

**Sitzung
des Bauausschusses
am
04.12.2019**

im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Stefan Grünfelder

StR Christoph Joachimbauer

(Vertreter für StR Blaschke)

StR Karl Kaiser

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

StR Werner Noske

(Vertreter für StRin Noske)

StR Gerhard Pfrombeck

StR Markus Staller

Niederschriftführer/in:

Michaela Dietzinger

Entschuldigt fehlen:

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StR Marco Harrer

StRin Birgit Noske

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
 - 1.1. Errichtung von zwei Doppelhäusern und vier Doppelgaragen an der Holbeinstraße 9a
 - 1.2. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage an der Lenbachstraße 4
 - 1.3. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage an der Pacherstraße 14

2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
 - 2.1. Errichtung von zwei Hallen an der Söderbergstraße 16 - 18
 - 2.2. Bebauung auf den Grundstücken Fl.-Nr. 772/7 und 772/30, Weichselstraße 6a und 6b

3. Nachträge (entfällt)

4. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
 - 4.1. Änderung der Öffnungszeiten der Grüngutsammelstelle
 - 4.2. Rücknahme Bauantrag Stifterstraße 1

Nicht öffentlicher Teil

...

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2019

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Errichtung von zwei Doppelhäusern und vier Doppelgaragen an der Holbeinstraße 9a
(BV-Nr. 56/19)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1954 der Gemarkung Töging a.Inn, Holbeinstraße 9 sollen zwei Doppelhäuser und vier Doppelgaragen errichtet werden.

Ein Doppelhaus misst 14,02 m x 10,99 m. Die Längsrichtung der Doppelhäuser verläuft von Nord nach Süd. Geplant sind Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die Wandhöhe beträgt 6,30 m, die Firsthöhe 9,845 m und die Dachneigung 30°. Geplant ist ein Satteldach.

Die Doppelgaragen sollen nördlich und südlich an die Doppelhäuser angebaut werden. Die Doppelgaragen messen 6,03 m x 8,99 m. Zwischen den zwei Doppelhäusern sind zwei Doppelgaragen aneinandergelagert. Die Wandhöhe beträgt 3,00 m, die Firsthöhe 4,205 m und die Dachneigung 15°. Geplant ist ein Satteldach.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bereiches der Innenbereichssatzung Unterhart.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (Reines Wohngebiet § 3 BauNVO – WS) 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.

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.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2019

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage an der Lenbachstraße 4 (BV-Nr. 58/19)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 883 der Gemarkung Töging a.Inn, Lenbachstraße 4 soll ein Einfamilienwohnhaus mit Garage errichtet werden.

Das Wohnhaus besteht aus Erd- und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss misst 8,862 m x 11,32 m. Nach Süden ist ein Quergiebel auf einer Breite von 4,57 m geplant, welcher ca. 1,80 m herausragt. Das Dachgeschoss misst 8,62 m x 11,32 m Die Wandhöhe beträgt 4,288 m, die Firsthöhe 7,905 m und die Dachneigung des Satteldaches 40°. Die Wandhöhe des Quergiebels beträgt 4,158 m, die Firsthöhe 6,3 m und die Dachneigung 30°.

Westlich neben dem Wohnhaus soll die Doppelgarage mit 6,00 m x 5,99 m errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 2,63 m. Es ist ein Flachdach mit Kieseindeckung geplant.

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

Es ist zwingend ein Erd- und ein Vollgeschoss festgesetzt.

Das Dachgeschoss ist jedoch nicht als Vollgeschoss geplant.

Als Dachform mit festgesetzter Firstrichtung sind bei Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 23° vorgeschrieben. Als Dachüberstände sind mindestens 0,70 m vorgeschrieben. Die Dachneigung der Nebengebäude muss der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen.

Die Dachneigung des Hauptdaches des Wohnhauses beträgt 40° und des Zwerchiebels 30°. Die Dachüberstände an den Traufseiten betragen 0,44 m. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach und die Garage mit einem Flachdach geplant.

Das Wohnhaus überschreite die Baugrenzen im Süden um 0,42 m bzw. 3,12 m². Die Garage überschreitet die Baugrenze im Süden um 2,99 m bzw. 17,94 m².

Der Planer begründet die beantragten Befreiungen wie folgt:

„Vollgeschoss: Die Fehlfläche für das Vollgeschoss des DG beträgt 3,61 m² (Fläche 2/3 der Grundfläche = 65,17 m², Fläche über 2,30m Höhe = 61,56 m²). Das Wohnhaus wird als Fertighaus ausgeführt. Änderungen der Dachkonstruktion auf die Vorgaben des Bebauungsplans würden hohe Änderungskosten für den Bauherrn verursachen.

Dachneigung: Änderungen der Dachkonstruktion auf die Vorgaben des Bebauungsplans würden hohe Änderungskosten für den Bauherrn verursachen.

Dachüberstände: Änderungen der Dachkonstruktion auf die Vorgaben des Bebauungsplans würden hohe Änderungskosten für den Bauherrn verursachen.

Flachdach Garage: Um eine hohe Giebelansichtsfläche zum Nachbarn zu vermeiden, wird die Garage mit Flachdach mit Kieseindeckung ausgeführt.

Überschreitung Baugrenze Wohnhaus: Änderungen der Gebäudeaußenmaße auf die Vorgaben des Bebauungsplans würden hohe Änderungskosten für den Bauherrn verursachen.

Überschreitung Baugrenze Garage: Der Bebauungsplan von 1979 sieht nur eine Einzelgarage vor. Dies ist heute nicht mehr zeitgemäß.

Allgemein ist der Bebauungsplan (Stand 1979) für die heutige Bauweise in Bezug auf die beantragten Abweichungen nicht mehr zeitgemäß.“

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.

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.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2019

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:1.3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 pers. beteiligt 1 Anwesend waren: 9

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage an der Pacherstr. 14

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 888/2 der Gemarkung Töging a.Inn, Pacherstraße 14 soll ein Bungalow mit Garagen errichtet werden.

Das Gebäude besteht aus Erd- und Kellergeschoss. Das Erdgeschoss misst 18,40 m x 13,00 m. Das Kellergeschoss 9,00 m x 9,92 m, sowie 3,00 m x 5,37 m nach Süden. Die Wandhöhe beträgt 3,06 m, die Firsthöhe 6,09 m und die Dachneigung 25°.

Die Garage soll südlich an das Wohnhaus errichtet werden und misst 7,20 m x 8,00 m. Die Wandhöhe beträgt 2,95 m. Es ist ein Flachdach geplant.

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

Die Baugrenze soll im Ost-, Süd- und Westbereich überschritten werden. Die Bauform und profilgleiche Ausführung von zusammengebauten Grenzgaragen wird ebenfalls nicht eingehalten.

Der Planer begründet die Befreiungen wie folgt:

„Die Baugrenzen, (...), werden im Ost-, Süd, und Westbereich des Grundstückes überschritten. Aufgrund der altersgerechten eingeschossigen Bauweise, mussten die gewünschten Raumgrößen auf einer Ebene untergebracht werden. Dadurch ergab sich die bebaute Fläche von 18,40 m x 13,00 m. Die Garage wurde an die bestehende Nachbargarage angebaut, sodass auch hier die Baugrenzen überschritten werden. Die Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO werden dennoch eingehalten.

Die bestehende Nachbargarage ist mit Satteldach ausgeführt, der First verläuft parallel zu unserer Grundstücksgrenze. Eine profilgleiche Ausführung ist somit nicht möglich, weshalb ein Flachdach gewählt wurde, auch um die Garage dem Wohnhaus deutlich unterzuordnen. Die zulässige Höhe von 2,75 m wird eingehalten (Gelände -0,60 + OK Attika 2,15 m = 2,75 m).“

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

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.

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 einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst hat wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2019

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Errichtung von zwei Hallen an der Söderbergstraße 16 - 18 (BV.-Nr. 55/19)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1602/21 der Gemarkung Töging a.Inn, Söderbergstraße 16 (2.362 m²) und Fl.-Nr. 1602/17 der Gemarkung Töging a.Inn, Söderbergstraße 18 (3.165 m²) sollen zwei Lagerhallen errichtet werden.

Die westliche Halle (Hall 1) soll eine Längsrichtung von Nord nach Süd erhalten. Die Länge beträgt 45,00 m, die Breite 30,00 m, die überbaute Brutto-Fläche 1.350 m².

Die östliche Halle soll in West-Ost-Richtung längs verlaufen. Die Länge beträgt 48,50 m, die Breite 30,00 m, die überbaute Brutto-Fläche 1.455,15 m².

Zwischen beiden Hallen soll eine 6,00 m breite und 30 m lange (180 m²) Durchfahrt entstehen. Die Zufahrt ist von Norden her

Beide Hallen sind mit einer Wandhöhe von 9,40 m, einer Firsthöhe von 11,505 m und einer Dachneigung von 8° geplant.

In den Hallen sollen Regale mit einer Oberkante Lagerguthöhe von 7,50 m entstehen. Es handelt sich somit um keinen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 18 BayBO.

Auf dem Grundstück soll eine Privatstraße angelegt werden, durch welche man das Grundstück von Nord nach Süd zur Söderbergstraße durchfahren kann.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (Industriegebiet – GI - § 9 BauNVO) 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.

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 Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2019

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid
Bebauung auf den Grundstücken Fl.-Nr. 772/7 und 772/30, Weichselstraße 6a und 6b (BV-Nr. 57/19)**

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 772/7 und 772/30 der Gemarkung Töging a.Inn, Weichselstraße 6a und 6b sollen zwei Wohngebäude errichtet werden. Hierfür wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt.

Es sollen folgende Punkte geprüft werden:

- Lage der Baukörper
- Erschließung
- Geschoßigkeit
- Bauvolumen

Geplant sind ein Einzelhaus und ein Doppelhaus. Beide bestehen aus einem Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss (ohne Kniestock). Es sind somit zwei Vollgeschosse geplant. Es ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° vorgesehen. Die Gebäudehöhe im Sinn des Art. 2 Abs. 3 BayBO beträgt 6,00 m. Höhe im Sinn des Art. 2 Abs. 3 BayBO ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

Das Einzelhaus misst 8,50 m x 11,00 m und soll in Nord-Süd-Richtung parallel zur Weichselstraße errichtet werden. Nördlich an das Wohnhaus soll mit 5,50 m x 5,50 m eine Garage angebaut werden. Die Einfahrt zur Garage ist von der Loischstraße her geplant. Vor der Garage soll eine 5,50 m x 5,50 m große Zufahrt entstehen.

Das Doppelhaus misst 14,00 m x 12,50 m. Westlich und Östlich soll eine Flachdachgarage mit den Maßen 3,00 m x 6,00 m errichtet werden. Wiederum östlich und westlich neben den Garagen ist je ein Stellplatz mit 3,00 m x 6,00 m geplant. Die Zufahrt zum Doppelhaus ist von der Weichselstraße her über das Grundstück Fl.-Nr. 772/7 der Gemarkung Töging a.Inn, Weichselstraße 8 geplant. Hierzu ist ein 3,50 m breiter und ca. 22 m langer Privatweg geplant.

Es ist daher zwingend in das Grundbuch des Grundstücks die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Grundstücks Fl.-Nr. 772/30 der Gemarkung Töging a.Inn notwendig. Ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Leitungsrechte insbesondere für Wasser und Kanal sind einzutragen. Andernfalls könnte der Privatweg zu dem Grundstück Fl.-Nr. 772/30 hinzuverschmolzen werden. Andernfalls ist die Erschließung nicht gesichert.

Das Grundstück Fl.-Nr. 772/7 der Gemarkung Töging a.Inn ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen. Das Grundstück Fl.-Nr. 772/30 ist als Hinterliegergrundstück nicht angeschlossen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden, da sich das Vorhaben nach Art (Mischgebiet – MI - § 6 BauNVO) und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung unter der o. g. Voraussetzungen 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.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt einstimmig das gemeindliche Einvernehmen, vorausgesetzt die Hinweise zur Erschließung werden beachtet.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2019

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

Nachträge

Dieser Tagesordnungspunkt entfällt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2019

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

**Wünsche, Anregungen und Informationen;
Änderung der Öffnungszeiten der Grüngutsammelstelle**

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst trägt den Antrag von Frau Neuberger auf Änderung der Öffnungszeiten der Grüngutsammelstelle vor.

Derzeitige Öffnungszeiten:

März bis November:	Freitag	14 bis 17 Uhr
	Samstag	11 bis 15.30 Uhr
Zusätzlich April bis Oktober:	Mittwoch	16 bis 18 Uhr;

Vorschlag von Frau Anneliese Neuberger, die Betreuerin der Grüngutstelle:
Mittwoch eine Stunde länger (15 bis 18 Uhr) und Samstag 13 bis 16 Uhr

Eine Diskussion über die Gestaltung der Öffnungszeiten schließt sich an.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst schlägt vor, dass Frau Neuberger in der nächsten Stadtratssitzung ausführen soll, wie die Öffnungszeiten besser gestaltet werden könnten. Da im Januar der Kalender mit den Öffnungszeiten gedruckt wird, sollte eine Entscheidung hierzu herbeigeführt werden.

Der Bauausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.12.2019

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:4.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 9

**Wünsche, Anregungen und Informationen;
Rücknahme Bauantrag Stifterstraße 1**

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst informiert über die Rücknahme des Bauantrages für die Bebauung des Grundstücks Stifterstraße 1. Konkrete Gründe für die Rücknahme wurden im Schreiben nicht genannt.

Der Bauausschuss nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.