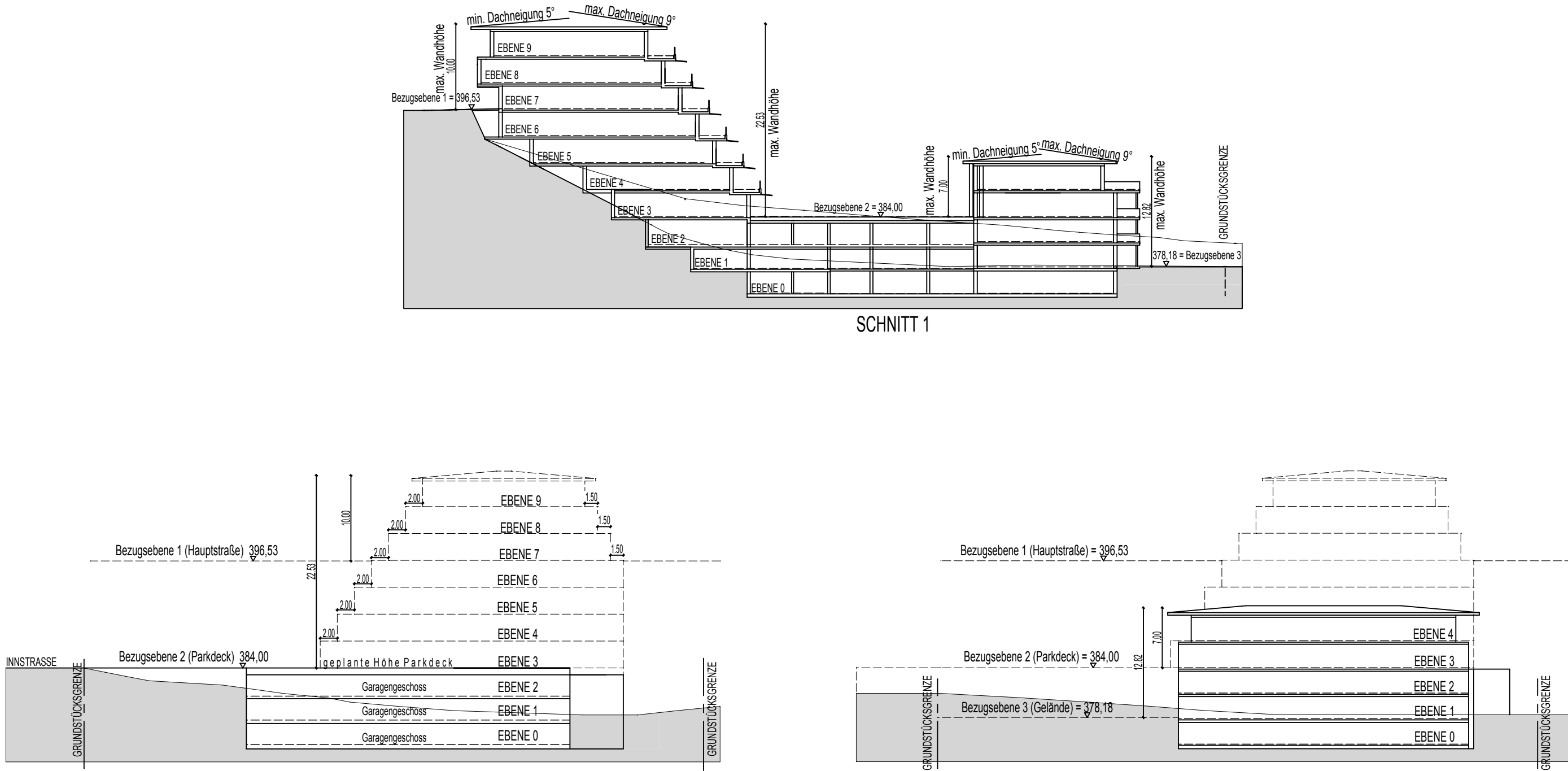




BEBAUUNGSPLAN

M 1:500



SCHEMASCHNITTE

M 1:500

I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

A. ZEICHENERKLÄRUNG

0. GELTUNGSBEREICH

----- Grenze des Geltungsbereiches

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ Maximal zulässige Geschossfläche

GRZ Maximal zulässige Grundfläche

III Zahl der Vollgeschosse, hier zwingend 3 Vollgeschosse gemessen ab Bezugsebene 1

IV Maximale Zahl der Vollgeschosse gemessen ab Bezugsebene 3

WH Maximale Wandhöhe über Bezugsebene

Maßzahlen mit Angaben in Metern

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O Offene Bauweise

Arkaden und Durchgänge

Baulinie

Baugrenze

Stpl Fläche für Stellplätze

TG Fläche für Unterkellerung außerhalb Bauraum, Tiefgarage

Tg Rampenbereich Tiefgarage

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Hauptfahrsrichtung

4. VERKEHRSFLÄCHEN

----- Straßenbegrenzungslinie

----- Straßenverkehrsflächen

----- Feuerwehraufstellfläche und private Fahrflächen

----- Fußgängerbereich

----- Ein- und Ausfahrt

----- Sichtdreieck

5. GRÜNLÄCHEN

Private oder gemeinschaftlich genutzte Grünflächen

Mittelgroßer Baum

Kleinkroniger Baum

Neupflanzung Strauch

Kinderspielplatz

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bze Bezugsebene

Höhenkoten

G + F Geh- und Fahrtrecht für FL Nr. 674

Grundstück FL.Nr.: 674 (vorläufig keine Überplanung)

bestehendes Gelände

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

unterirdische Stromleitung

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet MI (§6 BauNVO) festgesetzt. Im Mischgebiet sind nicht zulässig: Schank- u. Speisewirtschaften, Vergnügungstätigkeiten nach § 6 Abs. 2 Nr.8 und Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von GRZ/ GFZ, Zahl der Vollgeschosse Wandhöhen und Dachneigung geregelt. Als Wandhöhen gelten die Maße von der jeweils festgelegten Bezugsebene bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut an der Traufseite.

2.1 Grundfläche

Die Grundflächenzahl im MI darf den Wert von 0,6 nicht überschreiten.

2.2 Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl im MI darf den Wert von 1,2 nicht überschreiten.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird über Bezugsebenen definiert. Bze 1 = OK Hauptstraße: 396,53 ü.NN; Bze 2 = OK Parkdeck: 384,00 ü.NN; Bze 3 = OK Gelände: 378,18 ü. NN

2.3.1 Gebäude A

Zahl der Vollgeschosse über Bezugsebene 2 = VII dabei zwingend III Vollgeschosse über Bezugsebene 1

2.3.2 Gebäude B

Zahl der Vollgeschosse über Bezugsebene 3 = IV dabei max II Vollgeschosse über Bezugsebene 2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Gebäude A soll als Terrassenhaus mit gegliederter Fassade ausgebildet werden. Von Süd - Osten und West - Süden muss ab Ebene 3 bis Ebene 9 jedes Geschoss mindestens um je 2,00 Meter eingedrückt werden. Von Nord - Osten muss ab Ebene 7 bis Ebene 9 jedes Geschoss um mindestens 1,50m eingedrückt werden. Ebene 9 ist als Staffelfgeschoss auszubilden und soll aus den restlichen Richtungen nach Plan eingedrückt werden. Um die Weiterführung der stadtbildprägenden Zeilenbebauung zu sichern, wird für die Auskragung in Ebene 8 angrenzend zur Hauptstraße, eine Mindestlänge von 10,00 Metern festgesetzt.

3.2 Baulinien sind einzuhalten.

Die Baulinie an der Nordwestkante von Gebäude A (Hauptstraße) ist nur für Ebene 8 gültig.

3.3 Baugrenzen sind einzuhalten.

Auskragungen an Dachterrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten.

3.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO werden angeordnet, wobei das Gebäude A hiervon befreit ist.

4. Erschließung und Stellplätze

4.1 Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten sind über die im Plan festgesetzten Bereiche über die Innstraße zulässig. Die Geländehöhe im Einfahrtsbereich wird auf 384,00 ü. NN festgelegt, um eine ebene Einfahrt für PKW und Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

4.2 Offene- und Tiefgaragenstellplätze

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Bauräume sowie in den besonders hierfür vorgesehenen Bereichen zulässig. Die Anordnung der einzelnen Stellplätze im Freien muss in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze, die entlang der Innstraße entstehen, werden im Stellplatzschlüssel nicht berücksichtigt.

4.3 Sichtflächen an Einmündungen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune und Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 Meter über die Fahrbahnebene erheben.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Eingangsniveau

Gebäude A max. 10 cm über Bezugsebene 1 Hauptstraße 396,53 ü. NN  
Gebäude A und B max. 20 cm über Bezugsebene 2 Parkdeck 384,00 ü. NN

5.2 Dachgestaltung

Bei den Gebäuden sind Walmdächer mit 5° - 9° Dachneigung festgesetzt. Die Dachdeckung hat mit grauem Alublech oder grauen Betondachpfannen zu erfolgen. Es sind keine blendenden Materialien zugelassen. Dachaufbauten in Form von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn diese in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm - gemessen von der Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage angebracht werden. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen auf Dächern, Terrassen und Wänden sind unzulässig.

5.3 Tiefgaragenrampen

Das Rampenbauwerk im Nord - Osten der Garagengeschosse muss überdeckt und eingehaust werden. Die Außenwände von Tiefgaragenabfahrten sind zu begrünen. Die Ein- und Ausfahrt ist mit einem Tor zu versehen.

5.4 Einfriedungen

Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zwischen Zäunen und Oberkante Gelände ist ein Abstand von mind. 15cm einzuhalten. (Durchgängigkeit für Kleintiere). Massive Zausockel od. ähnlichen Materialien dürfen nicht über die Geländeoberkante herausragen.

5.5 Farbgebung

Die Fassaden der Gebäude sind in hellen Farben zu halten. Einzelne Akzente können durch abweichende Farben gesetzt werden.

6. Grünordnung

6.1 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der im bauaufsichtlichen Verfahren einzureichen ist.

6.2 Die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

6.3 Die Tiefgaragenüberdeckung muss die Anforderungen für mögliche Baumpflanzungen erfüllen.

Alternativ ist es möglich als Ausgleich Hochbeete zur Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen anzulegen. Es sind Bäume nach Gehölzliste oder standortheimische Obstbäume zu pflanzen.

6.4 Es sind gestalterische Geländemodellierungen zulässig.

An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände beizubehalten. Die Flächen sind als benutzbare Rasenfläche auszubilden. Wege sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.

6.5

Feuerwehruzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit Rasetechnik) herzustellen.

6.6

Nicht überdachte Fahrzeugstellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestattet werden.

6.7

Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von 1,25m zulässig.

6.8

An geeigneter Stelle ist eine Muldenfläche zur Versickerung des Oberflächenwassers herzustellen

6.9

Die Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Bäume betragen:

- für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20m) 18/20 cm Stammumfang

- für kleinkronige Bäume (Endwuchshöhe <10m) 18/20 cm Stammumfang

6.10

Auf privaten und gemeinschaftlich genutzten Flächen festgesetzte mittelgroße Bäume

Größe: mind 3xv, mB, STU 18 - 20

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Acer campestre Feldahorn

Acer rubrum Rot-Ahorn

Alnus incana Grau-Erle

Carpinus betulus

Prunus padus

Sorbus aucuparia

Tilia cordata / Greenspire

Hainbuche

Traubenkirsche

Eberesche

Stadtlinde

6.11

Auf privaten und gemeinschaftlich genutzten Flächen festgesetzte kleinkronige Bäume

Größe: mind 3xv, mB, STU 18 - 20

Acer platanoides Globulom

Acer griseum Zimthorn

Ameiher lamarckii Kupferlebensbäume

Cercis siliquastrum Gemeiner Judasbaum

Cornus mas

Sorbus aria Magnifica

Kornelkirsche

Zierkirsche

Mehlbeere

Rispiger Blasenbaum

6.12

Auf privaten und gemeinschaftlichen Flächen mögliche Sträucher. Eine Bepflanzung mit Sträuchern lt. Liste durch lockere Strauchgruppen und -hecken von ca. 20% der gesamten privaten Grünflächen ist einzuhalten. Größe: mind 2xv oB, 60-100

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna eingetragener Weißdorn

Hippophae rhamnoides Sanddorn

Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe

Sambucus nigra schwarzer Holunder

Salix in Arten Weiden in Arten

Sträucher wie Flieder, Forsythie, Rosen

7. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Fahrfächern, Dächern, Höfflächen und Grundstückszufahrten sind nach den Vorgaben der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung“ (NWFreiV) in Verbindung mit der „Technischen Regel zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) möglichst flächig zu versickern. Die Anlagen sind erlaubnisfrei.

Hinweis: Es wird empfohlen, Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser vorzunehmen.

8. Schallimmissionsschutz

Das Schallgutachten der IFB Eigenschek GmbH mit der Nummer 3165603 vom 06.02.2017 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Die im Schallgutachten nach DIN 4109 ermittelten resultierenden Schalddämmmaße (vgl. Tabelle 2, Seite 12 und 13) sind für die Außenfassaden einzuhalten.

- Werden schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie Wohn-, Ess-, Schlaf-, Arbeitszimmer an Stellen positioniert, welche die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschreiten (vgl. Tabelle 1, Seite 10 und 11 des Schallgutachtens), sind diese zwingend mit Schallschutzelementen mindestens der Klasse 2 (Rw = 30 - 34 dB) in Kombination mit einer schalldämmenden Wohnraumlüftung zur Be- und Entlüftung auszustatten.

- An Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden (vgl. Tabelle 1, Seite 10 und 11 des Schallgutachtens) dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, zu liegen kommen.

9. Baugrundgutachten

Ein Baugrundgutachten der IGEGA GmbH vom 20.05.2016 liegt dem Bebauungsplan bei. Auf die in Punkt 5 und 6 enthaltenen Maßnahmen wird ausdrücklich hingewiesen. Dies sind unter anderen:

- Statt Flachgründungen müssen Sondergründungsmaßnahmen angewandt werden.

- Vor dem Einbau der jeweiligen Bodenplatte/ Fundamente sind die anstehenden Schichten voraussichtlich bis in eine Tiefe von mind. 1,20 unter Gelände durch verdichtungswilliges und frostsicheres Material auszutauschen.

- Um die Standsicherheit der Böschungen nicht zu gefährden und zur Reduzierung des Ausbaus wird ein Baugrubenverbau empfohlen.

- Vor Beginn der Planungen ist die Gesamtstandssicherheit der Böschung bis zur Hauptstraße hinauf zu prüfen.

- Möglicherweise ist eine Sicherung der bestehenden Stützmauer bzw. deren Ertüchtigung erforderlich.

- Für das Auffahren der Baugrube ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Wasserhaltung erforderlich.

- Es wird empfohlen den Abwässer vor dem Beginn weiterer Bauarbeiten so zu verrohren, wie dessen Verlauf im Endzustand geplant ist.

- Die erdbesitzenden Wände und der Boden des Kellers bzw. der Tiefgarage müssen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195-6 geschützt werden.

- Für die erlaubnisfreie Versickerung der gesammelten Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, die hierfür eingeführten technischen Regeln TRENGW und die Arbeitsblätter DWA M153 sowie A 138 maßgebend.

Da ausreichend Fläche für eine Flächen- oder Muldenversickerung zur Verfügung steht, wird eine dieser Versickerungsarten vorgeschlagen.

10. Artenschutz

Bei der Umsetzung der Planung in konkrete Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) von "natureconsult" vom 15.04.2016 wird verwiesen.

11. Hinweise

11.1 Bauökologie

Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten.

11.2 Bodendenkmäler

Denkmalfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

11.3 Grundstück FL.Nr. 674

Das Grundstück FL.Nr. 674 mit Bebauung liegt im Geltungsbereich, ist jedoch von der Überplanung ausgenommen.

Im Zuge eines möglichen Verkaufes, soll dieses Grundstück in den Bebauungsplan eingegliedert und zur Grünfläche umgewidmet werden.

11.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf dem Baugrundstück keine gefährlichen Altlasten vorhanden.

VERFAHRENSABLAUF UND BEKANNTMACHUNG

1. Der Stadtrat der Stadt Töging a. Inn hat in der Sitzung vom 17.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "An der Innstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

2. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, wurde von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Stattdessen konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 28.06.2016 in der Zeit vom 05.08.2016 bis 22.08.2016 unterrichten und sich dazu äußern.

3. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2016 bis 26.09.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2016 bis 26.09.2016 öffentlich ausgelegt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2017 bis 13.02.2017 öffentlich ausgelegt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2017 bis 13.02.2017 öffentlich ausgelegt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2017 bis 19.07.2017 öffentlich ausgelegt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB geändert. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2017 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2017 bis 19.07.2017 beteiligt.

10. Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.07.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. BauGB in der Fassung vom 04.05.2017 als Satzung beschlossen.

Töging a. Inn, den .....  
Stadt Töging a. Inn

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

11. Ausgefertigt  
Töging a. Inn, den .....  
Stadt Töging a. Inn

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

12. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Töging a. Inn, den .....  
Stadt Töging a. Inn

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Töging a. Inn, den .....  
Stadt Töging a. Inn

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr. Tobias Windhorst

Erster Bürgermeister  
Dr.