

**Sitzung  
des Bauausschusses  
am  
07.10.2015**  
im Sitzungssaal des Rathauses

---

Vorsitzender:

Erster Bürgermeister Dr. Tobias Windhorst

Stadträte (stimmberechtigt):

StR Stefan Grünfelder

StR Marco Harrer

StR Karl Kaiser

2. Bürgermeisterin Renate Kreitmeier

StR Josef Neuberger

(bis TOP 2)

StR Werner Noske

(Vertretung für StRin Noske bis TOP 8.1)

StR Gerhard Pfrombeck

StR Markus Staller

Niederschriftführer:

Sebastian Straßer

Gast

Sandra Jung aus Mühldorf a. Inn

Eigentümerin des Gebäudes an der  
Erhartinger Straße

Entschuldigt fehlen:

StR Daniel Blaschke

(Keine Vertretung)

StRin Birgit Noske

Sitzungsbeginn: 17:25 Uhr

Sitzungsende: 20:10 Uhr

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

# Inhalt

## Öffentlicher Teil

1. Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen
  - 1.1. Neubau eines Carports an der Kirschfeldstraße 1
  - 1.2. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carportanlage an der Öderfeldstraße 16 a
  - 1.3. Errichtung einer Glasüberdachung auf einer bestehenden Dachterrasse an der Erhartinger Straße 46
  - 1.4. Umbau eines Einfamilienhauses und Errichtung eines überdachten Stellplatzes in Aresing 15
2. Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Errichtung eines 1,20 m hohen Doppelstabmattenzaunes an der Erhartinger Straße 113 d
3. 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße"  
Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)
4. Bekanntgabe von Bauvorhaben im Rahmen des Freistellungsverfahrens
5. Nachträge  
Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Zaunanlage Nord- und Westseite; Gesamtlänge 34 m an der Wasserburger Straße 2
6. Wünsche, Anregungen und Informationen (öffentlich)
  - 6.1. Schranken am Edeka
  - 6.2. Spielplatz am Weglehner

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2015

---

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  
Neubau eines Carports an der Kirschfeldstraße 1**

Martin Oberhauser und Kerstin List beabsichtigen, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807/22 der Gemarkung Töging a. Inn, Kirschfeldstraße 1, einen Carport zu errichten.

Der Carport misst 6,00 m x 6,20 m und soll mit der kürzeren Seite an die Südgrenze des Grundstücks errichtet werden. Es ist eine Wandhöhe von 2,87 m geplant, die Dachneigung mit 15°.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet - Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Grundsätzlich wäre der Carport verfahrensfrei, allerdings hält er die für die Verfahrensfreiheit notwendigen Abstandsflächen bzw. die maximal zulässige Grenzbebauungslänge nicht ein.

Der Carport soll außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Das Carportdach weist mit einer Dachneigung von 15° weniger als die vorgeschriebenen 26° - 32° Dachneigung auf. Die Dachneigung muss der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen.

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.

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 das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2015

---

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 Carportanlage an der Öderfeldstraße 16 a**

Günter Zieglmaier und Astrid Wimmer beabsichtigen, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 781/26 der Gemarkung Töging a. Inn, Öderfeldstraße 16a, ein Einfamilienwohnhaus mit Carport zu errichten.

Das Wohnhaus soll mit Erd- und Dachgeschoss gebaut werden. Das Gebäude misst 11,32 m x 7,72 m, mit einem kleinen Vorbau nach Süden mit 0,60 m x 4,42 m und einer Wandhöhe von 4,523 m nach Süden und 5,07 m nach Norden. Die Dachneigung beträgt 30°.

Der Doppelcarport mit Geräteraum soll an die Westseite errichtet werden und misst 7,62 m x 7,50 m mit einer Wandhöhe von 2,91 m. Die Dachneigung beträgt 1°.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet - Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Die Dachneigung der Nebengebäude muss der Dachneigung der Hauptgebäude angepasst sein. Der Carport soll als Pultdach mit einer Dachneigung von 1° errichtet werden und stimmt somit nicht mit der Dachneigung des Hauptgebäudes von 30° überein. Der Dachüberstand der Hauptgebäude muss mindestens 0,70 m an der Traufe und 0,50 m am Giebel betragen, so die Festsetzung im Bebauungsplan. Geplant sind sowohl an Traufe als auch Giebel Dachüberstände von lediglich 0,44 m. Die Festsetzung der Dacheindeckung mit naturroten Ziegeln bzw. Betondachsteinen wird von der Carportanlage, welche eine Blechdacheindeckung erhalten soll, nicht eingehalten.

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.

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 das gemeindliche Einvernehmen mit einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2015

---

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

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Errichtung einer Glasüberdachung auf einer bestehenden Dachterrasse an der Erhartinger Straße 46**

Dominik und Martina Vielmeier beabsichtigen, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 946/9 der Gemarkung Töging a. Inn, Erhartinger Straße 46, eine Glasüberdachung über der bestehenden Dachterrasse zu errichten.

Die Überdachung soll über eine Fläche von 5,03 m x 11,00 m errichtet werden. Die Dachneigung beträgt 10°. Die Wandhöhe der Überdachung 1,70 m. Die Dachneigung des Hauptgebäudes weist 24° auf.

Das Bauvorhaben findet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 23° vorgeschrieben. Der Dachüberstand wird nicht verändert. Der „Kniestock“ erhöht sich von ca. 1,00 m auf 1,785 m.

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.

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 das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2015

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:1.4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 0 Anwesend waren: 9

**Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen  
Umbau eines Einfamilienhauses und Errichtung eines überdachten Stellplatzes in  
Aresing 15**

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2015

---

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 1,20 m hohen Doppelstabmattenzaunes an der Erhartinger Straße 113 d**

Alexander und Tatjana Zweigart beabsichtigen, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 496/45 der Gemarkung Töging a. Inn, Erhartinger Straße 113 d, einen Doppelstabmattenzaun zu errichten.

Der Doppelstabmattenzaun erstreckt sich über die gesamte Ostseite des Grundstücks zur Erhartinger Straße hin. Zuerst beginnt er im Süden mit einer Höhe von 1,00 m, steigert sich dann nach 1,50 m auf eine Höhe von 1,20 m. Diese Höhe behält er auf einer Länge von 15,00 m bei. Danach verläuft er auf einer Länge von 2,50 m in einer Höhe von 1,40 m und auf einer weiteren Länge von 2,50 m als Abschluss im Norden in einer Höhe von 1,60 m bis zu dem öffentlichen Radweg im Norden. Die Höhen im Sichtdreieck liegen zwischen 1,00 m und 1,20 m.

Der Abschluss im Norden in einer Höhe von 1,60 m rührt von der bereits genehmigten Einfriedung entlang der Nordgrenze des Grundstücks, die ebenfalls in einer Höhe von 1,60 m liegt.

Im Grunde sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m verfahrensfrei, da die geplante jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Östlich des Quellenwegs“ widerspricht, in dessen Geltungsbereich sich das Baugrundstück befindet, muss eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt werden.

Einfriedungen sind zwar bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt, wobei zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante natürliches Gelände ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten ist, allerdings soll der Zaun im Bereich des Sichtdreiecks errichtet werden. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden.

Es sind also Befreiungen hinsichtlich der Sichtdreiecke und der Einfriedungen notwendig.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Altötting, hat uns dieses mitgeteilt, dass die Entscheidung hierüber in unserer Verantwortung liegt. Der Ordnungsamtsmitarbeiter (bzw. die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Töging a. Inn) Herr Bernd Hofer hat nach Rücksprache mit der Polizeiinspektion Altötting keine Bedenken gegen das Vorhaben. Eine schriftliche Stellungnahme von Herrn Hofer hierzu liegt vor.

Die Nachbarunterschriften sind keine geleistet worden.

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.

**Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2015

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:3 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

**9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße"  
Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)**

Die Verwaltung schlägt vor den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „Südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ zum 9. Mal zu ändern.

Im Bereich der Flurstücke 877/4 – 877/9, 877/11, 877/12 und einem Teilstück aus 991 der Gemarkung Töging a. Inn ist vorgesehen, den Gebietscharakter vom Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zum Mischgebiet (§ 6 BauNVO) um zu widmen, da diese Gebietsart den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.

Der Geltungsbereich erstreckt sich somit von der östlichen Grundstücksgrenze der oben genannten Flurnummern bis zur westlichen Grenze der Erhartinger Straße und umfasst die Hausnummern Erhartinger Straße 22, 24, 26, 28, 30 und 32.

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Aus diesem Grund sollte auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Von einer Umweltprüfung wird dann abgesehen.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erklärt hierzu, dass die Errichtung einer Spielhalle geplant sei und dies im Allgemeinen Wohngebiet nicht genehmigungsfähig sei. Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind im Mischgebiet ausnahmsweise eine Spielhalle mit max. 100 m<sup>2</sup> Fläche zulässig, welche im Rahmen eines Bauantragsverfahrens durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zu genehmigen ist. Je 12 m<sup>2</sup> Fläche kann ein Spielautomat aufgestellt werden (§ 3 Spielverordnung), somit könnten insgesamt max. 8 installiert werden. Weiter dürfen keine alkoholischen Getränke ausgeschenkt werden und während der Öffnungszeiten muss permanent eine Aufsichtsperson anwesend sein.

In einer Diskussion wird angemerkt, dass die im vorgesehenen Geltungsbereich liegende Bebauung tatsächlich einem Mischgebiet entspricht und nicht dem derzeit festgesetzten WA. Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen den Betrieb einer Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle, da dieses Vergnügen durchaus mit Suchtpotential behaftet ist. Auch wird die Lautstärke beim nächtlichen Betrieb durch Raucher, welche sich vor der Vergnügungsstätte aufhalten könnten, kritisch gesehen.

**Der Beschluss wird zurückgestellt und soll in den Fraktionen diskutiert werden.**



SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2015

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:4 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

**Bekanntgabe von Bauvorhaben im Rahmen des Freistellungsverfahrens**

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erklärt, dass im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens Herr Daub Alexander aus Tittmoning, den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Ina-Seidl-Straße 1 bekanntgegeben hat.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2015

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:5 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0 Anwesend waren: 8

### **Nachträge**

#### **Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Zaunanlage Nord- und Westseite; Gesamtlänge 34 m an der Wasserburger Straße 2**

Gottfried Grail beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 945/38 der Gemarkung Töging a. Inn, Wasserburger Straße, eine 34 m lange Zaunanlage an der Nord- und Westseite zu errichten.

Der Zaun erstreckt sich über eine Länge von jeweils ca. 17 m an der Nord- und Westgrenze. Er beginnt an der Nordgrenze im Osten mit einer Höhe von 1,20 m und steigt abgetreppelt bis zu einer Höhe von 1,60 m an. Diese setzt sich bis ans südliche Ende an der Westgrenze fort.

Im Grunde sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m verfahrensfrei, da die geplante jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ widerspricht, in dessen Geltungsbereich sich das Baugrundstück befindet, muss eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt werden.

Einfriedungen sind als graue oder grüne Maschendrahtzäune mit Stahlrohr- oder Eisenstützen mit einer Höhe von max. 0,80 m aber Straßenoberkante zulässig. Die Sockelhöhe darf ab OK Gehsteig gemessen, 20 cm nicht überschreiten.

Es sind also Befreiungen hinsichtlich der Einfriedungen notwendig.

Nachbarunterschriften wurden teilweise geleistet. Es grenzen drei Grundstücke an das Baugrundstück an, von welchen die Stadt Töging a. Inn kein Eigentümer ist. Von diesen drei Grundstücken sind zwei direkt von der Zaunanlage betroffen.

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 erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.**

**SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2015**

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:6.1 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 8

**Wünsche, Anregungen und Informationen  
Schranken am Edeka**

Stadtrat Harrer erklärt, dass sich bei ihm die Familie Gelszinnus (Harter Weg 15) über nächtlichen Lärm am Parkplatz des Edeka Marktes beklagt habe. Dort soll wohl des Öfteren die Schranke nicht geschlossen sein, was dazu führt, dass sich dieser zum Treffpunkt für Autobegeisterte entwickelt. Er fragt nach, ob nicht im Bebauungsplan eine Festsetzung über die nächtliche Schließung durch Schranken besteht.

Die Verwaltung wird dies prüfen.

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT TÖGING A. INN AM 07.10.2015

---

Alle 10 Ausschussmitglieder wurden ordnungsgemäß eingeladen.  
Beschluss Nr.:6.2 - Der Tagesordnungspunkt war öffentlich.  
Abstimmungsergebnis: Ja - Nein - Anwesend waren: 8

**Wünsche, Anregungen und Informationen**  
**Spielplatz am Weglehner**

Stadtrat Harrer gibt bekannt, dass sich bei ihm Nachbarn des Spielplatzes am Weglehner über die Lärmentwicklung beim Bespielen der Tischtennisplatte, welche dort installiert ist, beklagt haben. Hier spielen demnach nicht nur Kinder sondern auch Jugendliche und junge Erwachsene bis zu späterer Stunde.

Erster Bürgermeister Dr. Windhorst erläutert hierzu, dass er die Polizei bittet, dort vermehrt Kontrollen durchzuführen um das Problem zu reduzieren.