

### Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West" der Stadt Töging a. Inn

Die Stadt Töging a. Inn erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## 2. Art und Maß der Baulichen Nutzung

sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: SO "Sondergebiet Anschlussstelle

Töging a. Inn A 94 - West" Zweckbestimmung: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbe, Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke, Anlagen für Verwaltung, der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, Schnellgaststätten

#### Nutzungsschablone:

max. zulässige Grundflächenzahl	GRZ 0.8	0	offene Bauweise
zulässige Dachformen: Satteldach / Walmdach Pultdach / Flachdach	SD/WD FD/PD	WH 19,0 m (Dachneigung	max. zulässige traufseitige Wandhöhe

#### 3. Baugrenze

Baugrenze

#### 4. Flächen für Natur und Landschaft

private Grünfläche zur Randeingrünung

Umgrenzung von Ausgleichsflächen gemäß Festsetzung durch Text

Laub- oder Obstbaumpflanzung (vorgeschlagener Standort)

Strauchpflanzung (vorgeschlagener Standort)

#### 5. Schallschutz

SO I Beschriftung von Flächen für Emissionskontingente (Fl. Nr. 1965/69)

#### **B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

bestehende Flurstücksnummern, z.B. 890/1

bestehendes Gebäude

bestehende Grundstücksgrenzen

Anbauverbotszone (Autobahn BAB A94 bzw. Kreisstraße K AÖ 2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne

Grundstückszufahrt

Höhenschichtlinien gemäß digitalem Geländemodell der Landesvermessungsverwaltung

## Fahrbahnhöhe in m ü. NN

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO "Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West") gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, mit folgender Zweckbestimmung:

## Zugelassen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für die Verwaltung - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften

- Schnellgaststätten (Fast-Food-Restaurants)

- Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke

Nicht zugelassen sind: - Tankstellen aller Art - Vergnügungsstätten aller Art

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Wohnen aller Art

## 2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird mit max. 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Wandhöhe bis zum oberen Abschluss der Außenwand zu messen. Die traufseitige Wandhöhe wird mit maximal 19,00 m festgesetzt.

# 3. Bauweise

3.1 Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

## 4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die Höhenlage, Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, darf max. 0,50 cm über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt die Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (gemäß Planzeichen). Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und im Rahmen der Bauvorlage (auch Freistellungsverfahren) in den Planunterlagen darzustellen.

## 5. Gebäudegestaltung

Als Dachformen zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach. Bei Sattel- und Walmdächern ist die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten. Dies gilt sinngemäß auch für Pultdächer.

5.2 Dachneigung:

Als Dachneigung sind maximal 9° zulässig.

5.2 Dacheindeckung und -farbe: Als Dacheindeckungen sind Ziegel-, Betonstein-, Blech-, Folien-, Kies- und Grunddächer sowie extensive

Als Dachfarbe für geneigte Dächer werden matte, naturrote, braune und graue Farbtöne festgesetzt.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Lagerflächen

6.1 Park- und Stellplätze sind mit versickerfähigen Belägen (z. B. Kies, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster)

6.2 Garagen, Carports, Tiefgaragen und Lagerflächen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stell- und Lager-Flächen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen errichet werden.

#### 7. Grünordnung

7.1 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung:

Die privaten Grünflächen zur Randeingrünung gemäß Planzeichen ist als mehrreihige Baum- oder Strauchhecke mit gebietsheimischen Laubbäumen und Strauchgehölzen in geschlossener Pflanzung zu bepflanzen. Säume sind als extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu pflegen. Vorhandene naturnahe Strauchgehölze sind zu erhalten und integrieren.

7.2 Private Grünflächen:

Parkplätze / Stellplatzflächen sind mit gebietsheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen zu durchgrünen. Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Nicht bebaute oder genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen.

7.3 Pflanzverbote (Negativliste) für Neupflanzungen:

Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntlaubige Arten und Sorten und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

7.4 Pflanzabstande:

Bei der Bepflanzung sind die im Nachbarrecht (AGBGB) geregelten Pflanzabstände zu beachten.

7.5 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial): (Hochstämme, 3x verpflanzt; Stammumfang großkroniger Laubbäume 18 - 20 cm, kleinkroniger Laubbäume

Spitz-Ahorn Acer platanoides Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus Feld-Ahorn Acer campestre Stiel-Eiche Quercus robur Winter-Linde Tilia cordata Sommer-Linde Tilia plathyphyllos Hainbuche Carpinus betulus Vogel-Kirsche Prunus avium Eberesche Sorbus aucuparia Esche Fraxinus excelsion

7.6 Artenliste für Strauchpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial):

(Sträucher, 2x verpflanzt; Höhe 100 - 150 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art)

Kornelkirsche Cornus mas Haselnuss Corylus avellana Weißdorn Crataegus monogyna Liauster Ligustrum vulgare Heckenkirsche Lonicera xvlosteum Schlehe Prunus spinosa Hunds-Rose Rosa canica Feld-Rose Rosa arvensis Büschel-Rose Rosa multiflora Wein-Rose Rosa rubiginosa Apfel-Rose Rosa rugosa Rhamnus catharticus Kreuzdorn Hartriegel Cornus sanguinea Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Sanddorn Hippophae rhamnoides Sal-Weide Salix caprea Schwarzer Hollunder Sambucus nigra Wolliger Schneeball Viburnum lantana Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

#### 8. Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- Teilfläche Flurnummer 2002, Gmk. Töging a. Inn, Stadt Töging a. Inn (6.424 m²); Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland (späte Mahd ab September, Verzicht auf Düngung und Biozide)

## 9. Ver- und Entsorgung

Das Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten.

Wenn die Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

9.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.

9.3 Stromversorgung

Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu intergrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

## 10. Immissionsschutz

10.1 Emissionskontingente: Für das Sondergebiet (SO) werden nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO reduzierte flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, flächenbezogene Schallleistung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte nutzbare Grundstücksfläche. Die Prüfung der maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt gemäß DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, auf Basis der LWA" und des Abstandsmaßes von 10 log (4πs²).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle A angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (2006-12) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L<sub>EK</sub> [dB(A) je m²] Nutzungsbereich **L**EK Tag Bebauungsplan Nr. 50 (SO I

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet

10.2 Weitere Festsetzungen zum Schallschutz:

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich, können an den betroffenen Fassaden z.B. vorgebaute Wintergärten angeordnet werden um zu erreichen, dass vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume die maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumnutzung und den Raumabmessungen gem. DIN 4109 (2016-07) "Schallschutz im Hochbau" zu ermitteln. Für der A 94 zugewandte Fassaden von Gebäuden an der nordöstlichen Baugrenze, ergibt sich im ungünstigsten Fall ein Lärmpegelbereichen VI mit einem R'w,res = 50 dB. Als Mindestanforderung werden Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (2016-07) festgesetzt. Für dem dauernden Aufenthalt nachts dienende Räume an Fassaden mit Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) nachts sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen müssen.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West" (ACCON GmbH, Bericht Nr.: ACB-0121-9157/04 vom 26.01.2021) wird

#### D. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetztes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 2. Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen im Baugebiet der Vorrang zu geben.
- 3. Bei Bau- und Eingrünungsmaßnahmen sind Schutzstreifen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.
- 4. Gemäß § 9 Abs. 1 FStG (Bundesfernstraßengesetz) dürfen in der Anbauverbotszone zur Autobahn A94
- bauliche Anlagen nicht errichet werden.
- Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen. Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können nicht geltend gemacht werden.
- 6. Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.

#### Immissionsschutz:

Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA-Lärm) sind zu Es ist ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Geräuschimmissionskontingente LIK zu erbringen. Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente LIK der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA-Lärm an der nächstgelegenen Baugrenze oder Gebäudefassaden der außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

#### E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Töging am Inn hat in der Sitzung vom ...... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffenlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...... hat in der Zeit vom ... bis ..... stattgefunden.
- 3. Zu dem Entwurf des Bebauunsgplans in der Fassung vom ...... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...... bis .......
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fasssung vom ...... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...... bis ...... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Töging am Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...... als Satzung beschlossen.

Töging a. Inn, Dr. Windhorst

1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ...... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Töging a. Inn, Dr. Windhorst 1. Bürgermeister

# STADT TÖGING A. INN

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

"Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West"



**Entwurf** 



Georg-Simon-Ohm-Straße 10

traunreut@ing-ingenieure.de www.ing-ingenieure.de

83301 Traunreut

Tel. 08669 / 7869-0

Fax 08669 / 7869-50

Maßstab: 1:1.000

FB / MM / IN bearbeitet. Datum:

10. März 2021 geändert: