

## 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 "Rosenstraße"



### Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.07.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
- Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
- Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2017 bis \_\_\_\_\_.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.2017 bis \_\_\_\_\_.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_\_.2017 den Änderungsbebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2017 als Satzung beschlossen.  
  
Töging a. Inn a. Inn, den \_\_\_\_\_.2017  
  
Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister
- Ausfertigung  
  
Töging a. Inn a. Inn, den \_\_\_\_\_.2017  
  
Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Änderungsbebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsbebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
  
Töging a. Inn a. Inn, den \_\_\_\_\_.2017  
  
Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister

### A. Festsetzungen

1.	Allgemeine Festsetzungen	3.3	Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Länge von 6,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die notwendigen Abstandsflächen nach 3.1 einhalten.
1.1	Alle im Urbebauungsplan unter I. aufgeführten Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen werden für diesen Geltungsbereich aufgehoben.	4.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen usw.
1.2	Folgende textlichen Festsetzungen des Urbebauungsplanes werden aufgehoben:  II. 2. Abs. 4 (Maß der baulichen Nutzung) II. 4. (Garagen und Stellplätze) II. 6.2 (Wandhöhen) II. 7.1 (Form der Gebäude)	4.1	Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	4.2	Nebengebäude wie Geräteraume, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen bis max. 10 m <sup>2</sup> Grundfläche (in Summe je Grundstück) und einer Firsthöhe von max. 2,75 m nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
2.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.	5.	Gestaltersiche Festsetzungen
2.2	GRZ	5.1	Dächer
2.3	GFZ		Zusätzlich zur Festsetzung II. 6.1 des Urbebauungsplans sind zulässig
2.4	Im Geltungsbereich der Änderung sind alle drei Gebäudetypen der Festsetzung I. A. 2. des Urbebauungsplans zulässig.		Walmdächer mit 20° - 25° bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss oder mit einer Wandhöhe über 6,00 m
2.5	In Parz. 1 und 2 sind Einzel- sowie Doppelhäuser und in Parz. 3 ein Wohngebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.		Flachdächer mit 0° - 5° bei Garagen und Carports
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5.2	Zusätzlich sind zur Festsetzung II. 6.9 des Urbebauungsplan außer naturrote auch anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.
3.1	Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind zu erfüllen.	5.3	Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dächern der Gebäude zulässig und müssen entweder in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser mit einem max. Abstand von 0,20 m, gemessen ab OK Dachfläche bis zur OK Energiegewinnungsanlage, errichtet werden.
3.2	Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Grundfläche von 20 m <sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die notwendigen Abstandsflächen nach 3.1 einhalten.	5.4	Zusätzlich sind zur Festsetzung II. 7.2 des Urbebauungsplan auch senkrechte Holzverkleidungen erlaubt.

## 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7

### "Rosenstraße"

Entwurfassung vom	04.07.2017
Gemeinde	Stadt Töging a. Inn
Landkreis	Altötting
Regierungsbezirk	Oberbayern

Entwurfsverlauf	1. Entwurf	04.07.2017
	2. Entwurf	
	3. Entwurf	
	4. Entwurf	

Planung Töging a. Inn, den 04.07.2017.....

### Rechtliche Grundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch) vom 23.09.2004
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990
- BayBO (Bayerische Bauordnung) vom 01.01.2016
- PlanzVO (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990
- BayNatSchG (Bay. NaturschutzG) vom 23.02.2011