit Satteldach, keine Schleppgauben, auszubilden.
Laut nachgereichten Unterlagen ergibt sich eine Ansichtsfläche inkl. Giebeldreieck von ca. 2,50 m².

Die Befreiungen werden wie folgt begründet:
„Es soll die bereits 1991 genehmigte „Dachlandschaft“ beibehalten bzw. wieder hergestellt werden (BV 368/91). Der über Eck angeordnete Balkon bleibt erhalten und soll weiterhin überdacht sein. Der daraus folgende Dachüberstand giebelseitig von 2,30 m und traufseitig 1,80 m bedarf daher einer Befreiung vom BPlan. Die 1992 genehmigten Dachgauben sollen in ähnlicher Weise wiederhergestellt werden (BV 409/92). Aufgrund der jetzt gültigen Ansprüche an Belichtung und Dämmeigenschaften von Wand und Dach kann die max. Fläche von 1,50 m² nicht eingehalten werden und muss überschritten werden. Es ergibt sich eine Ansichtsfläche inkl. Giebeldreieck von ca. 2,50 m².“

Nr. 6.9 des Bebauungsplanes – 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. Für Anbauten innerhalb der Baugrenzen sind auch Glasdächer möglich. Dachgauben sind mit Blech zu decken. Laut eingereichten Unterlagen soll das bestehende Dachdeckungsmaterial (Betondachstein Harzer Pfanne, Farbe dunkelbraun) wiederverwendet werden. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Die Befreiung wird wie folgt begründet:
Im Zuge der Aufstockung soll das bestehende Dachdeckungsmaterial wieder verwendet werden. Hierbei handelt es sich um den Betondachstein Harzer Pfanne, Farbe dunkelbraun. Diese Farbe passt sich in die überwiegend dunkle Dacheindeckung der umliegenden Bebauung an.“

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.

Nr. 2 des Bebauungsplanes – GRZ und GFZ (wird eingehalten)
Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1997. Aus diesem Grund ist für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) die BauNVO aus dem Jahr 1990 heranzuziehen.

Die Grundstücksgröße beträgt 1.045 m².

Berechnung nach der BauNVO 1990 durch die Verwaltung:

GRZ:
Gem. Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einzuhalten. Laut den eingereichten Berechnungen beträgt die GRZ I 0,23 und die GRZ II 0,62. Hierbei handelt es sich allerdings um eine fälschliche GRZ-Berechnung.

Zur Grundfläche I werden das Wohnhaus (148,26 m²), der Zwischenbau (9,00 m²), das Büro/Gästezimmer (25,40 m²), der Balkon (11,54 m²) und die Terrasse (85,00 m²) angerechnet. Es ergibt sich somit eine gesamte Grundfläche I von 279,20 m². Die GRZ I beträgt demnach 0,266.

Zur Grundfläche II werden zusätzlich die Garagen (34,50 m²), der Carport (28,00 m²), die Zufahrt (55,00 m²) und die Außentreppe Zugang KG Garage (6,55 m²) angerechnet. Es ergibt sich somit eine gesamte Grundfläche II von 403,25. Die GRZ II beträgt demnach 0,386.

Die GRZ wird somit eingehalten.

GFZ:
Gem. Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 einzuhalten. Laut den eingereichten Berechnungen beträgt die GFZ 0,46.

Nach § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 1990 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Bei dem ausgebauten Dachgeschoss handelt es sich um kein Vollgeschoss.
Zur Geschossfläche werden somit die Flächen des Erdgeschosses und Obergeschosses (296,51 m²), die Fläche des Zwischenbaus (9,00 m²) und die Fläche des Büros/Gästezimmers (25,40 m²) angerechnet. Es ergibt sich somit eine Geschossfläche von 479,16 m². Die GFZ beträgt demnach 0,46 und wird eingehalten.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 2 Stellplatzsatzung i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b) BayBO können in diesem Fall keine zusätzlichen Stellplätze verlangt werden.

Bauturbo:
Mit Schreiben vom 15.10.2026 hat das Landratsamt Altötting bereits um Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB gebeten.

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist (§ 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Nach § 36a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die betroffene Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme (…) geben.

Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten (§ 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB).

In diesem Fall kann vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abgesehen werden, da es sich lediglich um eine Aufstockung des Wohnhauses und Einbau einer dritten Wohneinheit handelt. Es erfolgt keine Neuerrichtung.

Bevor die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt, kann in diesem Fall ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, ob die Zustimmung nach § 36a BauGB voraussichtlich erteilt wird.

Sollte dies bereits abgelehnt werden, dann ist keine Durchführung einer Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit notwendig.

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.

Der Bauausschuss fasst einen Grundsatzbeschluss über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB wie folgt (es handelt sich noch nicht um die finale Zustimmung nach § 36a BauGB):

Ja-Stimmen / Nein-Stimmen.

Es ist somit die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 36a Abs. 2 BauGB durchzuführen. Nachdem dies erfolgt ist, wird in der darauffolgenden Bauausschusssitzung über die Zustimmung nach § 36a BauGB entschieden.