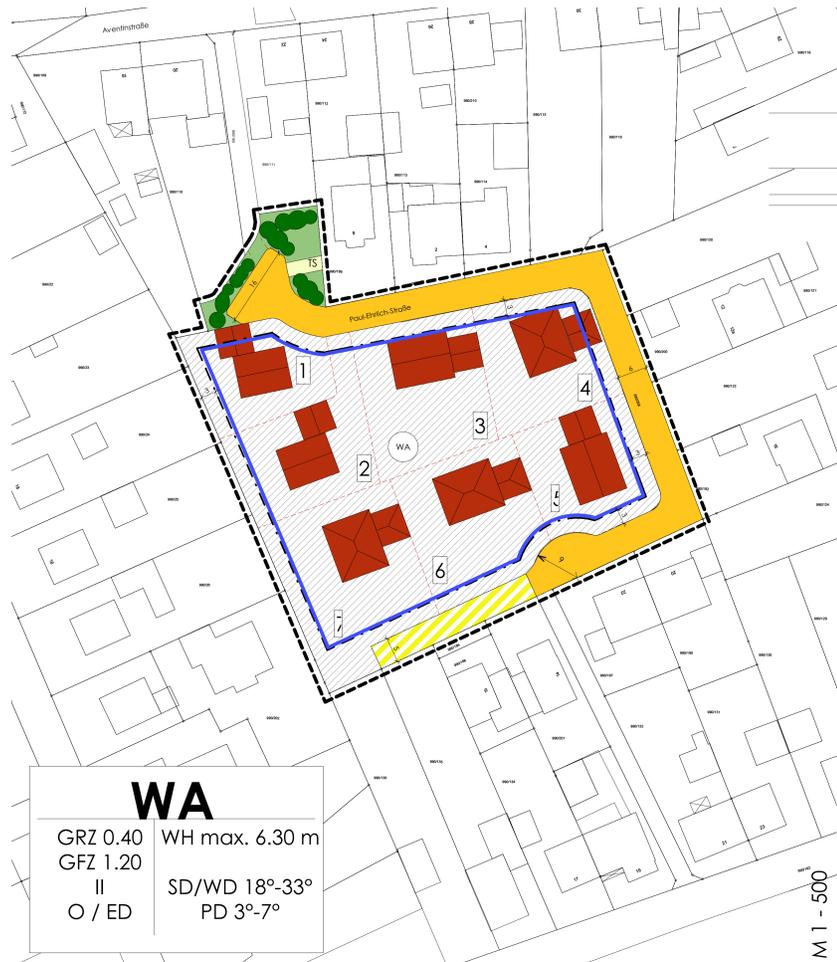


# Bebauungsplan Nr. 47 "Paul-Ehrlich-Straße"



**WA**  
GRZ 0.40 WH max. 6.30 m  
GFZ 1.20  
II SD/WD 18°-33°  
O / ED PD 3°-7°

| A. Festsetzungen |  |
|------------------|--|
| 1.               | Art und Maß der baulichen Nutzung  |
| 1.1              | Geltungsbereich  |
| 1.2              | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig  |
| 1.3              | Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.  |
| 1.3.1            | Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO   |
| 1.3.2            | Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO  |
| 1.3.3            | Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse  |
| 1.4              | Die traufseitige Wandhöhe wird entsprechend der baulichen Nutzung als maximale Wandhöhe festgesetzt  |
| 1.4.1            | Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Bodenansatz der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen im Zufahrtbereich des Grundstücks bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  |
| 1.5              | Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße (Zufahrtbereich) liegen.   |
| 1.6              | Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind zu erfüllen.   |
| 2.               | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  |
| 2.1              | Baugrenze  |
| 2.2              | Im Baugelbiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  |
| 2.3              | offene Bauweise  |
|                  | Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist einzuhalten.  |
| 3.               | entfällt   |
| 4.               | Flächen für Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze und Nebengebäude)   |
| 4.1              | Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern sie dem Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO entsprechen.   |
| 4.2              | Im Bereich der Garagenzufahrt (Räume vor dem Garagentor) ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.  |
| 4.3              | Nebengebäude wie Geräteräume, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenze bis max. 10 m <sup>2</sup> Grundfläche (in Summe) und einer Firsthöhe von max. 2,75 m nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.   |
| 5.               | entfällt   |
| 6.               | Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden  |
|                  | Je Einzel- oder Doppelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.  |
| 7. - 10.         | entfällt   |
| 11.              | Verkehrsflächen  |
|                  | öffentliche Straßenverkehrsfläche  |
| 12.              | Versorgungsflächen   |
|                  | Fläche für Trafostation  |
| 13. - 14.        | entfällt   |
| 15.              | Grünflächen  |
| 15.1             | Öffentliche Grünfläche - diese sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen   |
| 15.1.1           | Auf den öffentlichen Grünflächen sind Sträucher gemäß der Planliste einzusetzen und dauerhaft zu pflegen   |
| 15.2             | Auf den privaten Baugrundstücken sind je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder Obstbaum als Hochstamm gemäß Planliste einzusetzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzung der Bäume auf diesen Grundstücken ist spätestens in der Planungsphase nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.  |
| 15.2.1           | Die Grünflächen sind entsprechend der Planliste anzulegen. Es sind keine fremdländischen, exotischen Gehölze, Gehölze mit extremen Trauerformen, buntblaubige und buntnadelige Gehölze zulässig.   |
| 15.2.2           | Pflanzenliste<br>Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinwüchsige Baumarten für gebüdenahe Pflanzungen.<br><br>Die mit einem „g“ gekennzeichneten Pflanzen sind bedingt giftig und sollten daher in Bereichen in denen kleine Kinder unbeaufsichtigt spielen möglichst nicht verwendet werden. |
| 15.3             | Bäume und Sträucher  |
|                  | Bäume<br>Acer campestris<br>Acer platanoides<br>Acer pseudoplatanus<br>Fraxinus excelsior<br>Prunus avium<br>Prunus mahaleb<br>Sorbus aucuparia<br>Quercus robur<br>Sorbus aucuparia<br>Tilia cordata<br>Carpinus betulus<br>Crataegus monogyna<br>Juglans regia<br>Obstbaumhalb- und Hochstamm  |
|                  | Sträucher<br>Acer campestris<br>Cornus sanguinea<br>Corylus avellana<br>Prunus spinosa<br>Prunus padus<br>Rosa sepc.<br>Sambucus nigra<br>Amelanchier ovalis<br>Rahmrus fragula<br>Carpinus betulus<br>Crataegus monogyna<br>Ligustrum vulgare<br>Rubus idaeus<br>Rubus fruticosus   |
|                  | Feld-Ahorn<br>Roter-Hartleigler „g“<br>Haselnuss<br>Schlehdorn<br>Traubeneiche<br>Heckereiche<br>Schwarzer Holunder<br>Felsenbirne<br>Faulbaum „g“<br>Hainbuche<br>Weißdorn<br>Gemeiner Liguster „g“<br>Himbeere<br>Brombeere  |
|                  | Felsenbirne<br>Feld-Rose<br>Kornelkirsche<br>Alpen-Rose<br>Wolliger-Schneeball „g“   |

**Zeichenerklärung**

|     |                              |           |
|-----|------------------------------|-----------|
| 1.  | Geltungsbereich              | --- --    |
| 2.  | Baugrenze                    | — — — —   |
| 3.  | geplante Grundstücksgrenzen  | - - - - - |
| 4.  | Privatweg                    | ▨ ▨ ▨     |
| 5.  | öffentliche Grünanlage       | ■ ■ ■     |
| 6.  | verpflichtende Bepflanzung   | ● ● ●     |
| 7.  | öffentliche Straßenfläche    | ■ ■ ■     |
| 8.  | Trafostation                 | ■ ■ ■     |
| 9.  | Vorschlag zur Bebauung       | ■ ■ ■     |
| 10. | Parzellennummer              | 1         |
| 11. | Gebietscharakter nach BauNVO | WA        |

|    |         |            |
|----|---------|------------|
| 1. | Entwurf | 03.03.2015 |
| 2. | Entwurf | 18.03.2015 |
| 3. | Entwurf | 17.02.2016 |
| 4. | Entwurf | 29.06.2016 |

| B. Hinweise |  |
|-------------|--|
| 1.          | Sonstige Hinweise zum Bebauungsplan  |
| 1.1         | Hinweise zur elektrischen Erschließung   |
|             | Soweit Baumfällungen erfolgen, ist eine Abstandzone von je 2,5m beiderseits des Erdkabels freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Städtg geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern sind nach Möglichkeit im Bereich der Erdkabel oberhalb zu vermeiden. Bei einer Annäherung ist die Strotg auch zu verständigen. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Strotg rechtzeitig zu melden. |
| 1.2         | Energienutzung   |
|             | Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserpumpe, Sonnenkollektoren) ist, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, die Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Gas etc.) zu geben. Eine Nutzung der Dachflächen der Häuser für die Stromerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen ist anzustreben. Allgemein sind Konzepte wie aktive und passive Solarumlung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung usw., soweit wie möglich zu berücksichtigen.   |
| 1.3         | Hinweise zur Ver- und Entsorgung   |
|             | Das Baugelbiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz, an das vorhandene Wasserversorgungsnetz sowie an die Leitungen der Telekom angeschlossen. Die Müllentorgung im Ort ist gewährleistet. Die hinterliegenden Parzellen sind über einen privaten Wohnweg zu erschließen.   |
| 1.4         | Einheimische Rohstoffe   |
|             | Die Verwendung von einheimischen, nachwachsenden Rohstoffen im Bereich des Innen- und Außenbaus ist anzustreben.   |
| 1.5         | Denkmalschutz  |
|             | Baudenkmäler sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Es wird jedoch ausdrücklich auf das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen und folgender Hinweis mit aufgenommen:<br>„Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, werden die Baufrüher und die ausführenden Baufrüher ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Mauer-, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks.“  |
| 2.          | Rechtliche Grundlagen  |
|             | BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.08.1997<br>BauNVO (Bauuntersverordnung) vom 23.01.1990<br>BayBO (Bayerische Bauordnung) vom 01.01.2013<br>PlanzVO (Planzzeichenverordnung) vom 18.12.1990<br>BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) vom 23.02.2011  |
| 26.         | entfällt   |
| 27.         | Gestalterische Festsetzungen   |
| 27.1        | Gestaltung der Dächer  |
| 27.1.1      | Als Dachformen sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) sowie Pultdächer (PD) zulässig. Ein Pultdach darf je Gebäude Haupt- und Nebengebäude) aus nur einer zusammenhängenden Fläche bestehen.  |
| 27.1.2      | Die Dachneigung wird aufgrund der Dachform festgesetzt:  |
|             | Sattel- und Walmdächer SD/WD 18° - 33°<br>Pultdächer PD 3° - 7°<br>FH 7,50   |
| 27.1.3      | Die Firsthöhe darf bei Pultdächern 7,50 m nicht überschreiten  |
| 27.1.4      | Dacheindeckung:<br>Als Dacheindeckung sind ausschließlich Ton- oder Betondachziegel in Rot- und Grautönen zulässig. Glatte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.   |
| 27.1.5      | First:<br>Der First des Daches ist stets in Längsrichtung des jeweiligen Baukörpers auszubilden, wobei Doppelhäuser als ein Gebäude anzusehen sind.  |
| 27.2        | Dachaufbauten  |
| 27.2.3      | Dachgauben sind bis zu einer Ansichtsbreite von 1,60 m bei Dächern ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie müssen der Form des Hauptdaches entsprechen. Je volle 5,00 m Dachlänge ist eine Gaube zulässig.  |
| 27.2.4      | Querriegel sind mit einer max. Ansichtsbreite von 1/3 der Außenwandlänge zulässig.   |
| 27.2.5      | Der First der Dachgauben und Querriegel muss mindestens im senkrechten Abstand von 0,75 m unterhalb des Hauptfirstes verlaufen   |
| 27.2.6      | Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dächern der Gebäude zulässig und müssen entweder in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser mit einem max. Abstand von 0,20 m, gemessen ab OK Dachfläche bis zur OK Energiegewinnungsanlage, einseitig werden.  |
| 27.3        | Einfluchtungen (Züne):<br>Einfluchtungen dürfen außerhalb der Baugrenzen, welche parallel zur öffentlichen Straße verlaufen, eine Höhe von 1,20 m, gemessen von OK der das Grundstück erschließenden Straße nicht überschreiten, ansonsten sind diese bis zu 1,60 m erlaubt. Es sollte zwischen OK Gelände und UK Zuananlage ein Abstand von 0,10 m für Tierwanderungen geschaffen werden.   |
| 27.4        | Je Wohneinheit sind mind. zwei der Garagen- und Stellplatzverordnung entsprechenden Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück auszuweisen.   |

| B. Verfahrensvermerke |  |
|-----------------------|--|
| 1.                    | Aufstellungsbeschluss  |
|                       | Der Stadtrat der Stadt Töging a. Inn hat in der Sitzung vom 19.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB beschlossen.  |
|                       | Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.  |
| 2.                    | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  |
|                       | Da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgte, konnte und wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.<br><br>Da keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfand, wurde mit Bekanntmachung vom 02.03.2016 am 03.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 04.03.2016 bis 18.03.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). |
| 3.                    | Beteiligung der Öffentlichkeit   |
|                       | Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2016 bis 22.04.2016 öffentlich zur Einsichtnahme ausliegen.<br><br>Die Auslegung wurde am 03.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.   |
| 4.                    | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange   |
|                       | Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.03.2016 mit der üblichen Monatsfrist.  |
| 5.                    | Satzungsbeschluss  |
|                       | Der Stadtrat der Stadt Töging a. Inn hat in der Sitzung vom ... 2016 die in 3. und 4. eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.<br><br>Töging a. Inn, denn ... 2016<br><br>Dr. Tobias Windhart<br>Erster Bürgermeister   |
| 6.                    | Schlussbekanntmachung  |
|                       | Mit öffentlicher Bekanntmachung des Bebauungsplanes am ... 2016 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Die Bekanntmachung wurde am ... 2016 abgenommen<br><br>Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 47 in Kraft getreten.<br><br>Töging a. Inn, denn ... 2016<br><br>Dr. Tobias Windhart<br>Erster Bürgermeister   |
| 2.                    | Rechtliche Grundlagen  |
|                       | BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.08.1997<br>BauNVO (Bauuntersverordnung) vom 23.01.1990<br>BayBO (Bayerische Bauordnung) vom 01.01.2013<br>PlanzVO (Planzzeichenverordnung) vom 18.12.1990<br>BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) vom 23.02.2011  |



## Bebauungsplan Nr. 47 "Paul-Ehrlich-Straße"

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Entwurf          | 29.06.2016          |
| Gemeinde         | Stadt Töging a. Inn |
| Landkreis        | Altötting           |
| Regierungsbezirk | Oberbayern          |
| 1. Entwurf       | 03.03.2015          |
| 2. Entwurf       | 18.03.2015          |
| 3. Entwurf       | 17.02.2016          |
| 4. Entwurf       | 29.06.2016          |