

**Sitzung
des Bauausschusses
am
13.03.2019**

im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke	
StRin Marion Demberger	(Vertreterin für StR Staller)
StR Stefan Grünfelder	
StR Marco Harrer	
StR Christoph Joachimbauer	(Vertreter für StR Pfrombeck)
StR Karl Kaiser	
2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier	
StR Werner Noske	(Vertreter für StRin Noske)
StR Alexander Wittmann	(Vertreter für StR Neuberger)

Niederschriftführer:

Sebastian Straßer

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Josef Neuberger
StRin Birgit Noske
StR Gerhard Pfrombeck
StR Markus Staller

Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	18:00 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Ausbau einer bestehenden Garage in eine Wohnung am Harter Weg 60
2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Errichtung eines Carports für Wohnwägen am Rottweg 71
3. Nachtrag
Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Ersatzbau EFH mit Doppelgarage am Ahamer Weg 43b
4. Wünsche, Anregungen und Informationen
Erweiterung der TEDI-Ladenfläche

Nicht öffentlicher Teil

...

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.03.2019

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Ausbau einer bestehenden Garage in eine Wohnung am Harter Weg 60**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 529/2 der Gemarkung Töging a.Inn, Harter Weg 60 soll in die bestehende Garage eine Wohnung eingebaut werden.

Die bestehende Garage misst im Mittel 12,105 m x 6,215 m. Die Wände sind minimal unterschiedlich lang. Die Wandhöhe beträgt 3,635 m, die Firsthöhe 5,125 m. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 26°.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Töging a.Inn über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Das Bauvorhaben befindet sich also innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB.

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 Nachbarunterschriften sind vollständig.

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 Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.03.2019

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Errichtung eines Carports für Wohnwägen am Rottweg 71**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 851/21 der Gemarkung Töging a.Inn, Rottweg 71 soll ein Carport für Wohnwägen errichtet werden.

Der Carport misst 8 m x 3,50 m x 3,00 m (Länge x Breite x Höhe). Der Carport soll an die Nordostseite des Grundstücks errichtet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Östlich der Wolfgang-Leeb-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Der Carport soll außerhalb der Baugrenzen bzw. der für Garagen vorgesehenen Flächen errichtet werden.

Geplant ist ein Pultdach, festgesetzt ist jedoch ein Satteldach, weswegen auch die Dachneigung von der Festsetzung abweicht.

Der Bebauungsplan setzt an dem Bauort eine dichte Eingrünung als private Grünfläche fest.

Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen. Der Carport soll nur 1 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatz) entfernt errichtet werden. Vom Rottweg dürfte der Carport allerdings ca. 7 m entfernt liegen.

Der Carport hat eine Fläche unter 50 m² (28 m²). Die mittlere Wandhöhe beträgt 3,00 m. Eine Grenzbebauung, welche auf die Maximallängen 9 m oder 15 m angerechnet würden, ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Der Carport wäre also eigentlich nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) i. V. m. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO verfahrensfrei.

Da das Bauvorhaben aber dem Bebauungsplan widerspricht, ist eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

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.

Weiter ist noch eine Isolierte Abweichung von bauordnungsrechtliche Vorschriften notwendig.

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Garagen- und Stellplatzverordnung müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahren von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.

Der Carport soll aber nur 1 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden. Diese öffentliche Verkehrsfläche ist ein öffentlicher Parkplatz.

Der beantragten Abweichung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.

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

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Isolierte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Kenntnis und erteilt dieser das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.03.2019

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

Nachtrag
Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Ersatzbau EFH mit Doppelgarage am Ahamer Weg 43b

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1280 der Gemarkung Töging a.Inn, Ahamer Weg 43b soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage als Ersatzbau errichtet werden.

Das aus Erd- und Obergeschoss bestehende Gebäude soll abgebrochen werden. Das Erdgeschoss misst 11,615 m x 9,365 m. Nach Osten ist ein 1,875 m x 3,74 m großer Anbau geplant. Nach Westen ist ein 3,24 m x 8,99 m großer Anbau geplant. Nordöstlich des Wohnhauses ist eine Garage mit 8,99 m x 6,99 m geplant.

Die Wandhöhe des Gebäudes beträgt ca. 6,19 m, die Firsthöhe 8,07 m. Die Dachneigung beträgt 22°.

Die Wandhöhe der Garage beträgt 2,91 m, die Firsthöhe 4,32 m. Die Dachneigung der Garage beträgt ebenfalls 22°.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung der Stadt Töging a.Inn für einen Teilbereich des Ahamer Weges und stimmt mit dessen Festsetzungen überein.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu qualifizieren. Dem Vorhaben, welches Wohnzwecken dient, kann durch die Außenbereichssatzung nicht entgegengehalten werden, dass es der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Die Erschließung ist gesichert. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher erteilt werden.

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 Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 13.03.2019

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

**Wünsche, Anregungen und Informationen
Erweiterung der TEDI-Ladenfläche**

Stadtrat Grünfelder gibt bekannt, dass der TEDI-Markt an der Winhöringer Straße seine Verkaufsfläche verdoppeln wird und hierfür die leerstehende Ladenfläche des ehemaligen Getränkemarktes einbezieht. Seiner Ansicht nach sei dies sehr erfreulich, da hierdurch der Landstand reduziert wird.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen diese Ausführungen zur Kenntnis.