



8. Änderung
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
„Nördlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“

BEGRÜNDUNG

Anlage: Katastrerauszug M.: 1:1000

Stand: 02.12.2019



1. Plangebiet, Anlass der Planung

1.1 Plangebiet

Der Bereich der 8. Änderung befindet sich im Einmündungsbereich der Berliner Straße in die Wolfgang-Leeb-Straße. Es beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nr. 860/21 und 954/69 der Gemarkung Töging a. Inn.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1770 m². Dabei entfallen 1608 m² auf das Grundstück Fl.-Nr. 860/21 und 162 m² auf das Grundstück Fl. Nr. 954/69.

1.2 Anlass der Planung

Städtebaulich gesehen sollten Projekte im Wohnungsbau, wenn möglich, im Zuge einer Nachverdichtung realisiert werden, um das Stadtbild kompakter zu gestalten und den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

Statt einer Bebauung mit 2 Einfamilien- oder Doppelhäusern soll jetzt ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage entstehen.

2. Ziele der Planung

Durch die geänderte Bebauung des Grundstückes soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Darüber hinaus soll sich die neue Bebauung positiv auf das Stadtbild auswirken. Durch die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus soll die Wolfgang-Leeb-Straße, die eine der Hauptstraßen Töging ist, aufgewertet werden.

3. Beschreibung der vorliegenden Planung

Das geplante Gebäude soll eine Grundfläche von ca. 700 m² einnehmen.

Es sollen 3 Geschosse entstehen, wobei das 3. Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll.

Im Untergeschoss soll eine Tiefgarage untergebracht werden, die über eine Rampe an der westlichen Grundstücksgrenze erschlossen wird.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

4. Erläuterung und Begründung zu den Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Maß der Nutzung

Städtebauliche Gründe

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14

BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Bebauungsplan wurde von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht und eine abweichende Bestimmung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffen.

Die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/(Tief-)Garagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von der Möglichkeit der GRZ-Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 ausgeschlossen.

In einem allgemeinen Wohngebiet gilt die GRZ-Obergrenze von 0,4. Diese dürfte durch die Grundflächen von den oben genannten Anlagen um 50 % überschritten werden. Es ergibt sich so eine maximale Grundflächenzahl von 0,6.

	GRZ 0,6	GRZ 0,8
Grundstücksgröße	1.770 m ²	1.770 m ²
Maximal zulässige Gesamt-Grundfläche	1.062 m ²	1.416 m ²
Mehrgrundfläche GRZ 0,8 gegenüber GRZ 0,6	354 m ²	

Durch die abweichende Festsetzung ist es im Bebauungsplan also zulässig 354 m² mehr an Grundfläche zu schaffen, als wenn keine abweichende Bestimmung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO getroffen worden wäre.

Mit der abweichenden Bestimmung soll die Möglichkeit geschaffen werden, Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück selbst zu schaffen. Somit sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt werden. Mit der Festsetzung von zwei nachzuweisenden Stellplätzen pro Wohneinheit wird deutlich über die Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaats Bayern hinausgegangen.

Die Stellplätze dienen der Wohnnutzung. Durch die ländliche Prägung der Stadt Töging a.Inn ist es nicht unüblich, dass pro Wohneinheit mindestens zwei PKW unterzubringen sind. Sollten in der Wohneinheit Kinder wohnen, ist zu erwarten, dass mit Abschluss des 18. Lebensjahres der Kinder, weitere Stellplätze benötigt werden. Hinzu kommt noch aufzunehmender Besucherverkehr, insbesondere etwaige Lebenspartner der Kinder, welche auch über einen längeren Zeitraum (mehrtägige Übernachtungen), einen Stellplatz benötigen.

Die abweichende Bestimmung dient somit auch den Belangen des Personenverkehrs sowie der Mobilität der Bevölkerung. Es soll möglich sein, den eigenen PKW auf dem Wohngrundstück selbst abzustellen. Durch eine geringere Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück, würden die durch das Bauvorhaben zu erwartenden PKW auf dem öffentlichen Straßengrund der Berliner Straße abgestellt werden. Dies würde den

Belangen des Personennahverkehrs widersprechen. Fehlende Stellplätze sind daher kein Hinderungsgrund mehr, sich einen PKW anzuschaffen. Dies dient der Mobilität der Bevölkerung.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die abweichende Bestimmung im Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, bzw. eine Beeinträchtigung durch Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung vermieden.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Die Geltung von Art. 6 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BayBO wird angeordnet (Art. 6 Abs. 3 Satz 3 BayBO).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen inklusive überdachter Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Stellplätze mit Zufahrten sind nicht abstandsflächenpflichtig.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung wird somit durch die abweichende Bestimmung nicht beeinträchtigt.

Die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Wie unter städtebauliche Gründe beschrieben, können durch die abweichende Bestimmung 354 m² mehr an Grundfläche geschaffen werden.

Das Grundstück Fl.-Nr. 954/69 der Gemarkung Töging a.Inn, Nähe Berliner Straße, mit 162 m², ist bisher im Eigentum der Stadt Töging a.Inn. Das Grundstück ist komplett versiegelt, da es mit der öffentlichen Straße "Berliner Straße" überbaut wurde. Das Grundstück soll an den Bauherren veräußert werden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die komplette Versiegelung durch die Straße auf dem Grundstück rückgebaut und stattdessen Stellplätze errichtet.

Die Überschreitung der GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist nur zulässig durch die Grundfläche von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/(Tief-)Garagen, wenn diese aus dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigten Flächen errichtet werden, wodurch hier der Versiegelungsgrad abnimmt. Wasser- und gasdurchlässige Befestigungen sind z. B. Rasensteine, Pflasterrassen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil.

Die gesamten festgesetzten Stellplätze zwischen dem Bauvorhaben und der Berliner Straße sind aus den o. g. wasser- und gasdurchlässigen Befestigungen herzustellen.

Die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten, wenn deren Oberfläche dauerhaft flächendeckend mit Gräsern, Stauden und Kräutern begrünt wird. Hier ist der Teil der Tiefgarage gemeint, welcher sich über den Grundriss des zu errichtenden Wohnhauses hinaus erstreckt. Die Oberfläche darüber muss dauerhaft begrünt werden.

Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO wurde im Bebauungsplan ausgeschlossen, um eine Einhaltung der maximalen GRZ von 0,8 zu gewährleisten.

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

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.

Durch diese Maßnahmen werden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, soweit diese entstehen, vermieden.

Entwurf vom 02.12.2019

Manfred Brunner
Dipl. Ing. (FH) Architekt
84513 Töging a. Inn
Tel. 08631/ 1674511
Fax 08631/1674512
Email: ab@manfred-brunner.de

