

**Sitzung
des Bauausschusses
am
02.09.2015**
im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StRin Marion Demberger	(Vertretung für StR Staller)
StRin Brigitte Gruber	(Vertretung für StR Neuberger)
StR Stefan Grünfelder	
StR Marco Harrer	
StR Christoph Joachimbauer	(Vertretung für StRin Kreitmeier)
StR Karl Kaiser	
StRin Birgit Noske	
StR Christian Ortmeier	(Vertretung für StR Blaschke)
StR Gerhard Pfrombeck	(bis TOP 10)

Niederschriftführer:

Sebastian Straßer

Entschuldigt fehlen:

StR Daniel Blaschke
2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier
StR Josef Neuberger
StR Markus Staller

Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	19:45 Uhr

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

Inhalt

Öffentlicher Teil

1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
 - 1.1. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage am Lärchenweg 5 a
 - 1.2. Umnutzung und Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Bahnhofsgebäudes am Bahnhofplatz 1
 - 1.3. Aufstockung eines Erkers an einem bestehenden Wohnhaus an der Rungestraße 5

2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 2.1. Errichtung eines Carports an der Öderfeldstraße 3
 - 2.2. Errichtung einer Garage am Harter Weg 33

3. Nachträge
Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Errichtung eines Doppelstabmattenzauns und eines Betonzauns an Kolpingstraße 32a

4. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
 - 4.1. Parkregelung an der E-Tankstelle
 - 4.2. Postkästen am Rathausplatz und am EDEKA

Nicht öffentlicher Teil

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 02.09.2015

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
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage am Lärchenweg 5 a

Anja und Benjamin Heinrich und Kroha beabsichtigen, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1295/6 der Gemarkung Töging a. Inn, Lärchenweg 5 a ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage neu zu errichten.

Das Wohngebäude mit Keller-, Erd- und Obergeschoss misst 10,365 m x 8,865 m. Die Wandhöhe beträgt 6,33 m und das Dach ist mit einer Neigung von 22° geplant. Die Garage soll im Südosten des Grundstücks auf einer Fläche von ca. 6,68 m x 5,99 m errichtet werden. Die mittlere Wandhöhe beträgt 2,85 m, die Dachneigung soll mit 15° an die der Nachbargarage angepasst werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Töging a. Inn für das Gebiet südlich der Mühldorfer Straße und östlich des Lärchenwegs und stimmt mit deren Festsetzungen überein. Die planerische Zulässigkeit richtet sich nach den Vorgaben über Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB).

Zur ausreichenden Durchgrünung sind für jedes Grundstück je 200 m² Gartenfläche standortgerechte, heimische Bäume (auch Obstbäume) in Verbindung mit je zwei heimischen Sträuchern zu pflanzen.

Alte, wertvolle Bäume (auch Obstbäume) und Sträucher sind zu erhalten. Bei einer notwendigen Entfernung derartiger Bäume oder Sträucher sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen. (§ 4 der Satzung).

Eine entsprechende Dienstbarkeit zur Sicherung des Geh- und Fahrtrechtes sowie zum Wasser- und Kanalanschluss besteht laut der Aussage der Bauherrin.

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 und es das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Die straßenmäßige Erschließung sowie der Anschluss an die städtische Wasserversorgung sowie Kanalisation ist nach Auskunft der Bauherren mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke privatrechtlich geregelt, da das Baugrundstück nicht direkt an diesen Anlagen anliegt. Entsprechende Vereinbarungen sind bereits beim Notar unterschrieben worden, allerdings noch nicht im Grundbuch eingetragen. Diese Unterlagen liegen der Stadt Töging a. Inn nicht vor.

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 02.09.2015

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
Umnutzung und Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Bahnhofsgebäudes am
Bahnhofplatz 1**

Robert Schlosser beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 606/7 der Gemarkung Töging a. Inn, Bahnhofplatz 1 das Dachgeschoss des bestehenden Bahnhofsgebäudes auszubauen und umzunutzen.

Richtung Süden zur Hauptstraße hin sollen sechs Dachgauben mit einer Höhe von 1,35 m errichtet werden.

Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als „Fläche für Bahnanlagen / Industriegleise“ dargestellt. Die nächste Darstellung nach einem in der BauNVO enthaltenen Gebiet ist das südlich angrenzende Mischgebiet. Getrennt wird das Mischgebiet von der Fläche für Bahnanlagen durch die Darstellung des Bahnhofsparkplatzes, was aber außer Betracht bleiben kann.

Das nördliche allgemeine Wohngebiet ist wohl nicht charakteristisch für die Umgebung, vor allem in Hinblick darauf, dass das Bahngelände von dem allgemeinen Wohngebiet durch die Bahngleise getrennt ist.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO sind Wohngebäude in einem Mischgebiet zulässig und damit auch die Nutzungsänderung in Wohnraum. In einem allgemeinen Wohngebiet wäre die Nutzungsänderung ebenfalls zulässig.

Das einzige Nachbargrundstück befindet sich im Eigentum der DB Netz AG, welche keine Nachbarunterschrift geleistet hat.

Dem Vorhaben kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da es sich nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

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 genehmigt diesen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 02.09.2015

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 Bauanträgen
Aufstockung eines Erkers an einem bestehenden Wohnhaus an der Rungestraße 5

Eva-Maria und Peter Brandes beabsichtigen, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1095/24 der Gemarkung Töging a. Inn, Rungestraße 5, den Erker an einem Wohnhaus aufzustocken.

Der Erker am Norden des Gebäudes, der bisher nur im Erdgeschoss besteht und eine Grundfläche von 4,38 m x 1,30 m aufweist, soll aufgestockt werden. Im Obergeschoss soll ein WC eingebaut werden. Die Wandhöhe steigt um ca. 2,435 m.

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

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.

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 genehmigt diesen einstimmig.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 02.09.2015

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.1 - 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 an der Öderfeldstraße 3**

Florian Kreitmeier beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 796/11 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 3 einen Carport zu errichten.

Der Carport soll an die Ostgrenze des Baugrundstücks an die Lechfeldstraße, direkt an die bestehende Garage angebaut werden. Die Grundfläche misst 4,50 m x 5,90 m. Die mittlere Wandhöhe liegt unter 3,00 m.

Der Carport wäre grundsätzlich verfahrensfrei, da das Baugrundstück sich allerdings im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße befindet und mit dessen Festsetzungen nicht übereinstimmt, ist ein Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Carport soll außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Es ist also eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen 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.

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 02.09.2015

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:2.2 - 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 einer Garage am Harter Weg 33**

Josef Hartsperger beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 465/12 der Gemarkung Töging a. Inn, Harter Weg 33 eine Fertiggarage zu errichten.

Die Flachdachgarage misst 3,00 m x 6,00 m und ist mit einer Wandhöhe von 2,80 m geplant. Sie orientiert sich zur Höchfeldener Straße hin.

Die Garage wäre grundsätzlich verfahrensfrei, das Baugrundstück befindet sich allerdings im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Beim Weglehner“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein, somit ist ein Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Die Garage soll außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Es ist also eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen notwendig.

Die Nachbarunterschriften sind im wesentlichen vollständig. Nicht unterschrieben haben zwei Nachbarn, deren Grundstück jedoch nur in je einem Punkt mit dem Baugrundstück zusammen trifft.

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 02.09.2015

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.
Beschluss Nr.:3 - 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 eines Doppelstabmattenzauns und eines Betonzauns an Kolpingstraße 32a

Denis Gretz beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 606/20 der Gemarkung Töging a. Inn einen Doppelstabmattenzaun und einen Betonzaun zu errichten.

Der Doppelstabmattenzaun soll nach Süden als Sichtschutz zum Bahngleis in einer Höhe von 1,40 m errichtet werden. Er verläuft mit einer Länge von ca. 17 m über die gesamte südliche Grundstücksgrenze.

Der 1,60 m hohe Betonzaun verläuft an der westlichen Grundstücksgrenze. Er beginnt am südwestlichen Grenzpunkt und verläuft nach Norden bis er auf das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 798/9 der Gemarkung Töging a. Inn, Kolpingstraße 32a trifft.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m prinzipiell verfahrensfrei. Das Bauvorhaben befindet sich allerdings im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet Weichselstraße – Bundesbahn – Wolfgang-Leeb-Straße und stimmt mit dessen Festsetzungen überein, sodass eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig ist.

Einfriedungen sind als grüne Maschendrahtzäune oder Holzzäune zulässig. Die Höhe darf einschließlich Sockel 0,80 m nicht überschreiten und die Einfriedung hat sich dem natürlichen Gelände anzupassen.

Die Einfriedungen zur Bahnlinie hin sind auf die Gesamtlänge der Grundstücksgrenze mit Sträuchern und Bäumen dicht abzupflanzen.

Es sind also Befreiungen hinsichtlich der Einfriedungen notwendig.

Nachbarunterschriften wurden keine geleistet. Es grenzen drei Grundstücke an das Baugrundstück an, von welchen die Stadt Töging a. Inn kein Eigentümer ist. Von diesen drei Grundstücken befindet sich eines im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

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 02.09.2015

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

**Wünsche, Anregungen und Informationen
Parkregelung an der E-Tankstelle**

Stadträtin Gruber bemängelt die Parkregelung an den zwei Parkplätzen vor der E-Tankstelle am Rathausplatz. Diese sind nicht für konventionell betriebene Kfz gesperrt und dadurch ist es nicht gewährleistet, dass ein zum Tanken kommendes E-Auto dort dann auch anzapfen kann.

In diesem Zuge wird auch erwähnt, dass die Regelung der Kartenausgabe zur Entriegelung der E-Tankstelle über die Eisdiele und der Stadtkasse nicht besonders glücklich sei. So kann man außerhalb der Öffnungszeiten das Fahrzeug nicht betanken.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erläutert hierzu, dass man Personen, welche diese regelmäßig nutzen, eine Karte mitgibt und dadurch diese Problematik entschärft.

Die Verwaltung nimmt die Anmerkungen zur Kenntnis.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES
DER STADT TÖGING A. INN AM 02.09.2015

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

**Wünsche, Anregungen und Informationen
Postkästen am Rathausplatz und am EDEKA**

Stadträtin Noske lobt die Installation der neuen Postkästen am Rathausplatz und vor dem neuen EDEKA.

Töging a. Inn, 06.10.15

Vorsitzender:

Schriftführer

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Sebastian Straßer