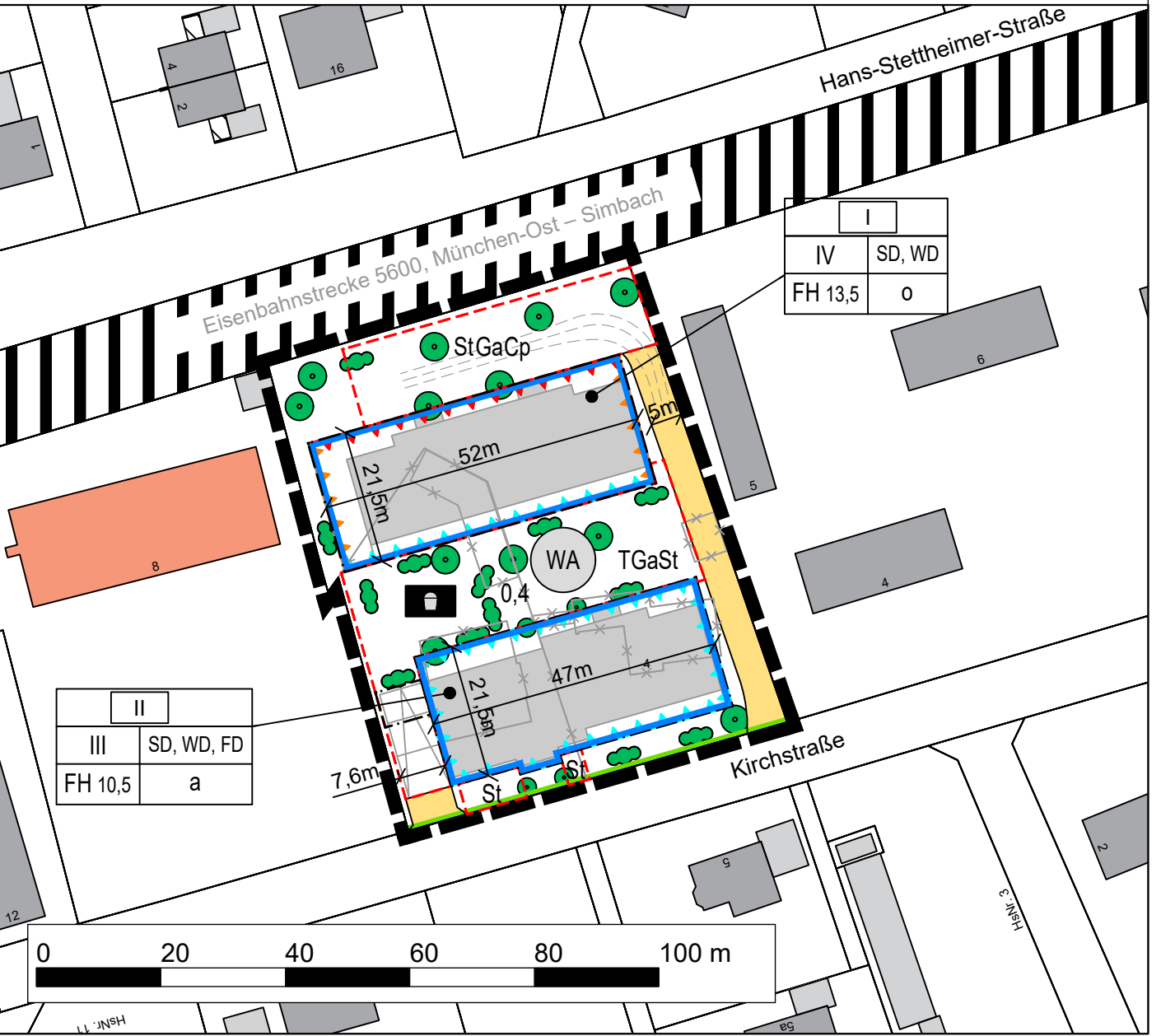


Bebauungsplan Nr. 58 „Lesewohnen an der Kirchstraße“ der Stadt Töging a. Inn

Präambel
Die Stadt Töging a. Inn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Änderung des Bebauungsplans als Satzung.



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
- allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (z. B. 0,4)
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (z. B. III)
- Firsthöhe, als Höchstmaß (z. B. 13,5 m)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- abweichende Bauweise
- offene Bauweise
- Baugrenze
- Baugrenze für Terrasse und Terrassenüberdachung
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Umgrenzung von Flächen für Carports
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
4. Bauliche Gestaltung
- Satteldach
- Walmdach
- Flachdach
5. Verkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
6. Grünordnung
- Bäume, zu pflanzen (vorgeschlagener Standort)
- Straucher, zu pflanzen (vorgeschlagener Standort)

7. Sonstige Planzeichen
- Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges ≥ 30 dB
- Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges ≥ 36 dB
- Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges ≥ 40 dB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehende Flurstücksnummer gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehende Gebäude mit Hausnr. gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehende Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe gemäß amtlicher Flurkarte
- bestehende öffentliche Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
- Bahnanlage (München-Ost – Simbach)
- zu entfernende Grundstücksgrenze
- abzubrechende Bebauung
- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Rampe Tiefgarage
- vorgeschlagener Spielplatz
- Schleppkurve mit einem Außenradius von 10,5 m (Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge)
- Bemaßung in Metern
- Nutzungsbereich (z. B. I)
- Nutzungsschablone: Nutzungsbereich (z. B. I); Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (z. B. III); Dachform (z. B. SD, WD und FD); Firsthöhe, als Höchstmaß (z. B. 10,5 m); offene/geschlossene/abwändige Bauweise (o/g/a)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
- Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
3. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
4. Maß der baulichen Nutzung
- Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt.
5. Die zulässige Gesamtgrundfläche darf durch die Grundflächen von nicht überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden, unter folgenden Bedingungen:
- a) Für nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten ist die Überschreitung nur zulässig, wenn diese Flächen dauerhaft mit wasser- und gasdurchlässigen Materialien (z. B. Rasensteinen, Pflastersteinen, Schottersteinen, Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil) befestigt werden.
- b) Für bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, ist die Überschreitung nur zulässig, wenn die Geländeoberfläche dauerhaft flächendeckend begrünt wird.
6. Bei einer Überlagerung der Flächen gemäß den Buchstaben a) und b) entfällt die Begründungspflicht nach Buchstabe b), sofern die Fläche als Stellplatz im Sinne von Buchstabe a) genutzt wird.
7. Die sonstige Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2, Halbsatz 1 der BauNVO bleibt davon unberührt.
8. Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Von der Einhaltung der sich ergebenden Grundflächengrenze kann nicht abgesehen werden.
9. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) beträgt 398,90 m über Normalhöhennull (NNH).
10. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss muss mindestens 0,25 m über dem Geländeiveau liegen.
11. Die höchstzulässige Firsthöhe im Nutzungsbereich I beträgt 13,50 m und im Nutzungsbereich II 10,50 m. Die Firsthöhe wird senkrecht gemessen von der OK FFB EG bis zur obersten waagrechten Kante des Daches.
12. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sind nach den Bestimmungen der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), einzuhalten (die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 h, aber mindestens 3 m).
13. Abstandsflächen dürfen abweichend von Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO nicht auf der Bahnanlage liegen.

14. Im Nutzungsbereich I sind pro Wohngebäude maximal 29 Wohnungen zulässig. Im Nutzungsbereich II sind pro Wohngebäude maximal 18 Wohnungen zulässig. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Wohngebäuden je angefangene 100 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.
15. Bauweise, Bauphysik, Baugrenze
16. Für den Nutzungsbereich I wird die offene Bauweise festgesetzt. Für den Nutzungsbereich II ist bei der Errichtung der Hausgruppe eine abweichende Bauweise zulässig. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäuden über 50 m Gesamtlänge.
17. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
18. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppe, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen nicht überschritten werden. Im Nutzungsbereich II ist bei der Errichtung der Hausgruppe eine zusätzliche Baugrenze für die Terrasse und die Terrassenüberdachung festgesetzt.
19. Bauliche Gestaltung
20. Die Dachform wird gemäß der Planzeichnung festgesetzt. Der First muss bei Sattel- und Walmdächern mittig in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15° sowie für Flachdächer bis zu maximal 5° zulässig.
21. Die Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 8 cm sind ebenfalls zulässig. Die Vegetationsschicht ist mit trockenheitsresistenten Pflanzensorten auszubilden und dauerhaft instand zu halten. Eine Mischnutzung mit Photovoltaikmodulen ist zulässig.
22. Die Dachform von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist freigestellt.
23. Die Dachanschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
24. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze, Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen
25. Die Tiefgarage ist nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig (siehe A.3.).
26. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der jeweiligen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig (siehe A.3.).
27. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die zugleich auch Gebäude im Sinn des Art. 2 Abs. 2 BayBO sind, mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 75 m³, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
28. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
29. Flächen von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen, Carports, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen, Abstellflächen für Müll und Fahrrad sowie Feuerwehrlaufbahnen sind mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen Materialien (z. B. mit Rasensteinen, Schottersteinen, Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil) zu befestigen.
30. Grünordnung
31. Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind als gärtnerisch gestaltete, unversiegelte Grünflächen auszuführen und mit Laubbäumen bzw. Obstbäumen und Strauchgehölzen zu bepflanzen. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbau bzw. Obstbaum sowie mindestens fünf Sträucher zu pflanzen. Die Bäume sind möglichst gleichmäßig auf dem Grundstück und zwischen den Stellplätzen zu verteilen, um eine gleichmäßige Durchgrünung zu gewährleisten.
32. Im Bereich von Baumpflanzungen muss der Oberbodenaufbau mindestens 1,5 m betragen. Für Flächen mit baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche darf der erforderliche Aufbau durch die Anlage von Hochbeeten erfolgen, dabei sind die erforderlichen statischen Bedingungen sowie die ausreichende Tragfähigkeit der baulichen Anlagen herzustellen.
33. Laubbäume der 2. und 3. Ordnung sind zu verwenden. Einfrüeholzer sind mit Sträuchern oder rankenden Pflanzen zu begrünen bzw. hinterzupflanzen. Die Einfrüeholzer zur Bahnanlage darf aus Sicherheitsgründen nicht begrünt werden.
34. Für alle Neupflanzungen sind nur standortgerechte und klimaangepasste Laubbäume und Sträucher aus gebietsgemäßen Pflanzensammlungen des Vorkommungsgebietes 6.1 sowie regionaltypische Obstbaumarten mit starkwüchsiger Unterlage aus der Artenliste unter Hinweis 2 zu verwenden.
35. Für die gärtnerisch gestalteten, unversiegelten Grünflächen sind standortgerechtes und klimaangepasstes Rasensaatgut sowie Stauden zu verwenden.
36. In der Nähe von Spielplätzen sind Pflanzen, die nachweislich für den Menschen oder Tiere in allen oder bestimmten Pflanzenteilen giftig sind, nicht zulässig.
37. Es werden folgende Mindestqualitäten festgelegt:
- Laubbäume 3. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.
- Obstbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.
- Straucher: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 80-100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m in Gruppen von 3-6 Stück einer Art.
38. Die Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie durch Neupflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
39. Immissionsschutz
40. Die im Plan festgesetzten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile sind einzuhalten.
41. Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (wie Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Büroräume) mit natürlichen Außenlärmpegeln > 50 dB(A) sind mit einer schalldämmenden Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zu leisen, lärmabgewandten Gebäudeteilen hin erfolgen kann.
42. Außenwohnbereiche wie Terrassen, Loggien und Balkone an der Nordseite des Gebäudes im Nutzungsbereich I sind durch geeignete bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass der von außen einwirkende Lärmpegel hinter der Abschirmung einen Wert von 59 dB(A) nicht überschreitet. Dieser Wert entspricht dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete während der Tagzeit. Die Regelung gilt entsprechend auch für Außenwohnbereiche an anderen Fassaden, sofern dort der genannte Immissionsgrenzwert überschritten wird.
43. Artenschutz
44. Pro neues Gebäude sind mindestens 4 Nisthilfen (2 für Fledermäuse und 2 für Vögel) am Baukörper oder an geeigneten Bäumen anzubringen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

45. Artenschutz
46. Die abzureinigen Gebäude sind aufgrund ihrer Bauweise und Lage grundsätzlich als Sommerquartier für Fledermäuse bzw. als Nistplatz für gebäudebrütende Vögelarten geeignet. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen die Gebäude nur zwischen dem 1. Oktober und bis Ende Februar abgerissen werden.
47. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, ist es nach § 39 Absatz 5 BNatSchG verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Diese Maßnahmen dürfen daher nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Zu fallende Gehölze mit potenziellen Sonderstrukturen (wie z. B. Höhlen oder Nistplätzen), die als Lebensstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dienen können, sind vor der Entfernung durch eine fachlich qualifizierte Person zu begutachten. Das daraus resultierende Ergebnis zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vor der Gehölzentfernung vorzulegen.
48. Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugebiet der Vorrang zu geben.
49. Wenn an Gebäuden Glasflächen größer als 2 m² vorhanden sind, sind sie mit geeigneten Muster gegen Vogelschlag zu sichern.
50. Grünordnung
51. Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
52. Für die Einstufung von Giftpflanzen gilt die Bekanntmachung des Bundesinstituts für Risikobewertung (BfR) vom 02.07.2021 (BfR 02.07.2021 B4).
53. Die Hinweise im Merkblatt DVGW GW 125:2013-02 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sind zu beachten.
54. Bei Pflanzungen in Bahnhöfen sind die Vorgaben der Deutschen Bahn zu beachten (siehe Hinweis Bahnanlagen).
55. Artenliste:
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus laevigata (Zweigflügler Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Cytisus scoparius (Besen-Ginster)
- Hippophae rhamnoides ssp. carpatica (Karpaten-Sandorn)
- Lonicera algaia (Alpen-Heckenkirsche)
- Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Pyrus pyrastris (Wildbirne)
- Sorbus alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
- Rosa arvensis (Kriechende Rose)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa corymbifera (Hecken-Rose)
- Rubus caesius (Kratzbeere)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Salix aurita (Ohrchen-Weide)
- Salix caprea (Salweide)
- Salix cinerea (Grau-Weide)
- Salix daphnoides (Reif-Weide)
- Salix elaeagns (Leder-Weide)
- Salix fragilis s. str. (Bruchweide)
- Salix myrsinifolia (Schwarzwerdende Weide)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Salix viminalis (Korb-Weide)
- Sorbus alba (Mehlbäuer)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- Ulmus minor (Feld-Ulme)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
56. Kinderspielflächen
57. Es wird empfohlen, den Kinderspielfeld nachahm zu gestalten. Die Versiegelung ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen- und Sandspielflächen anzulegen.
58. Es gilt die jeweils gültige Spielfeldsatzung der Stadt Töging a. Inn.
59. Immissionsschutz
60. Es sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräumen und Ähnlichen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von mindestens R'w,ges = 30 dB einzuhalten. Für Fassaden mit Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte wird in Abhängigkeit vom vorliegenden Beurteilungspegel das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile im Planfestgesetzt.
61. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB, so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB. Auf Grund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr pauschal um 5 dB(A) zu mindern.
62. Wie unter Festsetzung 7 beschrieben, sind natürliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) bei Außenlärmpegeln > 50 dB(A) mit passiven Lärmschutzmaßnahmen auszustatten.
63. Zum Schutz von Außenwohnbereichen (z. B. Balkonen und Loggien) stehen auf dem Markt technisch ausgereifte bauliche Maßnahmen wie beispielsweise verglaste Loggien, verglaste Balkone, Wintergärten oder Brüstungserhöhungen zur Verfügung. Vornehmlich handelt es sich dabei um Glasteile, die oberhalb der Brüstung montiert und verschiebbar sind. Zudem können durch eine mit solchen Schutzelementen ausgestattete Loggia zugleich im günstigsten Fall auch die Fenster angrenzender Aufenthaltsräume einer Wohnung vor zu hohen Verkehrslärmeinträgen geschützt werden.
64. Die Hinweise beruhen auf einem Schallschutzgutachten, das der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist. Im Gutachten sind die maximalen Beurteilungspegel hinsichtlich Schienenverkehrslärm für die jeweiligen Stockwerke berechnet und dargestellt. Sollten die vorgeschlagenen Gebäude nicht entsprechend den für die schalltechnische Untersuchung vorgelegten Eingabeparameter realisiert werden, sind die bewerteten Beurteilungspegel bzw. die bauakustischen Schalldämmmaße erneut zu ermitteln.
65. Außenwohnbereiche wie Terrassen, Loggien und Balkone an der Nordseite des Gebäudes im Nutzungsbereich I sind durch geeignete bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass der von außen einwirkende Lärmpegel hinter der Abschirmung einen Wert von 59 dB(A) nicht überschreitet. Dieser Wert entspricht dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete während der Tagzeit. Die Regelung gilt entsprechend auch für Außenwohnbereiche an anderen Fassaden, sofern dort der genannte Immissionsgrenzwert überschritten wird.
66. Artenschutz
67. Pro neues Gebäude sind mindestens 4 Nisthilfen (2 für Fledermäuse und 2 für Vögel) am Baukörper oder an geeigneten Bäumen anzubringen.

68. Immissionsschutz: Luftwärmepumpen
69. Von Luftwärmepumpen ausgehende Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Daher wird hinsichtlich der etwaigen Aufstellung von Luftwärmepumpen auf den „Leitflächen für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) sowie auf den Online-Assistenten zum Leitflächen (http://wppap.webyte.de/#/einfuehrung) in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.
70. Immissionsschutz: Beleuchtungsanlagen
71. Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der LAI, Beschluss der LAI vom 13.09.2012, in der jeweilig aktuellen Fassung zu beachten.
72. Grundwasser
73. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
74. Niederschlagswasser
75. Das Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenschicht in den Untergrund zu leiten. Die Anforderungen der ATU-Merkblätter 138 und M 153 sind einzuhalten. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerereileitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQO) bzw. in das Grundwasser (TRENQW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
76. Niederschlagswasser darf nicht auf Nachbargrundstücke geleitet werden. Es gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Töging a. Inn vom 21.11.2012.
77. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und VVC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungslage ist nach AVBWasserV vom Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
78. Starkniederschläge
79. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen und bei den Baumaßnahmen eine Überflutungsvorsorge für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Entsprechende Empfehlungen können z. B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2018), entnommen werden. Insbesondere für geplante Tiefgaragen und sonstige Untergeschosse sind Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen in der Planung zu berücksichtigen. Bodengleiche, ebene oder tieferliegende Gebäudeöffnungen sollten vermieden werden und durch geeignete Objektschutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser gesichert werden.
80. Denkmalschutz
81. Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Baudenkmale, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt und dem Kreishauptamtlicher zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
82. In weniger als 50 m Abstand zum oben genannten Planungsgebiet wurden im Jahr 2022 vorgeschichtliche Funde auf Grundstück Flur-Nr. 703 der Gemarkung Töging a. Inn gemacht. Da diese einen Nachweis für eine Siedlung oder einen Bestattungsort in vorgeschichtlicher Zeit darstellen, sind im Bereich des Bebauungsplans weitere Bodendenkmäler zu vernennen.
83. Wie unter Hinweis Baugenehmigungsverfahren beschrieben ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig.
84. Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologische qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhaben, sowie für Kommunen.
85. Die Vorgaben sind in der Begründung des Bebauungsplans zusammengefasst.
86. Bodenschutz
87. Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist Mutterboden gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zuzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben nach anerkannten Regeln zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen zu treffen. Es wird empfohlen die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beauftragten zu lassen. Zuleieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial im Sinne des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

88. Altlasten und Perfluorokohlensäuren (PFÖA)
89. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich gemäß Art. 1 BayBodSchG das Landratsamt zu benachrichtigen.
90. Die räumliche Verteilung von PFÖA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung bestimmt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Prüfvertrags von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Vernureinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LUL) (Fassung vom April 2017) definiert wurde. Auch wenn das Gebiet des Bebauungsplans nicht in dem ursprünglich ermittelten PFÖA-Belastungsgebiet liegt, wird darauf hingewiesen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFÖA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebiets vorliegen können.
91. Bahnanlagen
92. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an das Bahngelände bzw. an Bahnanlagen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkleitg, Abriebe z. B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
93. Für Bepflanzungen, die Niederschlagswasserbeseitigung, Beleuchtungsanlagen, Einfrüehungen bzw. Lärmschutzmaßnahmen sowie Bauarbeiten in Gleisnähe sind die jeweiligen Vorgaben der Deutschen Bahn zu beachten. Unter anderem ist die Grundstücksgrenze entlang der Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfrüehung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.
94. Die Vorgaben sind in der Begründung des Bebauungsplans zusammengefasst. Auf die Stillnahme der Deutschen Bahn AG – DB Immobilien vom 26.09.2025, Aktenzeichen TOEB-BY-25-217024, die der Begründung als Anlage beigelegt ist, wird verwiesen.
95. Versorgungsleitungen
96. Im Geltungsbereich verlaufen Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH und der Vodafone GmbH sowie Kabel der DB InfraGO AG, die bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Verlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn eine Anfrage an den jeweiligen Anlagen-eigentümer zu stellen. Die Anweisungen zum Schutz unterirdischer Kabelanlagen sowie zu den Pflichten bei Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der jeweiligen Anlagen-eigentümer sind zu beachten.
97. Baugenehmigungsverfahren
98. Mit Abgabe der Bauvorlagen bzw. vor der Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die detaillierte Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen umfasst. Dieser Plan muss alle gärtnerischen Maßnahmen, die Anordnung und Art der Bepflanzungen, die Gestaltung von Grünflächen sowie Wegeverbindungen und Belagsmaterialien darstellen. Der Plan muss außerdem Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Vegetation sowie zum Umgang mit Regenwasser beinhalten. Der Freiflächengestaltungsplan ist vor der Baugenehmigung von der zuständigen Behörde zu prüfen.
99. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24. Juli 2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. August 2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
3. Stattdessen konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 9. Juli 2025 in der Zeit vom 27. August 2025 bis 12. September 2025 unterrichten und sich dazu äußern.
4. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 9. Juli 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. August 2025 bis 26. September 2025 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 9. Juli 2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. September 2025 bis 17. Oktober 2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Öffentliche Auslegung der in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen im Rathaus, Zimmer Nr. 19, Anschrift: Hauptstraße 26, 84513 Töging a. Inn, während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag zusätzlich von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
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 23. April 2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut beteiligt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23. April 2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Öffentliche Auslegung der in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen im Rathaus, Zimmer Nr. 19, Anschrift: Hauptstraße 26, 84513 Töging a. Inn, während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag zusätzlich von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
9. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
10. Töging a. Inn, den _____

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
12. Töging a. Inn, den _____

STADT TÖGING A. INN



Bebauungsplan Nr. 58 „Lesewohnen an der Kirchstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF

Maßstab:	1:1.000
Projekt:	21085
bearbeitet:	MX, DO, SC
Datum:	09.07.2025
geändert:	23.04.2026