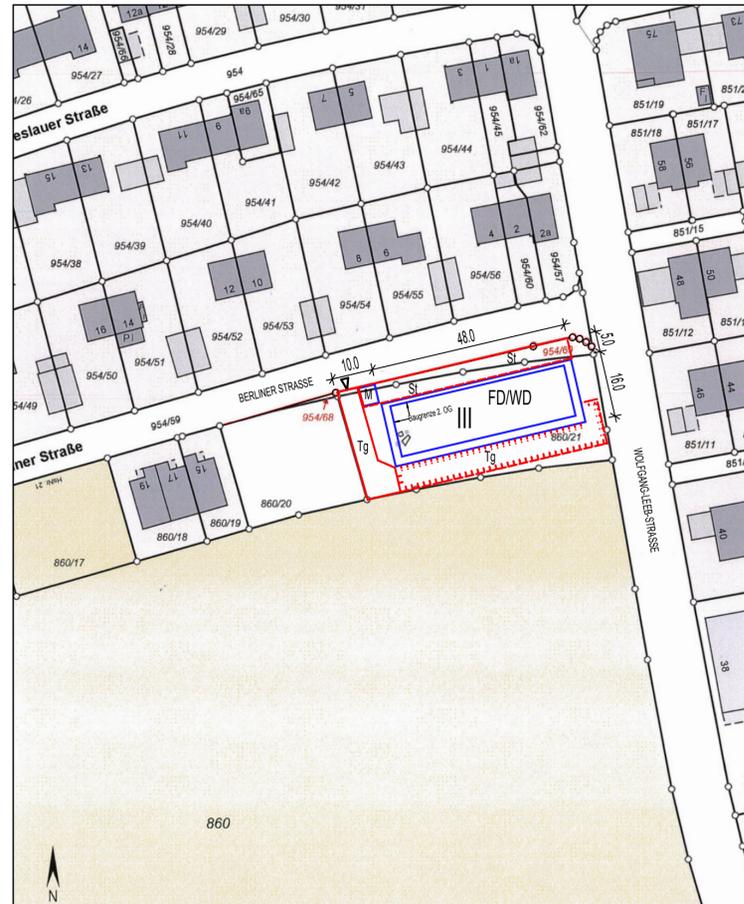


Änderungen gegenüber Bebauungsplan Nr. 4 vom 27.10.1976 und der 7. Änderung vom 2007

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

----- Geltungsbereich der Änderung

- III Gebäude in 3-geschossiger Bauweise als Höchstgrenze
- FD Es sind Flachdächer von 0° bis 3° zulässig. Diese können begrünt werden. Die Flachdächer über dem 1.OG dürfen als Dachterrassen genutzt werden.
- WD Es sind Walmdächer von 5° bis 10° zulässig.
- Tg Fläche für Unterkellerung außerhalb Bauraum, Tiefgarage
- Tg Rampenbereich Tiefgarage. Überdachte Tiefgaragenzufahrten sind gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.
- M Fläche für Mülltonnenhäuschen



BEBAUUNGSPLAN

M 1:1000

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- 1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Eine darüberhinausgehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen von
 - a) Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/(Tief-)Garagen kann nur mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Pflasterterrassen, Schotterterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) befestigten Flächen zugelassen werden,
 - b) baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann nur zugelassen werden, wenn deren Geländeoberfläche dauerhaft flächendeckend mit Gräsern, Stauden und Kräutern begrünt wird.
- 1.3 Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 der BauNVO wird ausgeschlossen. Von der Einhaltung der sich aus der Festsetzung 1.2 ergebenden Grenze kann nicht abgesehen werden, auch nicht bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
- 1.4 Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2

Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zugelassen.

Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 14 Wohneinheiten zulässig.

Stellplätze

Es sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Abstandsflächen

Die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S 408) geändert worden ist, wird angeordnet.

Einfriedungen

Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen ist zwischen Gelände und Zaun ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten (Durchgängigkeit für Kleintiere).

Fassaden

Es sind Putzfassaden und vorgehängte, hinterlüftete Fassaden zugelassen.

Attikaausbildung

Keine Einschränkung hinsichtlich der Materialien.

Grünordnung

Zum Teilausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt ist auf den oberirdischen Stellplätzen mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Versickerung

Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung und/ oder Versickerung zu bringen.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Planzeichen des Bebauungsplans Nr. 4 entsprechend.

VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11. Juli 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29. Juli 2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Stattdessen konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 23. September 2019 in der Zeit vom _____ bis _____ unterrichten und sich dazu äußern.
3. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Töging a. Inn, den

Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Töging a. Inn, den

Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Töging a. Inn, den

Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

STADT TÖGING A. INN LANDKREIS ALTÖTTING



Die Stadt Töging a. Inn erlässt aufgrund der §§ 1 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I. S. 2414), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBo), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Verordnung über die Darstellung der Planinhalte -Planzeichenverordnung (PlanzVO) des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur -Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) die 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 "Nördlich der Ludwig-der-Bayer-Straße" als Satzung.

8. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"Nördlich der Ludwig-der-Bayer-Straße"

Entwurf vom 2. 12. 2019
Gültige Fassung (Beschlussfassung) vom

Entwurfsverfasser:
Manfred Brunner
Dipl.Ing. (FH) Architekt
Schubertstr. 4
84513 Töging a. Inn
Tel. 08631/1674511
Email: ab@manfred-brunner.de