

A. Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Gewerbegebietes
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ 0,8) als Höchstmaß Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990
- GFZ 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ 1,6) als Höchstmaß Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990
- SD Satteldach, Dachneigung von 5° bis 25°
- PD Pultdach, Dachneigung von 5° bis 10°
- FD Flachdach, Dachneigung von 0° bis 5°
- WH 14,00 Wandhöhe als Höchstmaß (OK = 14,00 m über FFB EG)
- FH 18,00 Firsthöhe als Höchstmaß (OK = 18,00 m über FFB EG)
- O1 abweichende Bauweise, hier werden Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 80 m zugelassen.
- Baugrenzen
6. Sonstige Planzeichen
- 1458 Flurstücknummer (z.B. 1458)
- 3,0 → Maßzahl (z.B. 3,0 m)
- vorgeschlagene Bebauung
- bestehende Bebauung
- öffentliche Verkehrsflächen
- G01 Grünfläche (G01)
- G02 Grünfläche (G02)
- G03 Grünfläche (G03)

B. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 2 Nr. 8 in Verbindung mit § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Gaststätten
- Vergnügungsstätten
- Schrottlager, Autoverwertungsanlagen
- Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen
- Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachtungsbedürftigen Abfällen und Schlammern
- Anlagen zum Umschlagen besonders überwachtungsbedürftigen Abfällen
- Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbesterzeugnissen
- Einzelhandelsbetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 19, 20 und 23 BauNVO durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO):

Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO):

Als Höchstgrenze wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

2.3 Maximale Wand- und Firsthöhen:

Die max. Wandhöhe an der Traufseite wird mit 14,00 m festgelegt. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut. Eine maximale Firsthöhe wird mit 18,00 m festgelegt. Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt am First des Gebäudes.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude muss das Gelände dem Straßeniveau angepasst werden. Die Erdgeschosfußbodenhöhe der Betriebsgebäude und Garagen darf nicht mehr als 30 cm über OK Straße liegen.

2.5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind innerhalb von Eingrünungszonen unzulässig.

2.6 Garagen, Stellplätze und Lagerflächen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Lagerflächen können auch außerhalb angelegt werden. Zur Minimierung des Anfalls von Niederschlagswässern wird empfohlen, den Anteil der befestigten Fläche auf das unumgängliche Maß zu beschränken und Park- und Stellflächen "sickerfähig" bzw. "wasserdurchlässig" zu gestalten. Stellplätze und Lagerflächen sind innerhalb von Eingrünungszonen unzulässig.

2.7 Freihaltung von Bebauung

Im Bereich des Kläranlagengeländes muss auf den beiden Flurstücks-Nr. 1458 und 1459 ein mindestens 2 m breiter Streifen entlang des nördlichen Straßenrandes frei gehalten werden (keine Nebenanlagen, kein Zaun und keine Lagerflächen).

3. Bauweise

- 3.1 Es ist eine abweichende Bauweise (O1) festgesetzt, hier werden Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 80 m zugelassen.
- 3.2 Neben der generellen Gültigkeit der Abstandsflächen der BayBO ist der Art. 6 Absatz 5 Satz 2 einzuhalten.

4. Erschließungs- und Versorgungsanlagen

4.1 Zufahrt zum Gewerbegebiet

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt über die bestehende Innstraße.

4.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

4.3 Regenwasser, Oberflächenwasser

Anfallendes Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser sind auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen (z.B. Mulden- und/oder Rigolenversickerung). Eine Notüberlaufleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV) sind einzuhalten.

5. Gestaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.

5.1 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 10° und Flachdachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

5.2 Dachdeckung

Als Dachdeckung sind Dachziegel, ziegelartige Betondachsteine und Blechdeckungen zugelassen. Flachdächer können auch mit Foliendachbahnen ausgeführt werden. Als untergeordnete Dachdeckungen ist auch eine transparente Dach-eindeckung zulässig, z.B. Lichtbänder, Lichtkuppel.

5.3 Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 30 cm - gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage - errichtet werden.

5.4 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längs-seite des Gebäudes laufen.

5.5 Einfriedungen

5.5.1 Zaunfundamente und Begrenzungsmauern

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Randsteineinfassung aus Beton oder Naturstein mit einer max. Sockel-höhe von 8 cm sind zulässig.

5.5.2 zulässig sind

Einfriedungen an allen Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe. Straßenseitige Maschendrahtzäune und Maschendrahtzäune, die an freien Randem des Baugebietes errichtet werden, müssen hinterpflanzt werden.

5.6 Werbeanlagen

Sie müssen sich in Form, Größe und Material in die Maßstäblichkeit des Baukörpers einfügen. Werbeanlagen sind auf der Dachfläche nicht zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von grellen Farben, Leuchtreklamen und blinkende Werbeanlagen. Werbeanlagen dürfen max. eine Fläche von 15 m² haben. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 10 m sind zulässig.

6. Immissionswerte

Im Bebauungsbereich wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von maximal tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² festgesetzt.

7. Hinweise und Empfehlungen

7.1 Nachrichtliche Hinweise:

Bei historischen Bodenfunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und der Ortsheimatpfleger zu verständigen.

7.2 Immissionen

Geruchs- sowie Lärmbelastigungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entstehen, müssen grundsätzlich hingenommen werden.

7.3 Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erd-kabeln, Gas, Kanal, Wasser etc. einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versor-gungsträgern, gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterir-dische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Forschungsgesell-schaft für Straßen- und Verkehrswesen zu treffen.

7.4 Altlasten

Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

7.5 Oberflächen- und Schichtwasser

Zum Schutz vor eventuell möglichem wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den oberhalb angelegten Flächen sind eigenver-antwortlich Objektschutzmaßnahmen durchzuführen. Dabei ist der § 37 WHG - Wasseraustritt - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entspre-chend zu beachten.

7.6 Elektrische Ver- und Entsorgungsleitungen

a) Das Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsgesell-schaft für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

b) Im Umkreis von 5 Metern um die Maststandorte besteht Bauverbot.

c) Der Schutzbereich der Mspg.-Freileitung beträgt 20 Meter (links und rechts der Leitungssachse je 10 Meter).

d) Bei Kabelanlagen beträgt der Schutzbereich 2 Meter (links und rechts der Kabelachse je 1 Meter).

e) Sämtliche Zäune und Absperrungen im Schutzbereich sind in nicht leitfähiger Ausführung zu erstellen.

f) Bauplanungen im Schutzbereich müssen zur Genehmigung beim Leitungsbetreiber eingereicht werden.

g) Bedachungen im Leitungsschutzbereich sind ausschließlich als Hardtdachausführung zu erstellen.

h) Veränderungen am Geländeiveau im Leitungsschutzbereich sind aus Personenschutzgründen nicht zulässig.

i) Es dürfen keine Materialien und Aushub im Leitungsschutzbereich zwischengelagert werden.

j) Bautätigkeiten im und in der Nähe des Schutzbereiches sind dem Leitungsbetreiber mitzuteilen bzw. zur Genehmigung einzureichen.

k) Baustellen bei denen Bauteile in der Schutzzone errichtet werden bzw. in Schutzzone reichen, sowie Baukrane, die in den Schutz-bereich einschwenken können, müssen vom Leitungsbetreiber abgenommen und freigegeben werden.

l) Bei Annäherungen von Kipp-LKW und anderen hohen Baustellen-fahrzeugen müssen Höhenbegrenzungen angebracht werden.

m) Die einschlägigen Vorschriften zu Einrichtungen von Baustellen in Leitungsnähe sind einzuhalten.

n) Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110-kV folgende Mindestabstände zu den Leitersellen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.): 11,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzungen: 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterselle bei Wind zu berücksichtigen.

o) Um den Mast-Nr. 214 besteht eine Baubeschränkungszone von 20,00 m gemessen ab der Fundamenteaußenkante. Bei allen Maßnahmen in diesem Bereich sind die Auflagen des Merkblattes "Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten" einzuhalten.

p) Die Zufahrt zum Mast Nr. 214 muss auch künftig mit LKW gewährleistet sein.

q) Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art im Bereich der Baubeschränkungszonen müssen der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorgelegt werden.

7.7 Telekommunikationslinien

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baum-standorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der For-schungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiter-ung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

8. Grünordnerische Maßnahmen

8.1 Grünflächen G01:

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist in den als G1 bezeichneten Flächen eine 3-reihige Gehölzpflanzung aus standortge-rechten Straucharten (Artauswahl und Pflanzqualität gem. Umweltbericht natureconsult 2018 bzw. folgender Artenliste) anzulegen und zu erhalten.

Mindestpflanzqualität: Forstware 3 j. v. 80 - 120

deutscher Name

berberitze

Haselnuss

Eintriffliger Weißdorn

Faulbaum

Rote Heckenkirsche

Kriech-Rose

Hunds-Rose

Purgier-Kreuzdorn

Sal-Weide

Salix caprea

botanischer Name

Berberis vulgaris

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Cornus sanguinea

Frangula alnus

Lonicera xylosteum

Rosa canina

Rhamnus cathartica

Salix caprea

8.2 Grünflächen G02:

Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des neuen Lagerplatzes sind als Eingrünung im planlich festgesetzten Bereich der Grünfläche G02 Stiel-Eichen (Quercus robur, Pflanzqualität: Hel 125/150), je 1 Baum je 30 m² Grundfläche Grünfläche (ca. 834 m²), zu pflanzen und zu erhalten.

8.3 Grünflächen G03:

Die bestehende bzw. in Entwicklung befindliche und planlich als G03 festgesetzte Grünfläche ist als Gehölz aus standortheimischen Straucharten zu erhalten.

9. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung ist gemäß den im Umweltbericht von natureconsult, Dipl.-Ing. (FH) Andreas Maier aus Altötting, vom 12.02.2018 getroffenen Maßnahmen umzusetzen.

Der Umweltbericht und die saP sind Teil der Begründung.

Die auf den Flächen außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden naturschutzfachlichen Kompensationsflächen und Ersatzaufforstungen sind im Umweltbericht (natureconsult 2018) detailliert beschrieben.

waldgesetzlicher Ausgleich nach BayWaldG:

Als waldgesetzlicher Ausgleich nach BayWaldG sind Ersatzaufforstungen auf Fl.-St. Nr. 2081, Gemarkung Töging a. Inn, Stadt Töging a. Inn, in einer Flächengröße von 10.860 m² zu erbringen. Sie sind als Laubwaldbe-stand, aufgebaut aus Erle (80%) mit Beimischung von Esche, Stiel-Eiche, Feld-Ulme und Winter- bzw. Sommer-Linde auszubilden. An der Südseite zur angrenzenden Ackerflur ist ein naturnaher Waldaußenmantel aus standortheimischen Straucharten und Laubbaumarten zweiter Ordnung in einer Breite von ca. 10 m einzubringen. Die Ersatzaufforstungen sind gem. den Vorgaben im Umweltbericht (Büro natureconsult 2018) anzu-legen zu pflanzen und zu erhalten.

naturschutzfachliche Kompensationsfläche:

Der naturschutzfachliche Ausgleich in einer Größe von ca. 17.250 m² wird auf Fl.-St. Nr. 2081, Gemarkung Töging a. Inn, Stadt Töging a. Inn, in einer Flächengröße von 11.072 m² bzw. ca. 6.180 m² wird auf Fl.-St. Nrn. 2070 und 2071, Gemarkung Töging a. Inn, Stadt Töging a. Inn ausge-glichen. Die Kompensationsflächen sind gem. den Vorgaben im Umwelt-bericht (Büro natureconsult 2018) anzulegen zu pflanzen und zu erhalten.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19. Januar 2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23. März 2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. November 2016 hat in der Zeit vom 31. März 2017 bis 02. Mai 2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. November 2016 hat in der Zeit vom 31. März 2017 bis 02. Mai 2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

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

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

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

7. Ausgefertigt
- Töging a. Inn, den ..... Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 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 wird hingewiesen.

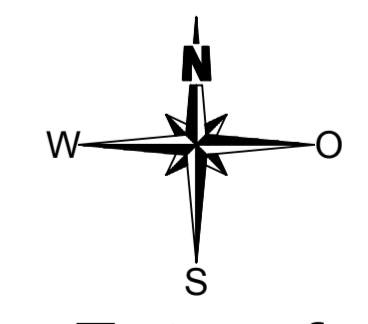
Stadt Töging a. Inn  
Bauamt  
Hauptstraße 26  
84513 Töging a. Inn



Landkreis Altötting  
Regierungsbezirk  
Oberbayern

Erstellung des Bebauungsplanes Nr.: 40  
"Gewerbegebiet an der Innstraße  
bei der Kläranlage"  
Bebauungsplan im M. 1:1000

Die Erstellung des Bebauungsplanes umfasst die Teilflächen von Flur Nr.: 1458, 1459, 1679 und die Flur Nr.: 1456, 1433/2, 1433/3, 1459/3, 1459/7, 1458/4 der Gemarkung Töging a. Inn, wie im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes eingezeichnet.



Entwurf  
gefertigt: Perach, den 12. Februar 2018

Planfertiger:

Architekturbüro  
Franz Helmeier  
Bahnhofstr. 16  
84567 Perach a. Inn  
Telefon: 08670 / 17 64

Stadt Töging a. Inn  
Hauptstraße 26  
84513 Töging a. Inn

Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister

