

7.0

7.1

Grünflächen

vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

neue Grundstücksgrenzen

B. Hinweise durch Planzeichen

max. Zahl der Vollgeschosse: II (zwei) bei EH, DH

max. zulässige Wohneinheiten je Gebäude: 1 bei DH

max. zulässige Wohneinheiten je Gebäude: 2 bei EH

max. zulässige Wohneinheiten je Gebäude: 8 bei MH

Einzelhaus als Mehrfamilienhaus (MH) mit min. 4 WE

max. Zahl der Vollgeschosse: III (drei) bei MH

**Definition Hausform:** 

Doppelhaus (DH),

bis max. 8 WE

Einzelhaus als Einfamilienhaus (EH).

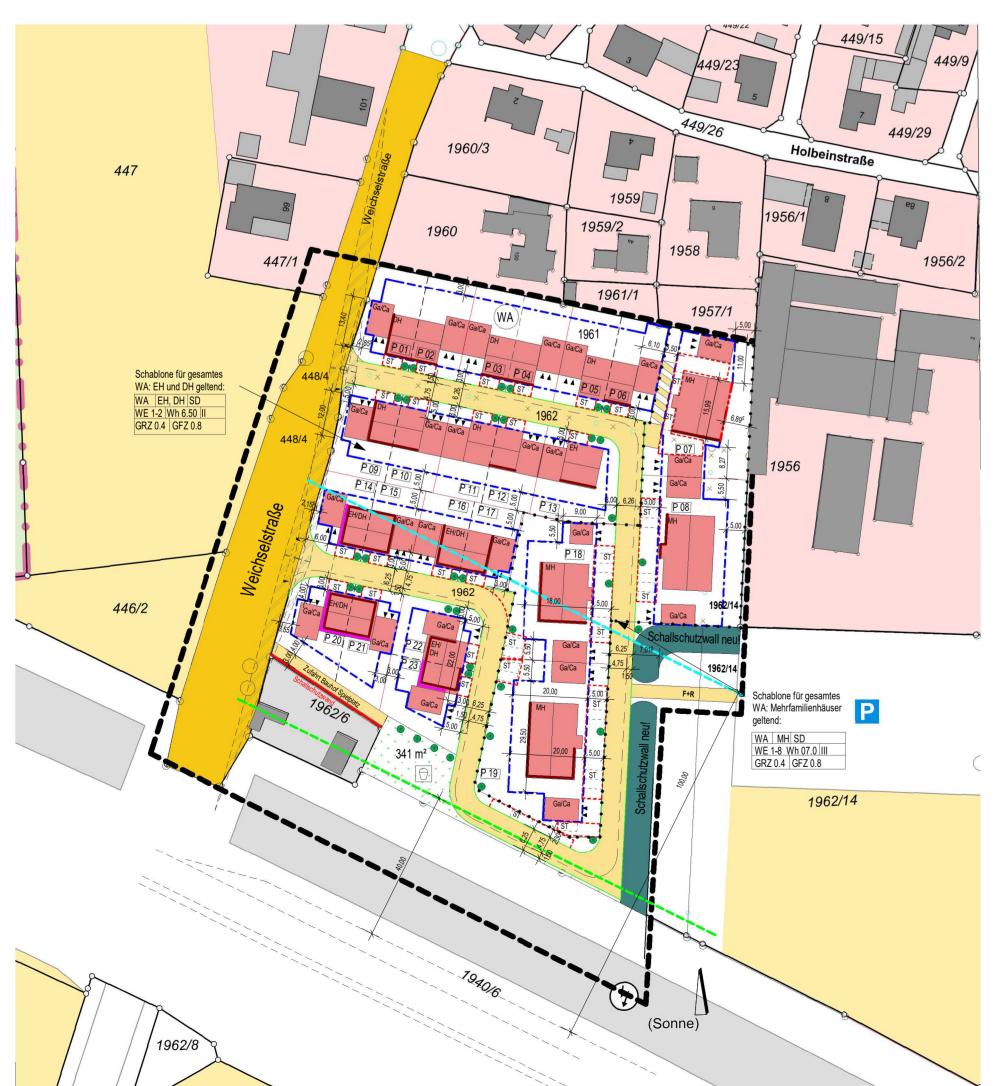
2.8 WE 1

WE 2

WE 8

DH

MH



3.0 Nebengebäude

Nebengebäude (Gartengerätehäuschen, Müllhäuschen, Sauna und Holzlegen) sind außerhalb der Baugrenzen, unter Beachtung der GRZ-Obergrenzen und unter Einhaltung der Abstandsflächen in einer Größe von 12m² Grundfläche je Wohneinheit, zulässig.

4.0 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Töging vom 29.07.2020. Ausgenommen sind die Mehrfamilienhäuser mit den Betriebswohnungen der Firma B&D auf den Parzellen P07und P08. Hierfür ist ein Stellplatz pro Wohneinheit auf dem Grundstück herzurichten. Der zweite Stellplatz sowie der Anteil an Besucherstellplätzen sind dem im Westen direkt angrenzenden Firmenparkplatz zuzuordnen. Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch die Baugrenzen

ausgewiesenen, überbaubaren Flächen als freistehende oder angebaute Stellplätze errichtet werden. Die Garagen,- bzw. Carportvorplätze müssen mind. 5,0m bis zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Gehweglinie betragen

Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Anliegerstraße nicht eingezäunt werden. Sämtliche Zufahrten, Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen müssen mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen (z.B. Rasensteinen, Pflasterrasen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) befestigten Flächen erstellt werden.

5.0 Äußere Gestaltung

5.1 Dachformen, Dachneigungen

Die Dächer der Hauptanlagen sind als Satteldach (SD) Dachneigung 22°-35° herzustellen. Die Dächer der Quergiebel, Standgiebel, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten (Gauben) sind als Satteldach (SD) von 25°-30 ° oder als Pultdach (PD) bis 15° herzustellen. Die Dächer der Garagen, Carport und Nebenanlagen sind als Dachformen wie Satteldach (SD) bis 35°, Pultdach (PD) bis 15°, oder Flachdach (FD) bis zu einer max. Dachneigung 7° zulässig.

5.2 Dachfarbe, Dachdeckung

für Dachflächen auf denen keine Photovoltaik-oder Solarthermieanlagen installiert sind, sind nur nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien zugelassen

5.3 Dachaufbauten

Dachflächen können soweit es ihre Ausrichtungen zulässt, mit Photovoltaik-oder Solarthermieanlagen ausgestatten werden. Es sind PV-, und Sonnenkollektoren nur als zusammenhängende Dachflächen, integriert oder in Neigung des Daches auf der äußersten Dachhaut zulässig. Aufgeständerte, aus dem Sichtwinkel zurückgesetzte, schräg gestellte Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig.

5.4 Dachbegrünung

Die Flachdächer (FD) der Garagen, Carports, Nebenanlagen sind stets mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Mauern, Einfriedungen und Sichtschutzzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Terrassentrennwände zwischen den Doppelhaushälften können bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m errichtet werden. Mauern, Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen (Durchgängigkeit für Kleintiere). Einfriedungen sind entsprechend zu hinterpflanzen. Terrassentrennwände zwischen den Häusern (Doppelhaus) können bis zu einer Höhe von maximal 2.0 m errichtet werden.

7.0 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Töging a. Inn auf diesen Grundstücken zur Verdunstung und/oder zur Versickerung zu bringen. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken wird empfohlen, befestigte Flächen

möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen. Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagwassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

8.0 Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen

Freiflächen, welche nicht den Zuwegen dienen, sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Flächenversiegelung durch Zufahrt, Zugänge und Bewegungsfläche ist dabei auf ein Minimum zu reduzieren. Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (Kiesgärten) sind unzulässig. Die Einhaltung, der gemäß § 47 Ausführungsgesetzes zum AGBGB erforderlicher Abstände zu Nachbargrundstücken sowie die Freihaltung von Sichtdreiecken und die Freihaltung von Feuerwehrzufahrten, ist zu berücksichtigen Die Einhaltung, der gemäß § 48 Ausführungsgesetzes zum AGBGB erforderlicher Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken, ist einzuhalten Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Entwicklungspflege zu sichern. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten. Auf privaten Baugrundstücken ist je 250 m² unversiegelter Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum der Wuchsklasse II zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Grundstücksgrenzen sollten mit freiwachsenden heimischen Sträuchern begrünt werden. Standortheimische Pflanzen sind ausschließlich untergeordnet zu verwenden. Formhecken jeglicher Art sind unzulässig. Es wird im Süden des Plangebietes ein Spielplatz errichtet. Dieser Kinderspielplatz ist für je 60 m² mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät (z. B. Schaukel, Klettergerüst, Rutsche usw.) und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten. Bepflanzungen auf und in unmittelbarer Nähe des Kinderspielplatzes dürfen nicht giftig oder in sonstiger Weise gefährlich

8.2 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Tilia cordata

Bäume: Mindestpflanzgröße H, 3xv mDb, STU 16-18 bzw. 18-20 Spitz-Ahorn Acer platanoides Feld-Ahorn Acer campestre Rot-Buche Fragus sylvatica Carpinus betulus Hainbuche Gewöhnl, Esche Fraxinus excelsion Quercus robus

Winter-Linde

2xv oB, 60-150 Cornus sanguina blutroter Hartriegel Coryllus avellana gemeine Hasel Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum rote Heckenkirsche Sambucus nigra schwarze Holunder Viburnum lantana wolliger Schneeball Ribes nigrum Johannisbeere

9.0 Schallschutzmaßnahmen

9.1 Luftwärmepumpen:

Einhaltung der Mindestabstände zu den benachbarten Bebauungen Infoblatt Stand 2018 siehe Punkt "10. Immission" in der Begründung

9.2 Bebauung Parzellen 20-23 Eine Bebauung dieser Bauparzellen ist nur zulässig, wenn zuvor in einer schalltechnischen

• dem Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde- ein aktuelles Gutachten vorliegt in dem die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm der neu eingebauten Ventilatoren des Trafohauses an diesen Nachbargrundstücken P20-P23 nachgewiesen werden Darin müssen die von dem Trafogebäude der Photovoltaikanlage entlang der A 94 auf Fl.-Nr. 1962/6 ausgehenden Geräuschemissionen messtechnisch im Zeitraum der intensivsten Sonneneinstrahlung des Jahres (Anfang Juni – Mitte Juli) für den Tages- und den Nachtzeitraum

 geeignete Schallschutzmaßnahmen dimensioniert und realisiert werden, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der geplanten Bebauung sicherstellen (z. B. schalltechnische Sanierung des Trafohauses, Errichtung einer Schallschutzwand zwischen Trafohaus und geplanter Bebauung, Verzicht auf einen Ausbau des Dachgeschosses).

9.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

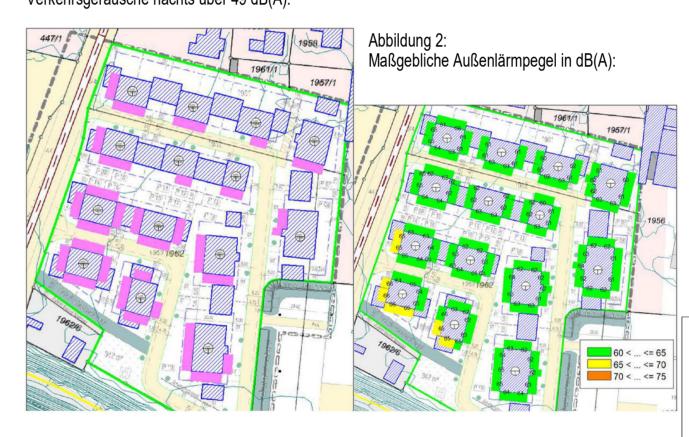
An den mit dem Planzeichen "——" gekennzeichneten Fassadenabschnitten ist für zum Schlafen nutzbare Aufenthaltsräume der Einbau einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung vorzusehen. Ausnahmen sind möglich, wenn • der Raum über ein (zusätzliches) Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade belüftet

werden kann oder durch vorgesetzte Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten, Prallscheiben oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern dauerhaft ein

Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts eingehalten wird. An den mit dem Planzeichen "——" gekennzeichneten Fassadenabschnitten ist ein

Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109-1:2018 zu führen.

Abbildung 1: Fassadenabschnitte mit Beurteilungspegeln der Verkehrsgeräusche nachts über 49 dB(A):



## D. Hinweise durch Text

Die durch die ortsübliche Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden.

Bodendenkmalpflege:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen.

Anbaurechtliche Belange nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) :

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu **40 m**, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Autobahnen in einer Entfernung bis zu **100 m** und längs der Bundesstraßen außerhalb der zu Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich oder nach anderen Vorschriften verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB 94 ausgeschlossen wird.

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom der Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. 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 \_\_\_\_\_ in der Zeit vom 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 der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom

öffentlich ausgelegt.

wurden die Behörder vom	n und sonstigen Trä bis	iger öffentlicher Belange beteiligt.	gemäß § 4 Abs. 2 Bau0	GB in der Zeit
	nderung des Bebau	ungsplans in der Fassun	ng vom bis	wurde mit

6. Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom beschlossen

Töging a. Inn, den \_\_\_\_\_ Dr. Tobias Windhorst Erster Bürgermeister

> Dr. Tobias Windhorst Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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 \_\_\_\_\_

7. Ausgefertigt

Töging a. Inn, den \_\_\_\_\_

Dr. Tobias Windhorst Erster Bürgermeister



Stadt Töging

8. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 12

2.BA - Gewerbegebiet Weichselstraße -

SATZUNG PLANTEIL M = 1:500



+49 8631 188904 nfo@architekturbuero-bubl.de

Stadtplanerin:

Dipl. Ing. Ulrike Bubl

Dipl. Ing. Tanja Huber

geändert am: 31.07.2023

Fassung vom: 06.04.2022

Empfehlung: zu pflanzende Bäume - als groß- u. kleinkronige Bäume, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung

Im Geltungsbereich gilt eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4**. Es sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. 2.4 Geschossfläche §17 BauNVO als Orientierungswert, Geltung ab 23.06.2021. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt **0,8** für das gesammte Allgemeine Wohngebiet. 2.5 Wandhöhe Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhe traufseitig festgelegt. Die Wandhöhe bei einem Satteldach (SD) und einem Pultdach (PD) ist das Maß der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei einem Flachdach entspricht die Wandhöhe dem Maß der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Für die Gebäudekategorien Einfamilienhaus und Doppelhaus gilt eine maximale Wandhöhe von **6.50 m**.

höchstens jeweils 5,0 m in Anspruch nehmen und

b) nicht mehr als 2.0 m vor diese Außenwand vortreten

§17 BauNVO als Orientierungswert, Geltung ab 23.06.2021

bestehende Flurgrenze mit Grenzstein

bestehende Flurgrenze zur Auflösung

Flurstücksnummer, z.B. 1962

Anbauverbotszone 40 m

C. Festsetzungen durch Text

Grundstücksflächen.

1.0 Art der baulichen Nutzung

2.0 Maß der baulichen Nutzung

überschritten werden:

bis max. 2,0m zulässig.

2.1 Baugrenzen

2.2 Baulinie

2.3 Grundfläche

Anbaubeschränkungszone 100 m

Sichtdreieck (mit Maßangaben in Meter)

bestehende Bebauung mit Hausnummer

öffentlicher Kinderspielplatz mit Grünbereich

vorgeschlagene Bebauung, Garage (Ga), Carport (Ca)

Für das gesamte Baugebiet ist die **offene Bauweise** fest gesetzt. Zulässig sind Gebäude

innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen und Baulinien ausgewiesenen, überbaubaren

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt:

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nachfolgend aufgeführte Gebäudeteile

1) vor die Außenwand vortetende Bauteile wie Gesimse, Vordächer und Dachüberstände

2) untergeordneten Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker oder Wintergärten,

Unter Einhaltung des Mindestabstandes von 5,0 m Brandüberschlag zur benachbarten

Flurnummer 1956 ist eine Überschreitung der Baulinie für Balkone von einer Tiefe

a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwände des jeweiligen Gebäudes,

1.4 × + + ×

1.6 1962

Für Mehrfamilienhäuser ist eine maximale Wandhöhe von 7.0 m traufseitig zulässig. Für Garagen, Carport und Nebenanlagen gilt die maximale Wandhöhe von **3,0 m** ab OK. Die Wandhöhen der Quergiebel, Standgiebel und Zwerchgiebel müssen nicht traufgleich der Wandhöhe des Hauptgebäudes entsprechen. Die Wandhöhe der Dachgiebel darf max. 2,0 m höher als die Wandhöhe des Gebäudes sein. Die Oberkante des Erdgeschoß Fußbodens (FFB) darf max. 30 cm über der Bezugshöhe OK der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße (gemessen am Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt) liegen.

2.6 Vollgeschosse

Die Zahl von **zwei** (2) Vollgeschossen bei Einfamilien-, und Doppelhäusern ist zulässig. Bei Mehrfamilienhäusern gilt die maximale Anzahl von **drei** (3) Vollgeschossen.

2.7 Wohneinheiten

Im Bebauungsplangebiet WA sind je Gebäude für Einfamilienhäuser max. **zwei** (2) Wohneinheiten (WE) zulässig. Bei Doppelhäusern pro Gebäude eine (1) Wohneinheit Bei Mehrfamilienhäusern gilt die maximale Anzahl von **acht** (8) Wohneinheiten pro Gebäude.

2.8 Abstandsflächen Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben des Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06. 2021 einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Ausgenommen sind die Abstandsflächen in Parzelle 07 an der Baulinie.

2.9 Dachgauben, Dachgiebel, Kamine Einfamilien,- und Doppelhäuser:

Je Traufseite sind Dachgauben von max. 2.50 m Außenbreite, ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 30° zulässig. Bei gleichzeitiger Ausführung mehrerer Zwerchgiebel, Dachgauben oder eines Quergiebels bzw. Standgiebels und Dachgauben gilt die Gesamtlänge max. 1/3 der dahinter liegenden Außenwandlänge. Mehrfamilienhäuser:

Je Traufseite beträgt die maximale Breite von Quergiebel, Standgiebel und Zwerchgiebel 4,50 m, ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 30°. Bei gleichzeitiger Ausführung mehrerer Zwerchgiebel, Dachgauben oder eines Quergiebels bzw. Standgiebels und Dachgauben darf die Gesamtlänge max. 9,0 m der dahinter liegenden Außenwandlänge betragen. Der First der Dachgiebel muss mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster sind zulässig. Kamine sind zulässig.

Plangebiet für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten, nicht gefordert.

Die Mindestpflanzgrößen von Bäumen betragen im privaten Bereich 16-18cm, im öffentlichen Raum 18-20 cm Stammumfang. Sträucher:

sein. Zusätzliche Spielplätze nach Art. 7 BayBo sind,aufgrund des Kinderspielplatzes im

Stiel-Eiche