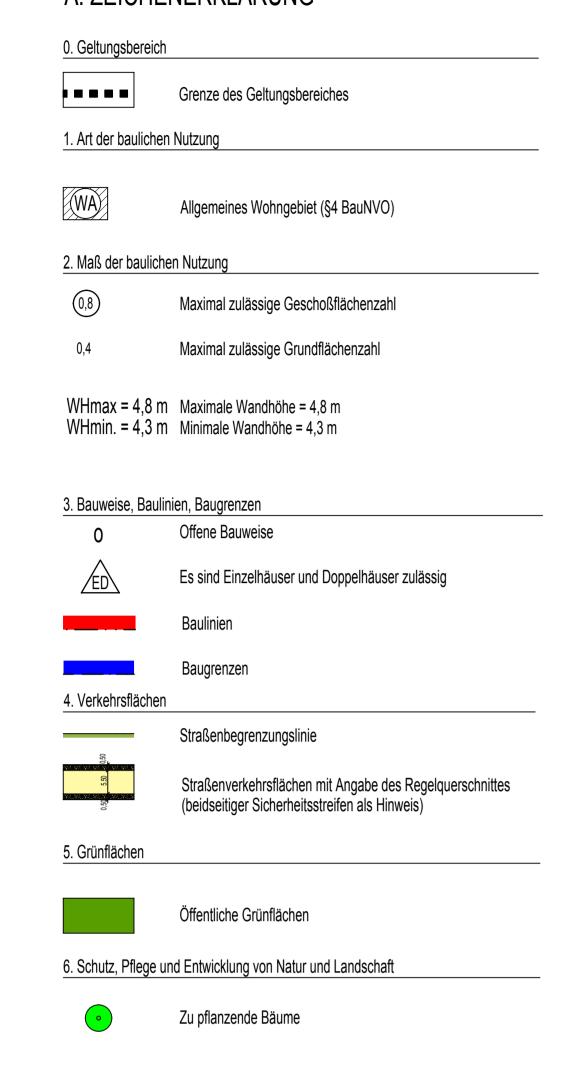
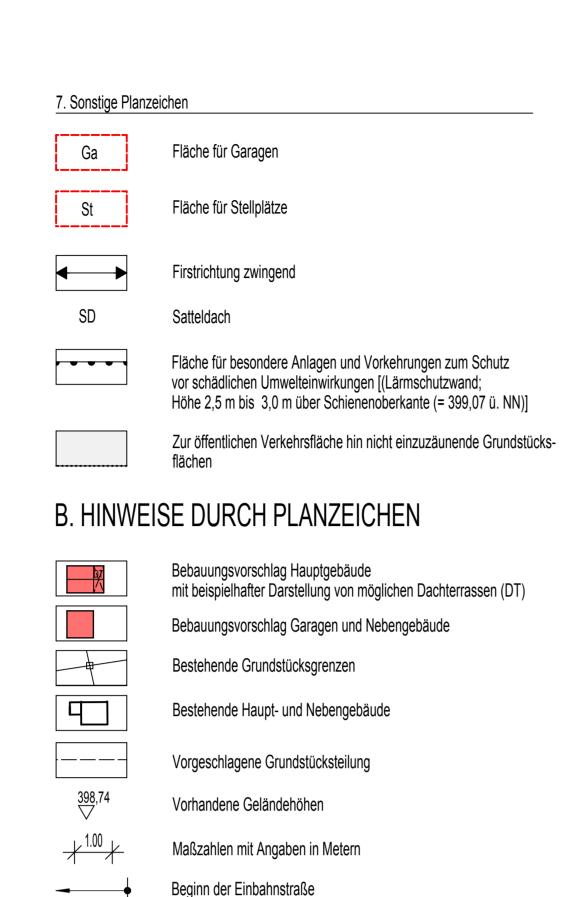
I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

A. ZEICHENERKLÄRUNG





Parzellierungsvorschlag

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Unterirdische Stromleitung

Immissionspunkt gem. Schallgutachten

Print-Friedri-Straße

-

1027/6

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO) festgesetzt. Die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von GRZ, GFZ und Wandhöhen geregelt. 2.1 Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)
- Die Grundflächenzahl (GRZ) darf den Wert von 0,4 nicht überschreiten.
- 2.2 Zulässige Geschossfläche (§20 BauNVO)
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf den Wert von 0,8 nicht überschreiten.
- 2.3 Maximale Wandhöhe Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,8 m. Die minimal zulässige Wandhöhe beträgt 4,3 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der das Baugrundstück erschließenden Straße -gemessen am Straßenrand in Grundstücksmitte- bis zum Schnittpunkt -Außenkante Außenwand bis Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
- 2.4 Anbauten wie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind je Gebäudeseite bis zu 5,0 m Breite, 3,5 m Tiefe und einer maximalen Nutzfläche von 17,5 m² zulässig Diese Anbauten werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet und dürfen die Baugrenzen (nicht aber die Baulinien) überschreiten. Als Dächer sind Pultdächer mit max. 15° Dachneigung zulässig. Eingangsüberdachungen bis 1,75 m Tiefe und einer maximalen Grundfläche von 6,0 m² dürfen die Baulinien
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- 3.1 Offene Bauweise (§22 Abs.2 Satz 2 BauNVO) Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen und Baulinien ausgewiesenen
- überbaubaren Grundstücksfläche. 3.2 Stellung der baulichen Anlage
- Gemäß Planeintrag (Pfeilrichtung) festgesetzt ist die Längsachse des Gebäudes. Dieses ist gleich der Firstrichtung des Gebäudes.
- 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs.3 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt.
- 3.4 Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften des Art.6 BayBO wird angeordnet. Zur Festlegung der Abstandsflächentiefe wird die Geltung des Art.6 Abs.5 Satz 1 angeordnet.
- 4. Flächen für Garagen und Stellplätze

überschreiten.

- Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den im Planteil ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Baulinien um max. 1.0 m überschreiten, jedoch ist eine Mindesttiefe des Stauraumes von 5 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche einzuhalten. Außerdem sind Stellplätze in den zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzuzäunenden Grundstücksflächen möglich.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) Je Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaus) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, d.h. je Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen
- Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,3m über der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße - gemessen am Straßenrand in Grundstücksmitte - liegen.

breiter Sicherheitsstreifen vorgesehen. Dieser darf weder bebaut noch bepflanzt werden.

Erschließung und Stellplätze

Pfarrer-Marschall-Straße

- 7.1 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 ca. 10 m westlich des Wendeplatzes bis zur Einmündung in die Pfarrer-Marschall-Straße als Einbahnstraße geführt wird. Auf beiden Seiten ist ein jeweils 0,5m
- 7.2 Stellplätze auf Privatgrundstücken Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Gemäß Art.81 BavBO in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB werden folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

8.1 Dachgestaltung

Bei den Wohngebäuden sind Satteldächer mit 30° bis 35° Dachneigung festgesetzt. Zulässig sind Dachüberstände bis zu 0.8 m an der Giebelseite und bis 0.8 m an der Traufseite des Gebäudes. Bei Garagen und Carports sind nur Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung hat mit grauen Dachsteinen oder grauen 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 Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solarkollektor und Photovoltaikanlage - angebracht werden.

Quergiebel sind an den Südseiten der Gebäude möglich. Die Gesamtbreite des Quergiebels darf bei Doppelhäusern 50%, bei Einzelhäusern 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung des Quergiebels muss dem Hauptdach entsprechen. Die Firsthöhe muss mindestens 0,5 m, senkrecht gemessen, unter der Hauptfirsthöhe liegen. Die maximale Wandhöhe der Quergiebel beträgt 6,0 m.

An den Giebelseiten der Einzelhäuser, nicht der Doppelhäuser, sind Dachterrassen mit einer Tiefe bis zu 3,0 m zulässig. Diese können nicht überdacht ausgebildet, oder mit der dem Hauptdach entsprechenden Dachdeckung überdeckt werden. Ebenfalls zulässig sind Glaseinsätze von max. 6 m² je Dachseite.

8.2 Fassaden

- Die Fassaden der Gebäude sind in hellen Farben zu halten. 8.3 Einfriedungen
- Zäune und Mauern dürfen eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten
- Die Einfriedung muss an jeder Seite der Abgrenzung eine Öffnung aufweisen, bzw eine Bodenfreiheit von 0,1m erhalten, um ein Durchschlüpfen von Igeln und Amphibien zu erlauben. 8.4 Lärmschutzwand
- Die 2,5 m bis 3,0 m hohe Lärmschutzwand ist in regelmäßigen Abständen durch eine variierende Ausrichtung der Paneele oder durch deren unterschiedliche farbliche Gestaltung zu gliedern. Zu weiteren Gliederung ist in regelmäßigen Abständen eine Begrünung mit Kletterpflanzen auf Rankhilfe vorzusehen.

- 9.1 Die öffentlichen Grünflächen sind in dem durch die Pflanzgebote vorgegebenen Umfang zu begrünen Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Mindestens mit einem kleinkronigen Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum je 200 m² Grundstücksfläche und zusätzlich lockeren Strauchgruppen und, oder Hecken an der Grundstücksgrenze.
- Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 9.2 Öffentliche Grünflächen Die Bepflanzung erfolgt vorwiegend mit Bäumen. Geeignete Baumarten sind dem Standort angepasste Züchtungen von Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Tilia cordata. Die Pflanzgröße richtet sich innerhalb des zulässigen Bereichs nach den technischen Erfordernissen. Als Unterwuchs ist meistens die Anlage einer Grasfläche, von Schotterrasen oder einer extensiven

Lärmschutzwände sind gebietsseitig ausreichend zu begrünen.

	Empfohlene Arten sind:	
	Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Selbstklimmender Mauerwein)	Humulus lupulus (Hopfen)
	Vitis amurensis (Amur- Rebe)	Kletterrosen in Sorten
	Akebia quinata (Akebia)	Lonicera x heckrotii (Feuer-Geißblatt)
	Clematis viticella (Italienische Waldrebe)	Lonicera x tellmanniana (Gold-Geißbla
- 1	,	,

9.3 Private Grünflächen

Staudenfläche geeignet.

Auf privaten Flächen festgesetzte kleine Bäume Größe: 3xv mB 150-200		Auf privaten Flächen mögli	
		Größe: mind 2xv oB, 60-100	
Acer griseum	Zimt Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus padus	Traubenkirsche	Corylus avellana	Hasel
Sorbus decora	Schmuck-Eberesche	Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Acer ginnala	Feuer-Ahorn	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Crateagus Caevigrat "Paul's Scarlet		Prunus spinosa	Schlehe
•	Zweigriffeliger Rotdorn	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Malus Hybriden	Zierapfel Sorten	Salix in Arten	Weiden in Arten
•	·	Ziersträucher wie Flieder, F	Forsythie, Rosen

10. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Fahrflächen, Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten ist nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Töging a. Inn auf dem Grundstück zu versickern.

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 15.01.2018) ausgearbeitet.

Entlang der Bahnlinie ist eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand ohne Überlappungen mit einer Länge von ca. 236 m zu errichten. Der Maximalabstand parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze soll 1,0 m nicht überschreiten. Die Höhe der Lärmschutzwand ist über der momentanen Geländeoberkante zu setzen. Die Wand ist in Richtung der Prälat-Friemel-Straße und in Richtung der Bahnlinie zur Vermeidung von Reflexion als hoch absorbierende Ausführung auszubilden. Die Wand muss der DIN EN 1793-2 der Gruppe B3 (>24 dB), sowie der Absorptionsgruppe A4 entsprechen. Die Lärmschutzwand muss ein Flächengewicht von mindestens 20 Kg/m³ aufweisen und kann in einer Holz-, oder Stahlkonstruktion ausgeführt werden.

Zudem ist bei den Immissionspunkten 1 bis 9 auf eine grundrissorientierte Planung zurückzugreifen. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist auf den Einsatz von Schallschutzfenstern in Verbindung mit einer Wohnraumlüftung für schützenswerte Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) zurückzugreifen. Alternativ können diese Räume über eine ruhige Fassade belüftet werden. Die in der VDI 2719 geforderten Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen sind einzuhalten. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen mindestens die in der DIN 4109, Tabelle 7 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Laut Schallgutachten von der IFB Eigenschenk GmbH vom 15.01.2018 wird empfohlen, die resultierenden Schalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes der Außenbauteile ist nachzuweisen.

Für das Baugebiet wurde ein Erschütterungsschutzgutachten der IFB Eigenschenk GmbH (Stand 17.11.2016) angefertigt. Aufgrund der Untersuchungen an zwei benachbarten Gebäuden ist davon auszugehen, dass in den geplanten Gebäuden im Bereich des Bebauungsplans die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 1 Zeile 4 eingehalten werden können. Darüber hinaus wird empfohlen, bei jedem Bauantrag ein Gutachten über den Erschütterungsschutz inklusive des sekundären Luftschalls zu erstellen und die sich daraus ergebenden baulichen Anforderungen umzusetzen.

13. Bodenversiegelung Nicht überdachte Fahrzeugstellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestattet werden.

Eisenbahnbetrieb

Um sicherzustellen, dass die sich aus der Planung ergebende Bebauung und Nutzung des beplanten Areals den Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert, sind die Bedingungen, Auflagen und Hinweise der DB AG, DB Immobilien mit Schreiben vom 05.05.2017 unbedingt zu beachten.

15.1 Bauökologie

1 0 S

- Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten. 15.2 Bodendenkmäler
- Denkmalfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhaben zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 15.3 Kartengrundlage
- Digitale Flurkarte. Stand 11.04.2016. Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Es wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 15.4 Grenzabstand der Pflanzungen
 - Der erforderliche Grenzabstand bei Pflanzungen ist zu beachten. (gemäß Bayerisches Gesetz und Verordnungsblatt (BGVG) Nachbarrecht Art. 47 und 48 und AGBGB (Ausführungsgesetz BGB)) Sträucher und Hecken unter 2 m Höhe müssen einen Grenzabstand von mindestens 0,5 m aufweisen, gemessen
- von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe. 15.5 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gelegentlich
- Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen auftreten. Diese sind zu dulden. 15.6 Es wird darauf hingewiesen, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingetragenen Haupt- und Nebengebäude lediglich Bebauungsvorschläge darstellen.

VERFAHRENSABLAUF UND BEKANNTMACHUNG

1. Der Stadtrat der Stadt Töging a. Inn hat in der Sitzung vom 19. Januar 2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauuungsplans Nr. 49 "Prälat-Friemel-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09. Februar 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Stattdessen konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 05. September 2016 in der Zeit vom 10. Februar 2017 bis 27. Februar 2017 unterrichten und sich dazu äußern.

3. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05. September 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05. März 2017 bis 14. April 2017 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05. September 2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. März 2017 bis 14. April 2017 öffentlich ausgelegt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28. August 2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. November bis 04. Dezember 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 28. August 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. Oktober 2017 bis 04. Dezember beteiligt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09. Januar 2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungsnahme wurde angemessen auf zwei Wochen verkürzt (§ 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

9. 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 09. Januar 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungsnahme wurden angemessen auf 2 Wochen verkürzt (§ 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

uungsplan

10. Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebaugem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vomals Satzung beschlossen.
Töging a. Inn, den
Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister
11. Ausgefertigt
Töging a. Inn, den
Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

12. 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 1und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

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 -Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Verordnung über die Darstellung der Planinhalte -Planzeichenverordnung (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"

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

"PRÄLAT-FRIEMEL-STRASSE"

als Satzung.

Entwurf vom	
1. Änderung vom	28.08.2017
2. Änderung vom	09.01.2018
Gültige Fassung (Beschlußfassung) vom

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

BEBAUUNGSPLAN M 1:500

1049

1048

 $H/B = 720 / 979 (0.70m^2)$

Allplan 2018