

## A. Planzeichenerklärung - Festsetzung nach § 9, Abs. 1 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Gewerbegebietes  
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ 0,8) als Höchstmaß

Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1999

GFZ 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ 1,6) als Höchstmaß

Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1999

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 (WH = 14,00 m über FFB EG)

FH 18,00 Firsthöhe als Höchstmaß (FH = 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)

Bestehende Grundstücksgrenze

→ 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:

- Gewerbegebiete
- Vergnügungsstätten
- Schnellfahrer, Autoverwertungsanlagen
- Abfallhandels- und Abfallverwertungsanlagen
- Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsfähigen Abfällen und Schlamm
- Anlagen zum Umschlagen besonders überwachungsfähiger Abfälle
- 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 Grundstücksfächen, 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 Firsthöhe:

Die max. Wandhöhe an der Traufseite wird mit 14,00 m festgelegt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachraum. Eine maximale Firsthöhe wird mit 18,00 m festgelegt.

#### 2.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude muss das Gelände dem Straßeniveau angepasst werden. Die Erdgeschosshöhe/bodenhohe 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 Grundstücksfächen zulässig. Nebenanlagen sind innerhalb von Eingrünzungszonen unzulässig.

#### 2.6 Garagen, Stellplätze und Lagerflächen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Lagerflächen können auch außerhalb angelegt werden. Bei dem Anfangs von Niederschlagswassern wird empfohlen, den Anteil der beständigen Fläche auf das unangängige Maß zu beschränken und Park- und Stellflächen "sickerfähig" bzw. "wasserabsorbierend" zu gestalten.

#### 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

Es ist eine abweichende Bauweise (O1) festgesetzt, hier werden Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 80 m zugelassen.

#### 3.2 Neuer 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. Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

##### 4.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Eine Notüberleitung in die öffentlichen Kanalisation ist nicht gestattet. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWfRV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) 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, ziegelfarben Betondachsteine und Blecheindeckungen zugelassen.

##### 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 Längsseite des Gebäudes laufen. Stellplätze und Lagerflächen sind innerhalb von Eingrünzungszonen 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

Es ist eine abweichende Bauweise (O1) festgesetzt, hier werden Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 80 m zugelassen.

## 3.2 Neuer 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. Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

### 4.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Eine Notüberleitung in die öffentlichen Kanalisation ist nicht gestattet. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWfRV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) 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, ziegelfarben Betondachsteine und Blecheindeckungen zugelassen.

### 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 Längsseite des Gebäudes laufen.

## 5.5 Einfriedungen

### 5.5.1 Zaunfundamente und Begrenzungsmauern

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Randsteinenfassung aus Beton oder Naturstein mit einer max. Sockelhöhe von 8 cm sind zulässig.

### 5.5.2 Zaunseile sind

Einfriedungen an allen Grundstücksgränen bis zu 2,0 m Höhe. Straßenseitige Maschendrahtzäune und Maschendrahtstangen, die an freien Rändern des Baugeländes errichtet werden, müssen hinterpflanzt werden.

### 5.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Form, Größe und Material in die Maßstäblichkeit des Baukörpers einzufügen. 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 m<sup>2</sup> haben. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5 m haben. Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 10 m sind zulässig.

### 5.7 Elektrische Ver- und Entsorgungsleitungen

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

### 5.8 Telekommunikationslinien

Hinsichtlich geplanter Baumplantungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten. Durch Baumplantungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 6. Grünordnerische Maßnahmen

### 6.1 Grünflächen G01:

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist in den als G1 bezeichneten Flächen eine 3-reihige Gehölzpfanzung als standortgerechte Sträucherarten (Araukarien und Pflanzqualität gem. Umweltbericht natureconsult 2018 bzw. folgender Artenteile) anzulegen und zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Forstware 3 j. v. 80 - 120

### 6.2 Grünflächen G02:

Als waldpfeilerhafter Ausgleich nach BayWldG sind Ersatzauflastungen auf Fl-St. Nr. 2081, Gemarkung Töging a. Inn, Stadt Töging a. Inn, in einer Flächengröße von 10.860 m<sup>2</sup> zu erbringen. Sie sind als Waldauflast, aufgebaut aus Erle (80%) mit Beimischung von Esche, Stiel-Eiche, Feld-Ulme und Winter- bzw. Sommer-Linde auszubilden. An der Südseite zur angrenzenden Ackerfläche ist ein naturnaher Waldausbaumantel aus standortheimischen Straucharten und Laubbäumen zweiter Ordnung in einer Breite von ca. 10 m einzubringen. Die Ersatzauflastungen sind gem. den Vorgaben im Umweltbericht (Büro natureconsult 2018) anzulegen zu pflegen und zu erhalten.

### 6.3 Grünflächen G03:

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

## 9. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung ist gemäß den im Umweltbericht von natureconsult, Dipl.-Ing. (FH) Andreas Meier aus Altötting, vom 12.02.2018 getroffenen Maßnahmen umzusetzen. Der Umweltbericht und die saP sind Teil der Begründung.

Da auf den Flächen außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführende naturschutzfachlichen Kompensationsflächen und Ersatzauflastungen sind im Umweltbericht (natureconsult 2018) detailliert beschrieben.

waldgesetzlicher Ausgleich nach BayWldG:

Als waldpfeilerhafter Ausgleich nach BayWldG sind Ersatzauflastungen auf Fl-St. Nr. 2081, Gemarkung Töging a. Inn, Stadt Töging a. Inn, in einer Flächengröße von 10.860 m<sup>2</sup> zu erbringen. Sie sind als Waldauflast, aufgebaut aus Erle (80%) mit Beimischung von Esche, Stiel-Eiche, Feld-Ulme und Winter- bzw. Sommer-Linde auszubilden. An der Südseite zur angrenzenden Ackerfläche ist ein naturnaher Waldausbaumantel aus standortheimischen Straucharten und Laubbäumen zweiter Ordnung in einer Breite von ca. 10 m einzubringen. Die Ersatzauflastungen sind gem. den Vorgaben im Umweltbericht (Büro natureconsult 2018) anzulegen zu pflegen und zu erhalten.

### naturschutzfachliche Kompensationsfläche:

Der naturschutzfachliche Ausgleich in einer Größe von ca. 17.250 m<sup>2</sup> wird auf Fl-St. Nr. 2081, Gemarkung Töging a. Inn, Stadt Töging a. Inn, in