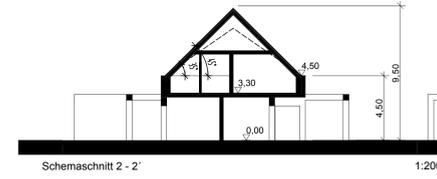
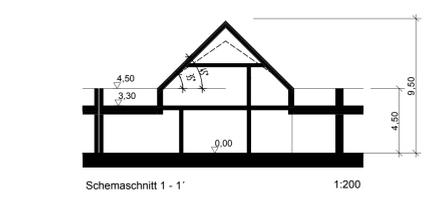


BEBAUUNGSPLAN 1:500



SCHEMASCHNITTE 1:200



I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

A. ZEICHENERKLÄRUNG

- 0. GELTUNGSBEREICH
 - Grenze des Geltungsbereiches
 - Abgrenzung zwischen geschlossener und offener Bebauung
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Allgemeines Wohngebiet
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Maximal zulässige Grundflächenzahl
 - Maximale Zahl der Geschosse
 - Maximale Wandhöhe
 - Maßzahlen mit Angaben in Metern

- 4. VERKEHRSFLÄCHEN
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - private Zufahrtsstraße
 - Ein- und Ausfahrt
 - Sichtdreieck

- 5. GRÜNFLÄCHEN
 - Private oder gemeinschaftlich genutzte Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zu pflanzende Bäume

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenzen
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für überdachte Stellplätze
- Garage
- Hauptfrischtrichtung

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Geplante Bebauung
- Höhenkoten
- Aufstellflächen für Müll
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- fortlaufende Nummerierung der Parzellen

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- unterirdische Stromleitung

BAULINIEN, BAUGRENZEN, GRÜNFLÄCHEN 1:1000



II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. **Art der Baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstrebende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. (gem. § 4 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 vom Gelände bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut an der Traufseite.

 - 2.1 Grundfläche: Die Grundflächenzahl darf den Wert von 0,8 nicht überschreiten.
 - 2.2 Geschossfläche: Die Geschossflächenzahl darf den Wert von 0,8 nicht überschreiten.
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse: Maximal II Vollgeschosse
- 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - 3.1 Die Gebäude sollen zweigeschossig ausgebildet werden und im Zusammenhang eine Kettenhausanlage ergeben. Im nördlichen Bereich des Gebietes werden unterschiedliche Gebäudestände festgelegt. Zudem ergeben sich durch Einrückung des Obergeschosses beidseitig Dachterrassen. Im Zentrum des Gebietes soll ein Einzelhaus desselben Typs entstehen.
 - 3.2 Baulinien sind einzuhalten. Davon ausgenommen sind Eingangsüberdachungen.
 - 3.3 Baugrenzen sind einzuhalten. Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten.
 - 3.4 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4. **Erschließung und Stellplätze**
 - 4.1 Erschließung: Die Straßenerschließung erfolgt über die Prälat-Friemel-Straße im Osten des Plangebietes. Die im Planteil ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind zur gemeinsamen Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und KFZ-Verkehr ausgewiesen, wobei die neu gebaute Prälat-Friemel-Straße ab Wendepunkt bis zur Einmündung in die Pfarrer-Marschall-Straße als Einbahnstraße geführt wird. Auf beiden Seiten der Straßen ist jeweils ein Sicherheitsstreifen vorgesehen. Dieser darf weder bebaut noch bepflanzt werden.
 - 4.2 Stellplätze: Stellplätze sind in den besonders hierfür vorgesehenen privaten Bereichen möglich.
 - 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 Fahrbahnene erheben.
- 5. **Bauliche Gestaltung**
 - 5.1 Eingangsniveau: Max. 20 cm über Straßenoberkante
 - 5.2 Dachgestaltung: Hauptgebäude: Bei den Gebäuden sind Satteldächer mit 35° bis 45° Dachneigung festgesetzt. Die Dachdeckung hat mit grauem Alublech oder grauen Dachsteinen oder Dachziegeln 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. Ebenso sind Flachdächer mit Plattenbelag, Begrünung oder Bekiesung zulässig. Dachterrassen sind abweichend zu Art. 6 BayBo bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Garagen, Carports, Vordächer: Hier sind Flachdächer mit Begrünung oder Bekiesung, sowie Glasdächer zulässig.
 - 5.3 Einfriedungen: Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Einfriedung muss an jeder Seite der Abgrenzung eine Öffnung aufweisen, die ein Durchschlüpfen von Igeln und Amphibien erlaubt bzw. eine Bodenfreiheit von 0,10 m aufweisen.
- 6. **Grünordnung**
 - 6.1 Die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
 - 6.2 Die Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Bäume betragen:
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe <10m) 18/20 cm Stammumfang
 - 6.3 Auf privaten gemeinschaftlich genutzten Flächen festgesetzte kleine Bäume:

Größe: mind 3xv, mB, STU 18 - 20	Roter Hahriegel
Acer platanoides "globosum"	Kugel-Ahorn
Catalpa bignonioides "hana"	Kugel-Trompetenbaum
Amelanchia lamarckii	Kupfer-Feisenbirne
Ulmus glabra "camperdownii"	Hängeulme
 - 6.4 Auf privaten und gemeinschaftlichen Flächen mögliche Straucher:

Größe: mind 2xv oB, 60-100	Roter Hahriegel
Cornus sanguinea	Hassel
Corylus avellana	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Gemeines Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Sanddorn
Hippophae rhamnoides	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare	Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	schwarzer Hollunder
Sambucus nigra	Weiden in Arten
Salix in Arten	Ziersträucher wie Flieder, Forsythie, Rosen
- 7. **Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Fahrfächen, Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten sind nach den Vorgaben der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung“ (NWFreiV) in Verbindung mit der „Technischen Regel zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) möglichst flach zu versickern. Die Anlagen sind ertaußensfrei.
- 8. **Schallimmissionsschutz**

Da sich das Plangebiet durch die Bahnlinie 5600 (Mühldorf - Simbach a. Inn) in einer schalltechnisch exponierten Lage befindet, wurde eine Schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung von der IFB Eigenschenk GmbH (Stand 1. 9. 2016) ausgearbeitet. Die darin enthaltenen Maßnahmen zum Immissionsschutz sind einzuhalten.
- 9. **Erschütterungsschutz**

Ein Erschütterungsgutachten der IFB Eigenschenk GmbH liegt dem Bebauungsplan bei.
- 10. **Baugrundgutachten**

Ein Baugrundgutachten der IGEWA GmbH liegt dem Bebauungsplan bei.
- 11. **Artenschutz**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht erforderlich, da aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Arten bedroht sind.
- 12. **Hinweise**
 - 12.1 Bauökologie: Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten.
 - 12.2 Bodenversiegelung: Nicht überdachte Fahrzeugstellplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestattet werden.
 - 12.3 Bodendenkmäler: Denkmalfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zufolge treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

VERFAHRENSABLAUF UND BEKANNTMACHUNG

1. Der Stadtrat der Stadt Töging a. Inn hat in der Sitzung vom ... 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Prälat-Friemel-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbüchlich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, kann und wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. iVm. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom stattgefunden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt (§4 Abs. 2 BauGB)
5. Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.12.2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Töging a. Inn, den

Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ genehmigt. (§ 10 Abs. 2 BauGB)

7. Ausgefertigt

..... den

Stadt Töging a. Inn

Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschuß zu dem Bebauungsplan wurde am ortsbüchlich bekannt gemacht. (§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB)

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Töging a. Inn, den

.....

Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

STADT TÖGING A. INN



Die Stadt Töging a. Inn erläßt aufgrund der §§ 1 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I. S. 2414), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Bauutzungsverordnung (BauNVO), der Verordnung über die Darstellung der Planinhalte -Planzeichenerverordnung (PlanZVO) des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur -Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) den Bebauungsplan Nr. 49 "Prälat-Friemel-Straße" als Satzung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "PRÄLAT-FRIEMEL-STRASSE"

Entwurf vom 05.09.2016

1. Änderung vom

2. Änderung vom

Gültige Fassung (Beschlüßfassung) vom

Entwurfsvorlasser:
 Manfred Brunner
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt
 Schubertstr. 4
 84513 Töging a. Inn
 Tel. 08631/1674511
 Fax 08631/1674512
 Email: ab@manfred-brunner.de