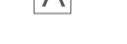
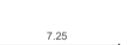


I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 15 BauNVO)	Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel nach §11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 BauNVO)	zulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen: GRZ = 0,36
zulässige Verkaufsfläche:	1.050 m <sup>2</sup>
zulässige Geschossigkeit bei max. Außenwandhöhe 5,00 m:	I
zulässige Geschossfläche:	1.400 m <sup>2</sup>
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)	 Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	 private Verkehrsflächen  Umgrenzung Stellplätze  private Parkflächen
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  private Grünflächen  Baum zu erhalten
6. Sonstige Planzeichen	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung  Anlieferung  Reststoffplatz  Firstrichtung  Straßenbegrenzungslinie  Einfahrt / Eingang  Einfahrtsbereich  Maßzahlen in Meterangaben, z.B. 5,00 m  Flurstücksgrenzen  Flurstücksbezeichnung



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 21a BauNVO)	
1.1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO. Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortiment (einschließlich Windfang und Kassenbereich) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m <sup>2</sup> .	
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nur durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten (Verkehrsflächen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,86 überschritten werden.	
1.3 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unzulässig.	
1.4 Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 der BauNVO wird ausgeschlossen.	
2. Bauliche Gestaltung	
Wandhöhe: max. 5,00 m Ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.	
Fassade: Fassaden sind in gedeckten Farbtönen auszuführen. Giebelbögen und obere Wandflächen können mit Aluminium-Wellblechen ausgeführt werden.	
Dachform: Satteldach, Pultdach oder Flachdach Flachdach für Erweiterungsgebäude und untergeordnete Bauteile sowie angebaute Eingangsbereiche	
Dachneigung: Satteldach oder Pultdach: 6 - 30° Flachdach: 1 - 5°	
Dachdeckung: Satteldach: unlasierte Dachziegel und Pfannen in gedeckten Rottönen Pultdach/Flachdach: Extensive Dachbegrünung oder Trapezblech in gedeckten Grautönen	
Firstrichtung: First in Richtung der Gebäudelängssachse.	
3. Bauweise (§ 22 BauNVO)	
Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudeänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für die offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände nach BayBO einzuhalten sind.	
4. Geländeveränderung im Planungsgebiet	
Geländeveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) zum bestehenden Gelände sind nicht zulässig. Geländeangleichungen zum Straßenrand hin sind zulässig.	
5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen	
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen zulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind unzulässig.	
6. Einfriedungen	
Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der Wolfgang-Leeb-Straße transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis 1,20 m Höhe. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zugelassen. Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.	
7. Niederschlagswasserbehandlung	
Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung und/oder Versickerung zu bringen. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.	
8. Verkehrsflächen	
Bei Erneuerung der Stellplätze und Verkehrsflächen sind diese mit einem wasser- und gasdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine oder Schotterbelag). Eine Asphaltbauweise ist unzulässig.	
9. Abstandsf lächen	
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO ist angeordnet.	
10. Grünordnung / Naturschutz / Baumschutzmaßnahmen	
Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bestehende Gehölze sind durch fachgerechte Schutzmaßnahmen vor Baubeginn zu sichern. Beschädigungen des Kronen- und Wurzelbereichs von Baumplanzen sind unzulässig. Bei Verlust von Pflanzen ist innerhalb der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertiger Ersatz zu leisten.	
11. Werbeanlagen/Beleuchtung	
Werbeanlagen an Fassaden und Vordach sind bis zu einer Größe von 5,00 x 2,50 m (l/h) zulässig. Werbeanlagen jeglicher Art auf den Hauptdächern sind unzulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig. Die Nachbeleuchtung muss so ausgeführt werden, dass die umliegende Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Eine notwendige nächtliche Beleuchtung muss auf ein Minimiert reduziert werden (Intensität und Art der Beleuchtung, Artenschutz).	
12. Solar- und Photovoltaikanlagen	
Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder in einem Abstand von maximal 20 cm - gemessen von der Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angebracht werden.	
13. Ruhezeiten / Lärm	
13.1 Lieferverkehr und Ladetätigkeit sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht gestattet.	
13.2 Als schalltechnische Orientierungswerte sind tagsüber 55dB (A) und nachts 45 dB (A) festgesetzt. (gemäß TA-Lärm)	

III. TEXTLICHE HINWEISE	
1. Landwirtschaft	Mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubmissionen durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu dulden.
2. Wasserwirtschaft	Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u.ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung - VwVwS - zu erfolgen. Eine Lagerung von wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen. Anlagen und Anlagenteile müssen in einem ausreichend standigen Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht werden. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen. Die Lagergüter müssen ständisch und in einem definierten Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten.
3. Brandschutz und Löschwasserversorgung	Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden. Die Löschwassermenge ist mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Diese ist über Hydranten und andere genormte Löschwasserentnahmestellen (z.B. unterirdischer Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230) sicherzustellen.
4. Bodendenkmäler	Bodenendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzugeben. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler aufdeckt ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks 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 gestattet.
<b>ÜBERSICHTSLAGEPLAN</b> M 1: 5.000	
<p><b>3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20</b> "Östlich der Wolfgang-Leeb-Straße"</p> <p>STADT: Töging am Inn LANDKREIS: Altötting REG.-BEZIRK: OBERBAYERN</p> <p>Verfahrensvermerk Bebauungsplan 1. Der Stadtrat Töging am Inn hat in der Sitzung vom 20.02.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "östlich der Wolfgang-Leeb-Straße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.03.2020 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>2. Die frühläufige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.01.2020 hat in der Zeit vom 23.03.2020 bis 24.04.2020 stattgefunden.</p> <p>3. Die frühläufige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.01.2020 hat in der Zeit vom 23.03.2020 bis 24.04.2020 stattgefunden.</p> <p>4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.</p> <p>5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.</p> <p>6. Die Stadt Töging am Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "östlich der Wolfgang-Leeb-Straße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.</p> <p>Töging am Inn, den ..... Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister</p> <p>7. Ausgefertigt Töging am Inn, den ..... Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister</p> <p>8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Hollsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermann 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.</p> <p>Töging am Inn, den ..... Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister</p> <p>9. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom 30.04.2020 sowie die Begründung (Gehrf v. 30.04.2020) sind Bestandteil der Satzung.</p> <p><i>Land Schafft Raum</i> Hochstraße 1A, 84568 Pleiskirchen Tel: 08635-8399960, Fax: 08702-5689778 Email: info@landschafftrraum.com</p> <p><i>Bearbeitung: Sarah Härl</i> Landschaftsarchitektin</p> <p><i>Land Schafft Raum</i></p>	