



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

SO 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 Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Schnellgaststätten

Nutzungsschablone:

max. zulässige Grundflächenzahl	GRZ 0,8	o	offene Bauweise
zulässige Dachformen: Satteldach / Walmdach / Pultdach / Flachdach	SD / WD / FD / PD	WH 19,0 m (Dachneigung < 9°)	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

890/1 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

392,0 Höhenschichtlinien gemäß digitalem Geländemodell der Landesvermessungsverwaltung

397,0 m 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 gesundheitliche und kulturelle Zwecke
 - Anlagen für die Verwaltung
 - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
 - Schnellgaststätten (Fast-Food-Restaurants)

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

5.1 Dachform:
Als Dachformen zulässig sind Sattel-, Walml-, Pult- und Flachdach. Bei Sattel- und Walmdächern ist die First- richtung parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten. Dies gilt sinngemäß auch für Pultdächer.

5.2 Dachneigung:
Als Dachneigung sind maximal 9° zulässig.

5.2 Dachdeckung und -farbe:
Als Dachdeckungen sind Ziegel-, Betonstein-, Blech-, Folien-, Kies- und Grunddächer sowie extensive Dachbegrünung zulässig.
Als Dachfarbe für geneigte Dächer werden matte, naturrote, braune und graue Farbtöne festgesetzt.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Lagerflächen

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

6.2 Garagen, Carports, Tiefgaragen und Lagerflächen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stell- und Lagerflächen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen errichtet 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 / Stellplätze 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 Thujaen); hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntauflaubige Arten und Sorten und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

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

7.5 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial):
(Hochstämmle, 3x verpflanzt; Stammumfang großkroniger Laubbäume 18 - 20 cm, kleinkroniger Laubbäume 16 - 18 cm)

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

7.6 Artenliste für Strauchpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial):
(Straucher, 2x verpflanzt; Höhe 100 - 150 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art)

Kornelkirsche	Cornus mas
Hasselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Feld-Rose	Rosa arvensis
Büschel-Rose	Rosa multiflora
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pflaumenhütchen	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

9.1 Niederschlagswasser
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 Versicherung 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 gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) 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 integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabellassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

10. Immissionsschutz

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

10.2 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 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln.

Für der A 94 zugewandte Fassaden von Gebäuden an der nordöstlichen Baugrenze, ergibt sich im ungünstigsten Fall ein Lärmpegelbereich VI mit einem R_{w, res} = 46 dB. Als Mindestanforderung werden Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt. Für dem dauernden Aufenthalt nachts dienende Räume an Fassaden mit Beurteilungspegeln ≥ 45 dB(A) nachts sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen müssen.

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, flächenbezogene Schalleistung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte nutzbare Grundstücksfläche.

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

Zulässige Emissionskontingente L _{EK} [dB(A) je m²]		
Nutzungsbereich	L _{EK Tag}	L _{EK Nacht}
Bebauungsplan Nr. 50 (SO I)	62	47

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

Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA-Lärm) sind zu beachten.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“ (ACCON GmbH, Bericht Nr.: ACB-0620-9157/02 vom 10.06.2020) wird verwiesen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

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

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.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher 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.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 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"



Vorentwurf

ing TRAUENREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Straße 10
83301 Traunreut
Tel. 08669 / 7869-0
Fax 08669 / 7869-50
traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: FB / MM / IN
Datum: 15. Juni 2020
geändert:

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere schriftliche Genehmigung darf die Zeichnung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Insbesondere ist das Kopieren der Zeichnung ohne schriftliche Genehmigung des Trägers der Zeichnung ausdrücklich untersagt. Die Haftung für die Richtigkeit der Zeichnung ist durch die Besondere Vereinbarung zu Schadensersatz (Art. 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB) ausgeschlossen.