



Bebauungsplan Nr. 49  
mit Grünordnungsplan  
„Prälat-Friemel-Straße“

**BEGRÜNDUNG**

Anlage: Katasterauszug M.: 1:1000; Flächennutzungsplan M.: 1: 5000,  
Flächenberechnung

Stand: 05.09.2016



## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Plangebiet, Planungsrecht, Anlass der Planung</b>	3
1.1	Plangebiet	3
1.2	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.3	Anlass der Planung	3
<b>2.</b>	<b>Ziele der Planung</b>	4
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der vorliegenden Planung</b>	4
3.1	Beschreibung des Planbereiches	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschreibung der Planung	5
<b>4</b>	<b>Angaben über Bauflächen</b>	5
<b>5.</b>	<b>Erläuterung und Begründung zu den Festsetzungen</b>	6
5.1	Städtebauliche Festsetzungen	6
5.2	Grünordnerisches Konzept	7
5.3	Immissionsschutz	7
<b>6.</b>	<b>Bautechnische Erläuterung</b>	7
6.1	Baugrund	8
6.2	Ver- und Entsorgung	8
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	9
7.1	Naturhaushalt	9
7.2	Bodenfunde	9

## 1. Plangebiet, Planungsrecht, Anlass der Planung

### 1.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der Pfarrer-Marschall-Straße. in Töging a. Inn. Es beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nr. 1048/2; 1025, und 1027/3 (Teilfläche) der Gemarkung Töging a. Inn.

Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die eingleisige Bahnstrecke Mühldorf-Simbach (Fl.-Nr. 606/3).
- Im Westen durch die Pfarrer-Marschall-Straße (Fl.-Nr. 606/33; 1045/4)
- Im Süden durch Grundstücke mit Wohnhäusern (Fl.-Nr. 1027/4-11)
- Im Osten durch zwei Grundstück mit Wohnhäusern (Fl.-Nr. 1027; 1027/19) und die Prälat-Friemel-Str. (Fl.-Nr 1027/3)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Prälat-Friemel-Straße“ umfasst eine Fläche von 10281 m<sup>2</sup>. Dabei entfallen 9429 m<sup>2</sup> auf das Grundstück Fl.-Nr. 1025, 398 m<sup>2</sup> auf das Grundstück Fl. Nr. 1048/2 und 454 m<sup>2</sup> auf das Grundstück 1027/3 (Teilfläche).

### 1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Stadt Töging liegt innerhalb des Freistaates Bayern im Landkreis Altötting. Dieser ist Teil der Planungsregion 18 "Südostoberbayern". Im Regionalplan der Region Südostoberbayern ist die Stadt Töging als Unterzentrum eingestuft.

Die Stadt Töging besitzt einen genehmigten wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Plan ist die Fläche des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.3 Anlass der Planung

Aufgrund der angestrebten Bildung eines Oberzentrums „Inn-Salzach“ und der Lage an der Verkehrsachse München - Passau steigt der Stellenwert der Region. Die Stadt Töging liegt im Bereich dieses möglichen Oberzentrums. Durch das anstehende Bevölkerungswachstum im Landkreis Altötting gibt es die Chance für Töging sich als Wohnstadt zu etablieren und zu wachsen. Ein daraus folgender steigender Bedarf der Bevölkerung an Wohnflächen ist zu erwarten.

Städtebaulich gesehen sollten Projekte im Wohnungsbau, wenn möglich, im Zuge einer Nachverdichtung realisiert werden, um das Stadtbild kompakter zu gestalten und den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Deshalb sollen nun auf der einer ehemals landwirtschaftlich-genutzten Fläche im Ortsgebiet neue Wohnungen entstehen.

## 2. Ziele der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf einer landwirtschaftlichen Fläche im Anschluss an ein Wohngebiet. Die Fläche ist in ihrer Eignung als Wohnfläche und bezüglich ihrer Einbindung in das städtebauliche Gefüge für geeignet befunden worden. Durch eine Bebauung des Gebietes soll das bereits bestehende Wohngebiet vergrößert und weitere Wohnflächen geschaffen werden.

Die Bebauung des Gebiets soll sich positiv auf das Stadtbild auswirken. Durch die geplante Kettenhauszeile entlang der Bahnstrecke soll deren Geradlinigkeit aufgenommen werden und für einen klaren Abschluss des Wohngebietes sorgen.

## 3. Beschreibung der vorliegenden Planung

### 3.1 Beschreibung des Planbereiches

#### Naturraum

Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Inn-Isar-Schotterplatten“ und hierbei insbesondere zur Naturraumeinheit „Unteres Inntal“.

Das Gebiet wird durch das Inntal mit seinen großen Mäandern sowie würmeiszeitlichen Schotterterrassen (Niederterrassen) geprägt.

#### Topographie

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 bestehen geringe Höhenunterschiede.

#### Potentiell-natürliche Vegetation

Der Bereich des Plangebiets ist ein potentieller Standort für einen „Waldmeister-Buchenwald“. Zu dessen wichtigsten Gehölzen gehören Rotbuche, Esche, Eichen, u.a. Die wichtigste potentielle Nachfolgenutzung dieses Vegetationsgebietes sind Nadelholzforste und Agrarland.

#### Reale Vegetation

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich auf einer landwirtschaftlichen Fläche, die derzeit noch genutzt wird.

### 3.2 Erschließung

Das Baugebiet wird über den bestehenden Wendeplatz der Prälat-Friemel-Straße angeschlossen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Privatstraße mit Wendehammer und eine Einbahnstraße, die parallel zu Bahntrasse liegt und in die Pfarrer-Marschall-Straße mündet.

### 3.3 Beschreibung der Planung

Es ist geplant, im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49, eine Kettenhauszeile zu errichten. Die Nutzung soll großteils aus Wohneinheiten bestehen. Jedoch mit der Möglichkeit für kleine häusliche Gewerbebetriebe.

Die geplanten Gebäude sollen eine Grundfläche von ca 190 m<sup>2</sup> einnehmen und sich aneinander Reihen. Das Obergeschoss soll beidseitig um ca 3,30 Meter eingerückt werden. So entstehen mögliche Dachterrassen

Im südlichen Teil des Geländes wiederholt sich diese Typologie.

Des Weiteren soll im Zentrum des Quartiers ein Einzelhaus entstehen.

Notwendige Stellplätze – die erforderlichen Stellplätze werden durch Stellplatznachweis bei der Erstellung der Bauvorlagen ermittelt.

### 4. Angaben über Bauflächen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst 10281 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf private Grundstücksflächen 7214 m<sup>2</sup>, die öffentliche Straße 1216 m<sup>2</sup>, die Privatstraße 601 m<sup>2</sup>, die Aufstellfläche für Mülltonnen 27 m<sup>2</sup> und auf öffentliche Grünflächen 769 m<sup>2</sup>. Die Fläche des Wendeplatzes auf Fl.Nr. 1027/3 beträgt 454 m<sup>2</sup>.

Die Wohneinheiten betragen ca. für

- Wohnhaus	= 2,0 WE
Summe	= 32 WE

Es sind Bauflächen vorgeschlagen für

16 Wohnhäuser

Das ergibt eine Bewohnerzahl von ca. 73,6 BW, bei 2,3 BW / WE.

### 5. Erläuterung und Begründung zu den Festsetzungen

#### 5.1 Städtebauliche Festsetzungen

##### Art der Baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- Wohngebäude mit freiberuflicher und gewerblicher Nutzung, wie Büros, Praxen , Kanzleien, jedoch mit eingeschränktem Kundenverkehr.

- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Wohngebiet sind nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltung
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 3 BauNVO.
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen

### Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe und Dachneigung geregelt.

Die Zahl der Geschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.

Die maximalen Wand- u. Firsthöhen sind für alle Gebäude in Schnitten dargestellt u. festgesetzt.

### Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung richtet sich nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der zeichnerischen Darstellung mit den Gebäudequerschnitten. Als Dächer sind bei den geplanten Gebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.

### 5.2 Grünordnerisches Konzept

Die Untersagung des Zaunsockels bzw. der Mindestfestsetzung zur Bodenfreiheit des Zaunes soll gestalterisch lockere Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Bereichen schaffen und für die Tierwelt den Wechsel zwischen den Gärten erleichtern.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche, einschließlich der Einbindung der Oberflächenwasserversickerung in Mulden wird in einem eigenen Freiflächengestaltungsplan mit überarbeitet, welcher von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten erstellt werden soll.

### 5.3 Immissionsschutz

Für das Baugebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten der IFB Eigenschenk GmbH angefertigt.

Da sich das Plangebiet durch die Bahnlinie 5600 (Mühldorf – Simbach a. Inn) in einer schalltechnisch exponierten Lage befindet sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu treffen.

Dies sind insbesondere – einzeln oder kombiniert

- Anordnung und Gliederung der Gebäude („Lärmschutzbebauung“)
- lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen
- passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen, wie der Verbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 2, der Einbau einer schallgedämmten Wohnraumlüftung für schützenswerte Räume
- Schaffung geeigneter geschützter Außenwohnbereich auf der straßenabgewandten Seite

#### 5.4 Erschütterungsschutz

Für das Baugebiet wird ein Erschütterungsschutzgutachten der IFB Eigenschenk GmbH angefertigt

### 6. Bautechnische Erläuterung

#### 6.1 Baugrund

Für das Baugebiet wird ein Bodengutachten der IGEWA GmbH angefertigt

#### 6.2 Ver und Entsorgung

##### Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das Stromleitungsnetz der Strotög GmbH.

##### Wasser

Die Wasserversorgung ist über das zentrale Leitungsnetz der Stadt Töging a. Inn gewährleistet, die geplanten Bauvorhaben sind nach Fertigstellung an diese anzuschließen. Die Prüfung der Leistungsfähigkeit der Versorgungsleitungen für die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Töging a. Inn.

##### Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die städtische Kanalisation, die geplanten Bauvorhaben sind nach Fertigstellung an diese anzuschließen.

Die Prüfung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation erfolgt durch die Stadt Töging a. Inn.

##### Müll

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Müllabfuhr des Landkreises Altötting.

Die Müllentsorgung erfolgt für die Anlieger der Privatstraße an einem Sammelplatz am Anfang der Straße.

#### 6.3 Straßenerschließung

Die Straßenerschließung erfolgt über die bestehende Prälat-Friemel -Straße im Osten des Plangebietes. Die neu zu erstellende Verlängerung der Prälat-Friemel-Straße vom

Wendeplatz bis zur Einmündung in die Pfarrer–Marschall–Straße ist als Einbahnstraße geplant. Diese hat eine Gesamtbreite von 4,75. Diese Straße ist für die Benutzung durch Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger gedacht. Dies ist möglich, da bei dieser reinen Wohnstraße nach RASt 06 der Aufenthaltscharakter überwiegt. Radfahrer sollen auch in Gegenrichtung der Einbahnstraße fahren können. Hierfür wird ein Zusatzschild „Radfahrer frei“ an das „Durchfahrt verboten“ Zeichen angebracht. Auf beiden Seiten der Straße ist ein Sicherheitsstreifen von mindestens 0,5 m vorzusehen, der weder bebaut noch bepflanzt werden darf.

Der private Wohnweg wird 4,50 m breit, mit einem Sicherheitsstreifen von 0,5 m auf beiden Seiten ausgeführt. Dieser darf ebenso weder bebaut noch bepflanzt werden.

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Naturhaushalt

### 7.2.Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhafte Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Oberbayern (Hofgraben 4, 80539 München, Tel. (089) 21140; mitgeteilt werden.

## Pflanzenliste als Anlage zur Begründung

Vorgeschlagenen Artenauswahl für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

### Kleinkronige Bäume

Acer platanoides „globosum“

Kugel-Ahorn

Catalpa bignonioides „nana“

Kugel-Trompetenbaum

Amelanchia lamarckii

Kupfer-Felsenbirne

Ulmus glabra „camperdownii“

Hängeulme

Gerüstbildende Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gemeines Pfaffenbüttchen
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Hollunder
<i>Salix</i> in Arten	Weiden in Arten
Ziersträucher wie Flieder, Forsythie, Rosen	

Ausgestellt zum Entwurf: 05.09.2016

Manfred Brunner  
Dipl. Ing. (FH) Architekt  
84513 Töging a. In  
Tel. 08631/ 1674511  
Fax 08631/1674512  
Email: [ab@manfred-brunner.de](mailto:ab@manfred-brunner.de)