

**Sitzung  
des Bauausschusses  
am  
04.02.2015**  
im Sitzungssaal des Rathauses

---

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Daniel Blaschke

StRin Marion Demberger

(Vertretung für 3. Bürgermeister Zellner)

StR Stefan Grünfelder

StR Bastian Höcketstaller

(Vertretung für StRin Noske bis TOP 3)

StR Karl Kaiser

(ab TOP 1.2)

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

(ab TOP 1.2)

StR Gerhard Pfrombeck

StR Markus Staller

Niederschriftführer:

Sebastian Straßer

Entschuldigt fehlen:

StRin Birgit Noske

3. Bürgermeister Günter Zellner

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 18:20 Uhr

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

# Inhalt

## Öffentlicher Teil

1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
  - 1.1. Errichtung einer neuen Anlage zur Sauerstoffversorgung in der Söderbergstraße
  - 1.2. Neubau von drei Doppelhäusern am Vorbergweg
  - 1.3. Tektur zum Neubau von zwei Doppelhäusern und zwei Dreispännern am Vorbergweg
  - 1.4. Anbau an ein bestehendes Wohnhaus in der Paracelsusstraße 42
  - 1.5. Werbestele 75" auf der Fl.-Nr. 672/2
2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf isolierte Befreiung  
Errichtung einer Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2 m an der Rosenstraße 24 durch  
Nikolaus und Michaela Foss
3. Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 46  
"An der Innstraße" (Vorberatung)
4. Erlass einer Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen" (Vorberatung)
5. Nachträge
6. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)

## Nicht öffentlicher Teil

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.02.2015

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:1.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Errichtung einer neuen Anlage zur Sauerstoffversorgung in der Söderbergstraße**

Die Aleris Recycling (German Works) GmbH beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1602/3 der Gemarkung Töging a. Inn, Söderbergstraße 9, die Errichtung einer neuen Anlage zur Sauerstoffversorgung.

Die neue Anlage besteht aus zwei Hochtanks mit einer Höhe von 13,70 m und einem Durchmesser von 4,00 m. Weiter sollen 10 Verdampfer mit einer Höhe von 8,14 m und einem Grundriss von ca. 2,00 m x 2,00 m errichtet werden.

Der Sauerstoff dient als Verbrennungsluft dem Aluminiumschmelzvorgang.

Die alte Anlage wird laut Auskunft vom planenden Ingenieurbüro wohl mittelfristig zurückgebaut werden.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 9 BauNVO: Industriegebiet).

Dem Vorhaben kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und es das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

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 hierfür das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.02.2015

---

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

### **Neubau von drei Doppelhäusern am Vorbergweg**

Die BrainTec GmbH beabsichtigt, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 525/23 und 525/24 der Gemarkung Töging a. Inn, Vorbergweg, den Neubau von drei Doppelhäusern.

Die geplanten Gebäude sind in der Grundfläche identisch und haben die Außenmaße 10,60 m x 11,90 m. Sie bestehen aus dem Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die zwei nördlichen Gebäude haben zudem einen Keller. Die Wandhöhe beträgt 6,30 m mit einer Dachneigung von 35°. Weiter ist auf der Ostseite je eine Schleppgaube pro Doppelhaushälfte mit einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 1,10 m geplant.

An den Nord- und Südseiten jedes Gebäudes sind Einzelgaragen als Grenzbebauung mit den Maßen 6,00 m x 3,75 m geplant. Die Dachneigung entspricht dem Hauptgebäude.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Dornbergstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die geplanten Wohngebäude überschreiten die festgesetzten Baugrenzen in folgenden Punkten:

- Haus 15/16 ist mit einem Abstand von 3,75 m zur südlichen Grenze geplant, die Baugrenze beginnt erst nach 6,00 m (Überschreitung um 2,25 m)
- die Nordseite von Haus 13/14 endet mit einem Abstand von 36,20 m zur Südgrenze, das Baufenster schließt jedoch mit einem Abstand von 31,00 m (Überschreitung um 1,45m)
- das Baufenster beginnt mit einem Abstand zur Südgrenze von 43,00 m, die geplante Bebauung Haus 11/12 jedoch mit einem Abstand von 39,95 m (Überschreitung um 3,05 m)
- alle geplanten Garagen überschreiten nach Westen hin die Baufenster um ca. 3,00 m, die zulässige Länge von 6,00 m bleibt jedoch gleich.

Den notwendigen Befreiungen 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.

Nachbarunterschriften wurden nicht geleistet.

In einer kurzen Diskussion wird nachgefragt, ob es schon eine Regelung hinsichtlich der Erschließungsstraße Vorbergweg gibt.

Hierzu erklärt Erster Bürgermeister Dr. Windhorst, dass es einen Entwurf eines Städtebaulichen Vertrages aus 2010 gibt, welche vom Stadtrat damals so beschlossen wurde, dieser ist jedoch nie unterschrieben worden. Die Verwaltung wird sich hierzu jedoch zeitnah mit Herrn Kanno, Geschäftsführer der Braintec GmbH, in Verbindung setzen, um dies zu erörtern.

Weiter wird angesprochen, dass mit dem weiteren Bauantrag über die Errichtung von zwei Doppelhäusern und zwei Dreispännern die Zahl der ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzten Wohneinheiten von 13 auf 16 steigt.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.02.2015

---

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

**Tektur zum Neubau von zwei Doppelhäusern und zwei Dreispännern am Vorbergweg**

Die BrainTec GmbH beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 525 der Gemarkung Töging a. Inn, Vorbergweg den Neubau von zwei Doppelhäusern und zwei Dreispännern als Tektur.

Die zwei geplanten Doppelhäuser sind in der Grundfläche identisch und haben die Außenmaße 10,60 m x 11,90 m. Sie bestehen aus dem Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Haus 9/10 soll zudem mit einem Keller gebaut werden. Die Wandhöhe beträgt 6,30 m mit einer Dachneigung von 35°. Weiter ist auf der Ostseite je eine Schleppgaube pro Doppelhaushälfte mit einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 1,10 m geplant.

An den Nord- bzw. Südseiten der Häuser 2, 9 und 10 sind Einzelgaragen als Grenzbebauung mit den Maßen 6,00 m x 3,75 m geplant. Die Dachneigung entspricht dem Hauptgebäude. Nördlich von Haus 1 ist eine Doppelgarage mit 5,00 x 6,00 m geplant.

Die zwei Dreispänner sind in der Grundfläche ebenfalls identisch und haben die Außenmaße 15,70 m x 1,90 m. Sie bestehen aus einem Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die Wandhöhe beträgt 6,30 m mit einer Dachneigung von 35°. Weiter ist auf der Ostseite je eine Schleppgaube pro Reihenhaus mit einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 1,10 m geplant.

Bei Haus 3 - 5 ist an der Nordseite eine Doppelgarage 5,00 m x 6,00 m geplant, an der Südseite eine Einzelgarage mit 6,00 m x 3,75 m. Bei Haus 6 - 8 werden identische Garagen errichtet, jedoch in den Himmelsrichtungen getauscht.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Dornbergstraße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die geplanten Wohngebäude überschreiten die festgesetzten Baugrenzen in folgenden Punkten, wobei immer von der Südgrenze der Fl.-Nr. 525/23 aus gemessen ist:

- Haus 9/10 endet nach 68,65 m, das Baufenster endet bei 68,00 m (Überschreitung um 0,65 m)
- Haus 6 - 8 beginnt nach 76,15 m, das Baufenster nach 77,00 m (Überschreitung um 0,85 m)
- Haus 3 - 5 endet nach 117,30 m, das Baufenster nach 116,00 m (Überschreitung um 1,30 m)
- Haus 1/2 endet bei 137,65 m, das Baufenster bei 132,50 m (Überschreitung um 5,65 m)
- die Firstrichtung ist bei Haus 1/2 im Gegensatz zur Festsetzung, welche in Ost-West-Richtung angegeben ist, in Nord-Süd-Richtung geplant
- alle geplanten Garagen überschreiten das Baufenster nach Westen hin um ca. 3,00 m, die Länge mit 6,00 m bleibt jedoch gleich
- die nördlichste Garage bei Haus 1 ist komplett außerhalb eines Baufensters, da hier im Bebauungsplan nichts festgesetzt wurde.

Den notwendigen Befreiungen 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.

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

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.02.2015

---

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

**Anbau an ein bestehendes Wohnhaus in der Paracelsusstraße 42**

Andrea und Sven Gilbert beabsichtigen, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 990/88 der Gemarkung Töging a. Inn, Paracelsusstraße 42, einen Anbau an ein bestehendes Wohngebäude.

Der Anbau soll östlich an das Wohnhaus angebaut werden und misst 3,315 x 6,03 m in der Grundfläche. Die Wandhöhe beträgt 2,95 m und wird als Pultdach mit einer Dachneigung von 7° ausgeführt, welches an das bestehende Wohngebäude anschließt. Die Dacheindeckung entspricht dem Bestand.

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

Dem Vorhaben kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und es das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

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 Bauantrag zur Kenntnis und erteilt hierfür das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.02.2015

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:1.5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Werbestele 75" auf der Fl.-Nr. 672/2**

Aufgrund des problematischen Standorts am Rathausplatz wurde der Bauantrag von Herrn Rüby zurückgezogen. Geplant wäre eine 75" große, digitale Werbestele mit einer Breite von 1,139 m und einer Höhe von 2,735 m.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst bringt den Vorschlag ein, den Standort in der Grüninsel an der Winhöringer Straße Ecke Weichselstraße hinter der Konstruktion für die Wechselfafeln zu wählen. Auch aus Sicht von Herrn Rüby wär das ein denkbarer Standort.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.02.2015

---

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  
Errichtung einer Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2 m an der Rosenstraße 24 durch  
Nikolaus und Michaela Foss**

Dieser Tagesordnungspunkt ist abgesetzt mit der Begründung, dass man im nächsten Bauausschuss einen Vor-Ort-Termin ansetzen wird, um die Sachlage konkret beurteilen zu können.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.02.2015

---

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

**Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 46 "An der Innstraße" (Vorberatung)**

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Fl.-Nr. 674/1 und 674/2 hat der Stadtrat die bauleitmäßige Überplanung dieser brachliegenden innerstädtischen Fläche angestoßen.

Im Weiteren sollte nun für Schaffung von Baurecht ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Eigentümer der genannten Fl.-Nr. hat der Verwaltung nun einen Entwurf eines Bebauungsplanes eine Teilfläche der Fl.-Nr. 674/2 vorgelegt.

Der Geltungsbereich des Entwurfs umfasst die Fläche von der südlichen Grenze dieses Grundstücks in der gesamten Breite mit einer Tiefe von ca. 62 m. Dieser Bereich, welcher eine Fläche von 3.990 m<sup>2</sup> aufweist, ist derzeit im Flächennutzungsplan schon als MI (Mischgebiet) ausgewiesen.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets WA nach § 4 BauNVO als Bebauungsplan Nr. 46 „An der Innstraße“.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt kann und sollte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange kann verzichtet werden, da der Bebauungsplan ein Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13 a BauGB) ist und somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erläutert die geplanten Festsetzungen des Entwurfes. Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau einer Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen. Auf dieser ist durch ein Baufenster Wohnbebauung als Einzelhausbebauung mit einer max. Wandhöhe von 5.00 m und weiteren Festsetzungen möglich.

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan Nr. 46 „An der Innstraße“ aufzustellen.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufzustellen und somit auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung zu verzichten und von einer Umweltprüfung abzusehen.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, den Bebauungsplanentwurf zu billigen und mit der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fortzufahren.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 04.02.2015

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 10

**Erlass einer Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen" (Vorberatung)**

Das gültige Baurecht verhindert die Errichtung von Wintergärten oder Überdachungen, welche Abstandsflächen entwickeln (also als überdachte Wohnfläche zu zählen sind), als Grenzbebauung, sofern keine Abstandsflächenübernahme vom Nachbargrundstück vorliegt.

Grundsätzlich ist dies auch richtig und nachvollziehbar, jedoch bereitet dies bei jenen Bauvorhaben im Bereich von Doppelhaushälften und Reihenhäusern das Problem, dass trotz der Grenzbebauung des Wohnhauses selbst z.B. kein Wintergarten errichtet werden kann, wenn der angrenzende Nachbar nicht ebenfalls in gleicher Tiefe diesen errichten will, da keine beidseitige Grenzbebauung mehr vorhanden ist. Die Abstandfläche kann, auch bei Bereitschaft des angrenzenden Nachbarn nicht übernommen werden, da der Bereich bereits durch die Abstandfläche seines Hauses belegt ist.

Gemeinden können auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO Satzungen über örtliche Bauvorschriften im eigenen Wirkungskreis über von Art. 6 abweichende Maße der Abstandflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist oder der Verbesserung der Wohnqualität dient und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet ist, erlassen.

Die Verwaltung empfiehlt demnach folgende Satzung zu erlassen:

**Satzung der Stadt Töging a. Inn**  
über  
**Örtliche Bauvorschriften**

**„Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen“**

Die Stadt Töging a. Inn erlässt nach Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften:

**§ 1**

Im Bereich von Bebauungsplänen für Wohngebiete nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und im Innenbereich nach § 34 BauGB kann bei Doppelhäusern und Reihenhäusern an der gemeinsamen mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksgrenze für den Bau von Wintergärten und überdachten Pergolen, die an das Wohnhaus angebaut werden, ausnahmsweise der seitlich geforderte Grenzabstand gemäß Art. 6 BayBO entfallen, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

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 3,00 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.

## **§ 2**

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Töging a. Inn, \_\_\_\_\_

Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister

In einer Diskussion wird die derzeit herrschende baurechtliche Situation also sehr nachteilig empfunden und der Vorschlag mit einer Satzung begrüßt. Es wird angesprochen, die maximale Tiefe, mit welcher an die Grundstücksgrenze gebaut wird, auf 4,00 m zu erhöhen, da bei einem Wintergarten die vorgeschlagenen 3,00 m zu gering sind.

Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur Stadtratssitzung den Vorschlag mit der längeren Tiefe mit dem Landratsamt Altötting abzustimmen.

**5. Nachträge**  
– entfällt –

**6. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)**  
– entfällt –