



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

BEGRÜNDUNG

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

Stand: 09.01.2018



Inhalt

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

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 und 1025 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 Grundstücke 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 9827 m². Dabei entfallen 9429 m² auf das Grundstück Fl.-Nr. 1025 und 398 m² auf das Grundstück Fl. Nr. 1048/2.

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 in Aufstellung befindlichen Teilfortschreibung des LEP, in der die bisherigen Mittelzentren Altötting/Neuötting und Burghausen, sowie Mühldorf a. Inn und Waldkraiburg zu jeweils einem gemeinsamen Oberzentrum aufgestuft werden, und der Lage an der Verkehrsachse München – Passau steigt der Stellenwert der Region. Die Stadt Töging a. Inn liegt im Bereich dieser möglichen Oberzentren. 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 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 für eine Wohnbebauung 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 Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern 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 Einbahnstraße, die parallel zur Bahntrasse liegt, zweimal um 90° abknickt und in die Pfarrer-Marschall-Straße mündet.

3.3 Beschreibung der Planung

Es ist geplant, Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Diese können maximal 2 Wohneinheiten beinhalten. Es soll jedoch die Möglichkeit für kleine häusliche Gewerbebetriebe gegeben sein.

Die geplanten Gebäude sollen eine Grundfläche von ca. 170 m² einnehmen. Bei Einzelhäusern kann das Obergeschoss um max. 3,0 Meter eingerückt werden. So entstehen mögliche Dachterrassen. Zwischen den Einzel- oder Doppelhäusern können Garagen oder Carports platziert werden.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

4. Angaben über Bauflächen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst 9827 m².

Flächenaufstellung:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	9827,00 m ²	100,00 %
Baugrundstücke	7863,74 m ²	80,02 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1592,95 m ²	16,21 %
Öffentliche Grünfläche	370,31 m ²	3,77 %

Es sind Bauflächen für 13 Wohnhäuser vorgeschlagen.

Die Wohneinheiten betragen ca. für
- Einzelhaus u. Doppelhaus = 2,0 WE
Summe = 26 WE

Das ergibt eine Bewohnerzahl von ca. 59,8 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 und Wandhöhe geregelt.

Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung richtet sich nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Als Dächer sind bei den geplanten Gebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° festgesetzt, bei den Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer 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 Freilächengestaltungsplan mit überarbeitet, welcher von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten erstellt werden soll.

5.3 Schallimmissionsschutz

Da sich das Plangebiet durch die Bahnlinie 5600 (Mühldorf – Simbach a. Inn) in einer schalltechnisch exponierten Lage befindet, wurde ein Schallgutachten von der IFB Eigenschenk GmbH (Stand 15.01.2018) ausgearbeitet.

Entlang der Bahnlinie ist eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand ohne Überlappung 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 Reflexionen 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 an die 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.

5.4 Erschütterungsschutz

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 die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 1 Zeile 4 eingehalten werden können. Darüber hinaus wird jedoch empfohlen, bei jedem Bauantrag ein Gutachten über den Erschütterungsschutz inklusive des sekundären Luftschalls zu erstellen und die sich daraus ergebenden baulichen Anforderungen umzusetzen.

5.5 Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht erforderlich, da aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Arten bedroht sind.

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.

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 Wendepunkt bis zur Einmündung in die Pfarrer–Marschall–Straße ist als Einbahnstraße geplant. Diese hat eine Gesamtbreite von 5,50 m. 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.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Naturhaushalt

Da aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Arten bedroht sind, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt gering.

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 schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Oberbayern (Hofgarten 4, 80539 München, Tel. (089) 21140; mitgeteilt werden.

Ausgestellt zum Entwurf: 05.09.2016, geändert am 28.08.2017, geändert am 09.01.2018

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

Anlage 1 Pflanzenliste

Vorgeschlagenen Artenauswahl für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen

Kleine Bäume

Acer griseum	Zimt- Ahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus decora	Schmuck- Eberesche
Acer ginnala	Feuer- Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	Blumen- Esche
Crateagus Caevigrat „Paul's Scarlet“	Zweigriffeliger Rotdorn
Malus Hybriden	Zierapfel Sorten

Sträucher

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