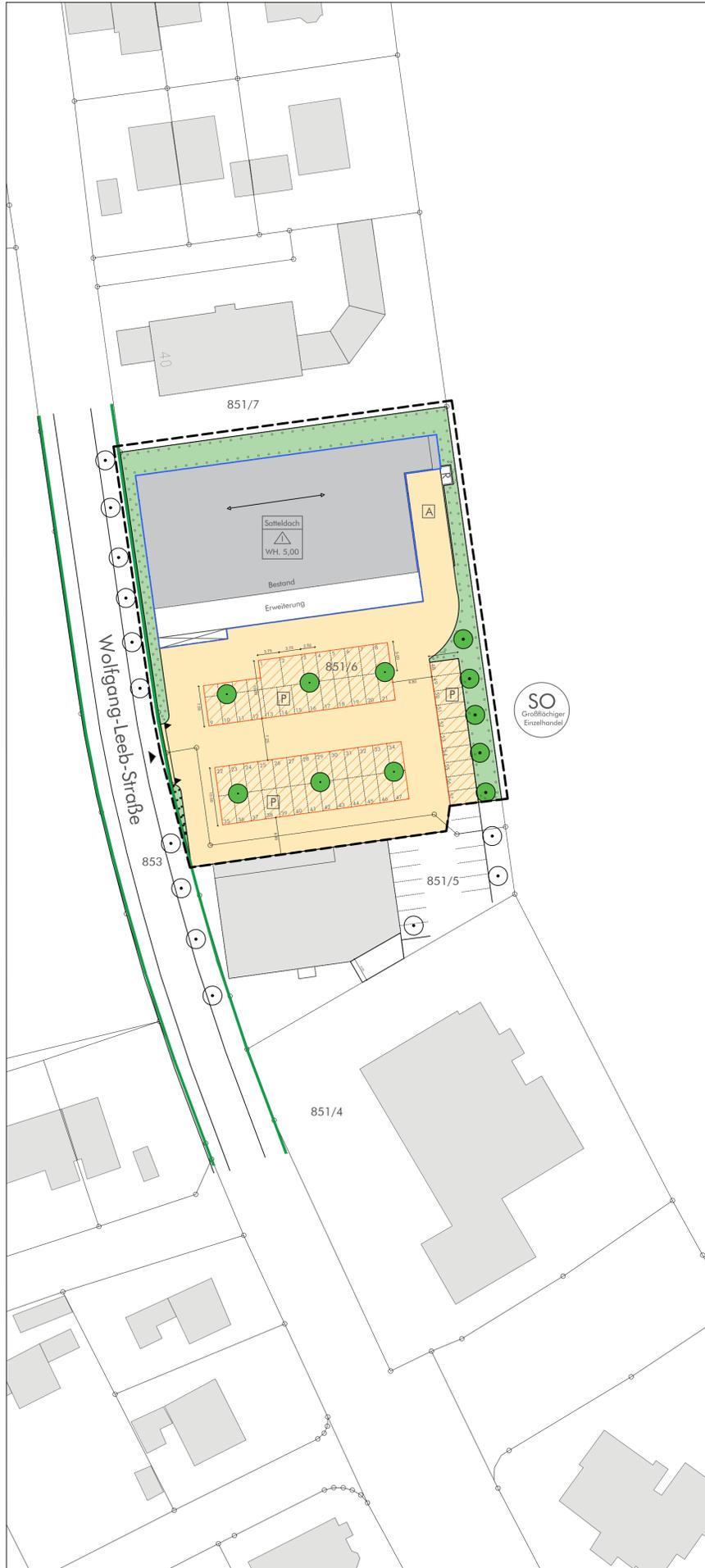


# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 15 BauNVO)
  - SO** Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel nach § 11 BauNVO
- 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>
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze**
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - private Verkehrsflächen
  - Umgrenzung Stellplätze
  - private Parkflächen
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - private Grünflächen
  - Baum zu erhalten
- 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

# 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 "ÖSTLICH DER WOLFGANG-LEEB-STRASSE"

M 1:500



# II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

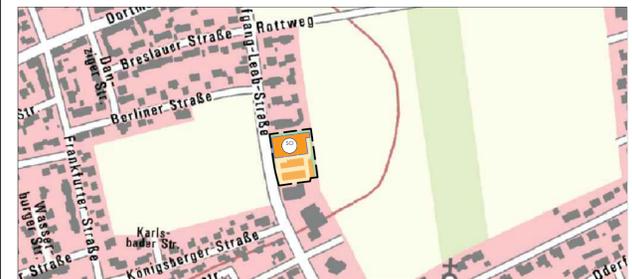
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 21a BauNVO)
  - Art der baulichen Nutzung**  
Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO. Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter (einschließlich Windfang und Kassenbereich) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>.
  - 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.  
  
Eine 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.  
  
Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 der BauNVO wird ausgeschlossen.
- 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. Giebelflächen und obere Wandflächen können mit Aluminium-Wellblechen ausgeführt werden.
  - Dachform:** Satteldach oder Pultdach  
Flachdach nur für untergeordnete Bauteile und angebaute Eingangsbereiche
  - Dachneigung:** max. 30°
  - Dachdeckung:** Satteldach: unlasierte Dachziegel und Pfannen in gedeckten Farbtönen  
Pultdach/Flachdach: Extensive Dachbegrünung oder Trapezblech
  - Firstrichtung:** First in Richtung der Gebäudelängsachse.
- Bauweise** (§ 22 BauNVO)  
Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für die offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände nach BayBO einzuhalten sind.
- Geländeveränderung im Planungsgebiet**  
Geländeveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) zum bestehenden Gelände sind nicht zulässig. Geländeangleichungen zum Straßenrand hin sind zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen zulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind unzulässig.
- Einfriedungen**  
Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der Zufahrtsstraße 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.
- 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.
- 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.
- Abstandsflächen**  
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO ist angeordnet.
- Grünordnung / Naturschutz**  
Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- 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 Nachtbeleuchtung muss so ausgeführt werden, dass die umliegende Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Beim Betrieb des Marktes wird eine notwendige nächtliche Beleuchtung minimiert (Intensität und Art der Beleuchtung, Artenschutz).
- Solar- und Photovoltaikanlagen**  
Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach zulässig.
- Ruhezeiten / Lärm**
  - Lieferverkehr und Ladetätigkeit sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht gestattet.
  - Als schalltechnische Orientierungswerte sind tagsüber 55dB (A) und nachts 45 dB (A) festgesetzt. (gemäß TA-Lärm)

# III. TEXTLICHE HINWEISE

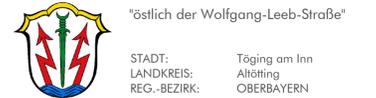
- Landwirtschaft**  
Mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu dulden.
- Wasserwirtschaft**  
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u.ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) 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 sind in einem ausreichend stand sicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen. Die Lagergeräte müssen stand sicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.
- Brandschutz und Löschwasserversorgung**  
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.  
Die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind nach § 9 Abs. 1 Punkt 13 BauGB auszuführen. Die Löschwassermenge ist mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Diese ist über Hydranten und andere genormte Löschwasserentnahmestellen (z.B. unterirdischer Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230) sicherzustellen.

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1: 5.000



# 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 "ÖSTLICH DER WOLFGANG-LEEB-STRASSE"



Verfahrensvermerk Bebauungsplan  
1. Der Stadtrat Töging am Inn hat in der Sitzung vom ..... 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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.

Töging am Inn, den.....  
Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Töging am Inn, den.....  
Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gem. § 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 am Inn, den.....  
Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

23.01.2020

Land Schafft Raum  
Hochstraß 1A, 84568 Pleiskirchen  
Tel: 08635-8399960, Fax: 08702-5689778  
Email: info@landschafftraum.com



Bearbeitung: Sarah Härtl  
Landschaftsarchitektin

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom 23.01.2020 sowie die Begründung (Gehelt v. 23.01.2020) sind Bestandteil der Satzung.