

**Sitzung
des Bauausschusses
am
01.02.2017**
im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Stefan Grünfelder

StR Marco Harrer

StR Karl Kaiser

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

StRin Birgit Noske

StR Gerhard Pfrombeck

StR Markus Staller

Niederschriftführer:

Sebastian Straßer

Entschuldigt fehlen:

- keine -

Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	17:25 Uhr

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
 - 1.1. Nutzungsänderung einer Wohnung in Sozialräume an der Weichselstraße 10
 - 1.2. Tektur zur Errichtung eines Einzelhandelsmarktes (Edeka) am Harter Weg 11d
 - 1.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an der Pacherstraße 9
 - 1.4. Tektur zur Errichtung eines Nebengebäudes in Dorfen 10

2. Nachträge
 - 2.1. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Errichtung von zwei Einzelgaragen an der Merianstraße 2
 - 2.2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Neuerrichtung einer Garage an der Merianstraße 4

3. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
 - 3.1. Beleuchtung am Rathausplatz
 - 3.2. Ausweisung des Mehrzweckplatzes
 - 3.3. Raumtemperatur der Comenius Schulturnhalle

Nicht öffentlicher Teil

...

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 01.02.2017

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Nutzungsänderung einer Wohnung in Sozialräume an der Weichselstraße 10**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 772/4 der Gemarkung Töging a. Inn, Weichselstraße 10, soll eine Wohnung zu Sozialräumen umgenutzt werden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um den städtischen Bauhof.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Töging a. Inn oder in anderen Gemeinden zu erwarten.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO).

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 01.02.2017

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Tektur zur Errichtung eines Einzelhandelsmarktes (Edeka) am Harter Weg 11d**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 465/41 der Gemarkung Töging a. Inn, Harter Weg 11d wurde ein Einzelhandelsmarkt genehmigt und errichtet.

Zu diesem Bauvorhaben liegt nun ein Tekturantrag zur Baugenehmigung vom 30.10.2014 (BV-Nr. 2014/0441) vor.

Laut dem Planer haben sich folgende Änderungen gegenüber dem zuletzt genehmigten Antrag ergeben:

„Änderung der Situation im Backshop und Eingangsbereich:

Glasfassade verschoben
Einrichtung gespiegelt“

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Einkaufen am Harter Weg“ und stimmt mit dessen Festsetzungen überein. Eine Befreiung oder Ausnahme wurde nicht beantragt.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Sonderbau, sodass eine Genehmigungsfreistellung ausscheidet. Die Fläche des Geschosses des Gebäudes ist größer als 1.600 m² - es handelt sich weder um ein Wohngebäude noch um Garagen. Die Verkaufsräume und Ladenstraßen der Verkaufsstätte weisen insgesamt mehr als 800 m² Fläche auf.

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 01.02.2017

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Baugenehmigung
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an der Pacherstraße 9**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 885/13 der Gemarkung Töging a. Inn, Pacherstraße 9, soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

Das Wohngebäude mit Keller-, Erd- und Obergeschoss misst 10,74 m x 10,74 m. Die Wandhöhe beträgt 6,25 m. Die Dachneigung beträgt 22°. Im Erdgeschoss soll an die südwestliche Ecke des Wohngebäudes eine 0,50 m vorstehende Glasfront errichtet werden, welche unterkellert wird. Die Länge der Glasfront beträgt auf der Süd- und auf der Westseite je 3,87 m.

Im Norden soll eine Garage mit 8,989 m x 5,99 m errichtet werden. Die Garage hat eine Wandhöhe von 3,00 m. Die Dachneigung beträgt 22°. Die Einfahrt soll von der Pacherstraße her erfolgen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze für das Wohnhaus wird nicht eingehalten, da der Bauherr eine Doppelgarage errichten will und sich dadurch das Wohnhaus nach Süden verschiebt. Außerdem verschiebt sich das Wohnhaus Richtung Straße um möglichst viel Platz im westseitigen Garten zu haben. Die Abstandsflächen nach BayBO werden eingehalten und im Baugebiet gibt es schon mehrere Häuser, die die Baugrenzen ebenfalls überschritten werden.

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen hierzu einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 01.02.2017

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Tektur zur Errichtung eines Nebengebäudes in Dorfen 10**

Aufgrund seiner Befangenheit enthält sich Stadtrat Kaiser der Diskussion und Beschlussfassung.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1841/1 der Gemarkung Töging a. Inn, Dorfen 10, wurde der Umbau und die Nutzungsänderung einer Garage in eine Wohnung sowie Errichtung von zwei Garagen und einer Außentreppe genehmigt.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks wurde eine Doppelgarage mit den Außenmaßen 6,00 m x 6,00 m genehmigt. Die Wandhöhe beträgt 3,00 m, das Dach soll mit 25° als Satteldach ausgeführt werden.

Hierfür liegt nun ein Tekturantrag vor. Die Doppelgarage misst 6,00 m x 7,03 m. An die westliche Seite der Garage wird noch ein Unterstand für Fahrräder und Mülltonnen angebaut. Der Anbau misst 2,83 m in der Breite. Das gesamte Gebäude misst also 8,83 m x 7,03 m (62,07 m²).

Die Wandhöhe beträgt zwischen 3,13 m. Die Wandhöhe wird von der Geländeoberfläche weg gemessen. Der Dachüberstand beträgt auf der Giebelseite 0,80 m, auf der Traufseite 0,90 m.

Die Firstrichtung verläuft von Ost nach West. Die Dachneigung beträgt weiterhin 25°, die Giebelfläche weist eine Höhe von 1,62 m auf.

Die Ostseite des Gebäudes – eine Giebelseite – befindet sich zwischen 1,05 m und 1,10 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Das Baugrundstück grenzt an dieser Seite an die Straße nach Loh – Gemeinde Winhöring (Fl.-Nr. 1841/2 der Gemarkung Töging a. Inn) an. Diese ist öffentlich als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet und weist in diesem Bereich eine Breite von ca. 5,00 m auf.

Das Nebengebäude befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist als sonstiges Vorhaben zu beurteilen.

Dem Bauvorhaben kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da die Erschließung gesichert ist und ihm nicht entgegengehalten werden kann, dass die Ausführung öffentliche Belange beeinträchtigt.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung angeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 01.02.2017

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Nachträge

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Errichtung von zwei Einzelgaragen an der Merianstraße 2

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 868/10 der Gemarkung Töging a. Inn, Merianstraße 2, soll eine Holzlege abgebrochen werden und stattdessen eine Doppelgarage errichtet werden.

Durch Baugenehmigung vom 20.9.1962 (BV-Nr. 1855/62) wurde die Errichtung von zwei Holzlegen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 868/10 der Gemarkung Töging a. Inn, Merianstraße 2, genehmigt. Durch Grundstücksteilung direkt durch die beiden Holzlegen, befindet sich heute eine Holzlege auf dem hier maßgeblichen Baugrundstück Merianstraße 2 – die andere Holzlege auf Merianstraße 4.

Der abzubrechende Teil der Holzlege misst 5,50 m x 2,775 m. Die Wandhöhe beträgt 2,30 m, die Giebelhöhe des Satteldaches 1,20 m. Die Frischrichtung verläuft von Nord nach Süd. Die gesamte damals genehmigte Holzlege hat eine Breite von 5,55 m – 2,775 m auf Merianstraße 2 und 2,775 m auf Merianstraße 4. Der abzubrechende Teil hat einen Brutto-Rauminhalt von unter 75 m³ und wäre somit bei Errichtung verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 BayBO. Somit ist auch die Beseitigung verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

Die geplante Flachdachdoppelgarage misst 6,00 m in der Länge und 5,42 m in der Breite. Die Wandhöhe beträgt 2,47 m. Die Grundfläche beträgt 32,52 m².

Das Bauvorhaben ist eine verfahrensfreie Grenzgarage nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO. Die Grundfläche beträgt weniger als 50 m², die mittlere Wandhöhe unter 3 m und die Garage soll nicht mehr als 9 m je Grundstücksgrenze angebaut werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die Garage soll außerhalb der dafür vorgesehen Baugrenzen errichtet werden. An Grundstücksgrenzen zusammengebaute Nebengebäude müssen hinsichtlich der Fassadengestaltung, der Dachform, Stockwerkshöhe, der Attika-Ausbildung und der Dachvorsprünge einheitlich gestaltet sein.

Nachbarunterschriften sind vollständig.

Die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann zugelassen 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.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und lässt diese einstimmig zu.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 01.02.2017

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Nachträge

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Neuerrichtung einer Garage an der Merianstraße 4

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 868/25 der Gemarkung Töging a. Inn, Merianstraße 4, soll eine Holzlege abgebrochen werden und stattdessen eine Garage errichtet werden.

Durch Baugenehmigung vom 20.9.1962 (BV-Nr. 1855/62) wurde die Errichtung von zwei Holzlegen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 868/10 der Gemarkung Töging a. Inn, Merianstraße 2 genehmigt. Durch Grundstücksteilung direkt durch die beiden Holzlegen, befindet sich heute eine Holzlege auf dem hier maßgeblichen Baugrundstück Merianstraße 4 – die andere Holzlege auf Merianstraße 2.

Der abzubrechende Teil der Holzlege misst 5,50 m x 2,775 m. Die Wandhöhe beträgt 2,30 m, die Giebelhöhe des Satteldaches 1,20 m. Die Frischrichtung verläuft von Nord nach Süd. Die gesamte damals genehmigte Holzlege hat eine Breite von 5,55 m – 2,775 m auf Merianstraße 2 und 2,775 m auf Merianstraße 4. Der abzubrechende Teil hat einen Brutto-Rauminhalt von unter 75 m³ und wäre somit bei Errichtung verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 BayBO. Somit ist auch die Beseitigung verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

Die geplante Flachdachgarage misst 6,00 m in der Länge und 2,98 m in der Breite. Die Wandhöhe beträgt 2,47 m. Der Brutto-Rauminhalt beträgt unter 75 m³, die Grundfläche 17,88 m².

Das Baugrundstück weist eine Grenzbebauung von momentan insgesamt ca. 20 m auf. Durch den Neubau der Garage wächst die Grenzbebauung auf 21 m. Für eine Länge von 6 m liegt aber eine Abstandsflächenübernahme vor. Die Länge der Gebäude, die die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhalten, überschreiten insgesamt nicht die 15 m (Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO).

Das Bauvorhaben ist eine verfahrensfreie Grenzgarage nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO. Die Grundfläche beträgt weniger als 50 m², die mittlere Wandhöhe unter 3 m und die Garage soll nicht mehr als 9 m an die Grenze gebaut werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die Garage soll außerhalb der dafür vorgesehen Baugrenzen errichtet werden. An Grundstücksgrenzen zusammengebaute Nebengebäude müssen hinsichtlich der Fassadengestaltung, der Dachform, Stockwerkshöhe, der Attika-Ausbildung und der Dachvorsprünge einheitlich gestaltet sein.

Nachbarunterschriften sind vollständig.

Die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann zugelassen 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.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und lässt diese einstimmig zu.

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 01.02.2017**

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Wünsche, Anregungen und Informationen
Beleuchtung am Rathausplatz**

Stadtrat Blaschke erkundigt sich, nachdem der Sockel vom Rathaus fertiggestellt ist, wann denn die Rathausplatzbeleuchtung installiert wird.

Hierzu erklärt Erster Bürgermeister Dr. Windhorst, dass dies geschehe, wenn der Beschäftigte Hofer seine Ausbildung zum Elektromeister abgeschlossen hat, was ca. Mitte des Jahres sein wird.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 01.02.2017

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

**Wünsche, Anregungen und Informationen
Ausweisung des Mehrzweckplatzes**

Stadtrat Blaschke fragt nach, wie der aktuelle Stand im Bauleitverfahren zur Ausweisung eines Mehrzweckplatzes ist.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erklärt, dass im Rahmen der ersten Auslegung einige Stellungnahmen eingegangen sind welche derzeit seitens der Verwaltung geprüft werden. Hierbei ist man im engen Kontakt mit dem Landratsamt.

In diesem Zuge erkundigt sich Stadtrat Harrer, wie es denn generell dieses Jahr um die Ausrichtung eines Volksfestes steht.

Hierzu erklärt Erster Bürgermeister Dr. Windhorst, dass hierzu erst das Gespräch mit dem Landratsamt Altötting abgewartet wird, welches nächste Woche stattfinden soll.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 01.02.2017

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 10

Wünsche, Anregungen und Informationen
Raumtemperatur der Comenius Schulturnhalle

Stadtrat Harrer erwähnt, dass die Raumtemperatur in der Turnhalle der Comenius Schule sehr niedrig sei und äußert die Bitte, diese zu erhöhen.

Die Verwaltung nimmt dies zur Kenntnis und gibt dies an den zuständigen Hausmeister weiter.