

**Sitzung  
des Bauausschusses  
am  
08.11.2017**  
im Sitzungssaal des Rathauses

---

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StRin Brigitte Gruber

(Vertretung für StR Neuberger)

StR Stefan Grünfelder

StR Karl Kaiser

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StRin Birgit Noske

StR Werner Noske

(Vertretung für StR Harrer)

StR Gerhard Pfrombeck

Niederschriftführer:

Sebastian Straßer

Entschuldigt fehlen:

StR Marco Harrer

StR Josef Neuberger

StR Markus Staller

(keine Vertretung)

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 18:50 Uhr

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

# Inhalt

## Öffentlicher Teil

1. Vor-Ort-Besichtigung  
Grünanlagen entlang der Donaustraße mit Grundsatzbeschluss zur Neubepflanzung
2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes an der Hebelstraße 30
3. Nachträge
  - 3.1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Errichtung eines Wintergartens am Wittelsbacherplatz 41
  - 3.2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Errichtung einer Sichtschutzwand mit 1,60 m Höhe an der Wolfgang-Leeb-Straße 48
4. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)  
- entfällt -

## Nicht öffentlicher Teil

...

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 08.11.2017

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Vor-Ort-Besichtigung  
Grünanlagen entlang der Donaustraße mit Grundsatzbeschluss zur Neubepflanzung**

Die Grünanlage entlang der Donaustraße besteht aus ca. 40 Bäumen (Eichen und Ahorn), welche parallel zu dieser an beiden Straßenseiten verläuft. Die Fläche der Grünanlage bemisst sich insgesamt ungefähr auf 1.100 m<sup>2</sup>.

An den zur Grünanlage angrenzenden Gehwegen sind massive Schäden an der Asphaltfläche festzustellen, welche durch das Wurzelwerk der Bäume hervorgerufen wurden und eine Verkehrsgefährdung darstellen. Zudem befindet sich direkt unter den Bäumen der südlichen Allee eine Hauptwasserleitung, was ein erhebliches Gefahrenpotential birgt. Weiter sind die Baumkronen an der Südseite mittlerweile so groß, dass sie in die angrenzenden Privatgärten ragen.

Aufgrund dieser Vielzahl an Nachteilen schlägt die Verwaltung vor, die Bäume zu entfernen und durch pflegereduzierte Säulenweißbuchen zu ersetzen, die Grünanlage selber sollte dann als Rasen angelegt werden, um auch hier dauerhaft wenig Pflegeaufwand bei ansprechender Optik zu generieren.

Für die Erneuerung sind folgende Arbeitsschritte notwendig, welche überschlägig diese Kosten entwickeln werden:

Entfernung der Wurzelstöcke durch Ausfräsung	3.500,00 €
Auskoffnung und Verfüllung der Fläche	3.500,00 €
Neupflanzung mit Säulenweißbuchen	8.000,00 €
Ansaat der Rasenfläche	500,00 €
<b>Summe</b>	<b>15.000,00 €</b>

In einer Diskussion wird mehrmals erwähnt, dass die Entfernung gesunder Bäume grundsätzlich zu vermeiden ist. Es wird aber auch erkannt, dass der Zustand des Gehwegs so nicht bleiben kann, was ausschließlich durch die Rodung des Baumbestandes zu ändern sein wird. Es wird angesprochen, ob es nicht möglich sei, nur jeden zweiten Baum auszutauschen und in einigen Jahren dann den Rest, bis die Neupflanzung eine gewisse Größe erreicht hat. Um nicht wieder mit den Bäumen im Bereich der Wasserleitung zu sein, könnte man die Grüninseln teilweise auf die Längsparkstreifen erweitern. Ein weiterer Vorschlag ist, erstmal nur die südliche Allee nezugestalten.

**Der Bauausschuss beschließt einstimmig, die südliche Grünanlage entlang der Donaustraße zu erneuern indem die Eichen und Ahornbäume durch zu pflanzende Säulenweißbuchen oder Kugelhorn ersetzt werden. Zu prüfen ist, ob eine Neupflanzung im Bereich der Parkbuchten möglich wäre. Die Grünanlage selber soll als leicht zu pflegende Rasenfläche angelegt werden.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 08.11.2017

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Errichtung eines Sichtschutzzaunes an der Hebelstraße 30**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076/33 der Gemarkung Töging a.Inn, Hebelstraße 30 soll ein Sichtschutzzaun errichtet werden.

Der Sichtschutzzaun hat eine Höhe von 1,60 m und erstreckt sich entlang der Südgrenze des Grundstücks. Die Länge beträgt ca. 35 m. Geplant ist ein Holzzaun mit 1,70 m breiten Elementen, die durch 0,40 m breite Säulen unterbrochen werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Bundesbahn - Westgrenze der Grundstücke 1048 - 1050 - Nordgrenze 1051 - Eichendorffstraße - Heinrichstraße - Innwerkskanal - Ostgrenze Fl.-Nr. 639“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Grüne Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung, Staketen- oder Hanichelzäune vor Säulen durchlaufend (keine Betonsäulen) einschli. 10 cm Bodenfreiheit max. 1,00 m hoch. Zaunsockel sind nicht zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedung wie Straßeneinfriedung. Türe und Tore sind in Form, Material und Größe der Einfriedung anzupassen. Massive Pfeiler sind nicht zulässig.

Aus diesem Grund ist eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2,00 m verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO)

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 08.11.2017

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

### **Nachträge**

#### **Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen**

#### **Errichtung eines Wintergartens am Wittelsbacherplatz 41**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 500/225 der Gemarkung Töging a.Inn, Wittelsbacherplatz 41 soll ein Wintergarten an das bestehende Reihenmittelhaus errichtet werden.

Der Wintergarten misst 4,00 m x 4,10 m. Er knickt aber im südlichen Bereich ab. Der Wintergarten soll unterkellert werden. Geplant ist ein Pultdach mit 8° Neigung. Die Wandhöhe beträgt 2,715 m. An der Hauswand 3,28 m. Er soll westlich an das Wohnhaus errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung (allgemeines Wohngebiet – WA - §4 BauNVO) ein.

Wegen der Satzung der Stadt Töging a. Inn über Örtliche Bauvorschriften „Abstandflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“ vom 7. April 2015 kann ausnahmsweise der seitlich geforderte Grenzabstand gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (Abstandsfläche) entfallen.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

1. Die maximale Wandhöhe des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola an der Grundstücksgrenze darf 3.00 m im Mittel nicht überschreiten
2. Die maximale Tiefe (Länge an der o.g. Grundstücksgrenze) des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola darf 4.00 m nicht überschreiten
3. Das Dach ist als Pultdach auszuführen.
4. Die Bauform, ist der des Wintergartens bzw. der überdachten Pergola auf dem angrenzenden Grundstück, anzupassen.
5. Die Wand an der o.g. Grundstücksgrenze ist als Brandwand nach Art. 28 BayBO auszuführen.

Ausnahmen sind nur möglich, wenn sie den jeweiligen gesetzlichen Anforderungen entsprechen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Der Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

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.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische 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 08.11.2017

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Nachträge**

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

**Errichtung einer Sichtschutzwand mit 1,60 m Höhe an der Wolfgang-Leeb-Straße 48**

In der Bauausschusssitzung vom 11. Oktober 2017 wurde die 1,80 m hohe Sichtschutzwand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 851/12 der Gemarkung Töging a. Inn, Wolfgang-Leeb-Straße 48 einstimmig nicht zugelassen.

Nach Rücksprache mit dem Antragsteller wird nun eine 1,60 m hohe Sichtschutzwand beantragt.

Die Sichtschutzwand soll an der Grundstücksgrenze entstehen. Es ist geplant diese als Palisadenzaun oder Doppelstabmattenzaun auszuführen.

Der Zaun soll entlang der kompletten Südgrenze des Grundstücks entstehen (16 m Länge). Weiter an der Westseite vom südwestlichen Grundstückseck nach Norden bis zur Garage (11 m Länge). Insgesamt sollen 27 m Grundstücksgrenze eingezäunt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Aus diesem Grund ist auch eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den ansonsten verfahrensfreien Zaun (Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO) notwendig (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB):

Nach Festsetzung Nr. 9 des Bebauungsplanes darf die Bauparzelle 6 wie folgt eingezäunt werden:

„Straßeneinfriedung sowie seitliche und rückwärtige Einfriedungen:

*Grüne Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung, Staketen- oder Hanichelzäune vor Säulen durchlaufend (keine Betonsäulen) einschl. 10 cm Bodenfreiheit max. 1,00 m hoch. Zaunsockel sind nicht zulässig“*

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.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

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 08.11.2017

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

**Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)**

- k e i n e -

Vorsitzender:

Dr. Windhorst  
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

Straßer