










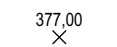







Festsetzungen durch Planzeichen

- WH 8,50 m Wandhöhe als Höchstmaß z.B. 8,50 m
-  Baugrenze
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Baum I. Ordnung zu pflanzen, vorgeschlagener Standort
-  Hecke zu pflanzen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans
-  Abgrenzung unterschiedlicher Planbereiche
-  Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche

Schema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Wandhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Hinweise durch Planzeichen

- 1649 Bestehende Flurnummer, z.B. 1649
-  Bestandshöhe in m ü. NN
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Bestehendes Gebäude
-  Geltungsbereich rechtsgültiger Bebauungspläne
-  Lichtwellenleiter, unterirdisch mit Schutzabstand, Angabe in Zentimetern
-  Telekommunikationslinie, unterirdisch mit Schutzabstand, Angabe in Zentimetern
-  Kabelzugschacht
-  Auflösung private Verkehrsfläche geplant

Festsetzungen durch Text

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO
 - 1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Außerdem nicht zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten, sowie Wohngebäude. (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die Grundflächenzahl wird nach § 19 BauNVO mit höchstens 0,6 festgesetzt.
 - 2.2 Die Geschossflächenzahl wird nach § 20 BauNVO mit höchstens 1,2 festgesetzt.
 - 2.3 Höhenlage und Wandhöhen
 - 2.3.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Gebäude wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Metern festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern darf die maximal zulässige Wandhöhe in MI I bis zu 1,50 m und in MI II bis zu 1,10 m überschreiten. Bei Walm- und Satteldächern darf die maximal zulässige Firsthöhe die maximal zulässige Wandhöhe in MI I bis zu 4,50 m und in MI II bis zu 3,30 m überschreiten.
 - 2.3.2 Als Wandhöhe gilt das senkrechte Maß ausgehend von der Bezugsgeländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Außenwand, traufseitig gemessen. Für die Firsthöhe bei Pultdächern gilt das senkrechte Maß von der Bezugsgeländehöhe bis zum Schnittpunkt der firstseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Als Bezugsgeländehöhe gilt 377,00 m ü NN.
3. **Bauweise und Baugrenzen**
 - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, sowie nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250) geändert worden ist, sind einzuhalten.
 - 3.4 Die Satzung über örtliche Bauvorschriften "Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen" in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
4. **Dachausbildung**
 - 4.1 Alle Dächer sind mit Firstrichtung entlang der Gebäudelängsseite auszubilden. Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von 5-10°, symmetrische Walm- und Satteldächer mit einer Neigung bis 25°, sowie Flachdächer bis 5°.
 - 4.3 Zulässig sind Dachsteine und matte, beschichtete Blechdächer sowie begrünte Dächer. Bei Flachdächern ist zudem eine Ausführung als Foliedach mit Kiesschüttung zulässig.
5. **Fassadengestaltung**

Unzulässig sind Zier- oder Ornamentputze, grellfarbige Anstriche, Verkleidungen mit Kunststoffprofilen sowie glänzende Fassadenbekleidungen.
6. **Abgrabungen/Aufschüttungen**
 - 6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländeverlauf sind auf max. 0,50 m zu begrenzen.
 - 6.2 Der höhengleiche Anschluss der Geländeoberkante an die angrenzenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist herzustellen.
7. **Einfriedungen**
 - 7.1 Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1,60 m beschränkt. Ein Abstand zum gewachsenen Boden von mind. 0,10 m ist einzuhalten, um ausreichend Durchschlupf für Kleintiere zu gewährleisten.
 - 7.2 Zaunfundamente sind nur als punktförmige Einzelfundamente auszuführen.
 - 7.3 Im Einmündungsbereich von öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen sind Einfriedungen und Pflanzungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
 - 7.4 Für Einfriedungen sind unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Festsetzungen freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Sockel zulässig.
 - 7.5 Die Einfriedungssatzung der Stadt Töging am Inn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

8. **Werbeanlagen**
 - 8.1 Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
 - 8.2 Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeuglenkers nicht erforderlich ist. Dies bedeutet insbesondere: nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich und in Sekundenbruchteilen erfassbar. Diese Anforderungen sind dann erfüllt, wenn nur der Firmenname in unauffälliger Farbgebung, auch von außen oder innen beleuchtet, am Gebäude angebracht ist und die Größe das übliche Maß eines Firmennamens am Betriebsgebäude nicht übersteigt.
 - 8.3 Werbeanlagen mit Lauf- oder Wechselwerbung, sowie reflektierende Folien und Blinklichter sind unzulässig.
9. **Wasserwirtschaft**
 - 9.1 Oberflächenwasser aus befestigten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.
 - 9.2 Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.
10. **Grünordnung und Freiflächen**
 - 10.1 Neupflanzung Gehölze
Pro 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen. Je 5 offenen Stellplätzen ist zusätzlich ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Bepflanzung sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Empfehlungsliste siehe Anhang zur Begründung. Alternativ sind auch regionaltypische Obstgehölze mit starkwüchsiger Unterlage zulässig. Grundstücksgrenzen sind, soweit planerisch möglich, mit standortheimischen und freiwachsenden Sträuern zu begrünen. Notwendige Zugänge und Zufahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 10 m sind von den Begründungsfestsetzungen ausgenommen. Güteanforderungen Gehölze: Bäume I. Ordnung Hochstamm 4xv. StU 18-20, Bäume II. Ordnung Hochstamm 3xv. StU 14-16, Sträucher 2-3xv. 100-125 cm
 - 10.3 Pflanzverbot
Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze, Fichten, Blaufichte, serbische Fichte, Tanne, Thuje, Scheinzypresse sind nicht zulässig.
 - 10.4 Bindung, Zeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung
Die Nutzung der Pflanzflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche ist auch ausnahmsweise unzulässig. Alle Pflanzungen sind fachgerecht spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode (Frühjahr / Herbst) durchzuführen. Die gepflanzten Bäume, Sträucher und Hecken sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der folgenden Vegetationsperiode durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte und der gemäß Ziffer 10.2 entsprechenden Güteanforderungen zu ersetzen. Kappschnitte sind untersagt.
 - 10.5 Beläge
Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind Flächen von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen, Abstellflächen für Müll und Fahrräder sowie Feuerwehruzufahrten mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässig Materialien (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenteil) zu befestigen.
 - 10.6 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen
Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 10.7 Aufgrund der Lage am Ortsrand sind bei der Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen nur Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.
 - 10.8 Die vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
11. **Ausgleich**
Der erforderliche Ausgleich wird durch Kauf von Wertpunkten vom "Ökokoonto Ering" im Naturraum D 65 (Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotter-Platten) nachgewiesen. Der Ausgleich für MI I mit 5.640 Wertpunkten und für MI II mit 1.489 Wertpunkten auf Flurnr. 743 (T), der Gemarkung Münchham, Gemeinde Ering. Die durchgeführten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sind in der Begründung beschrieben.

Hinweise durch Text

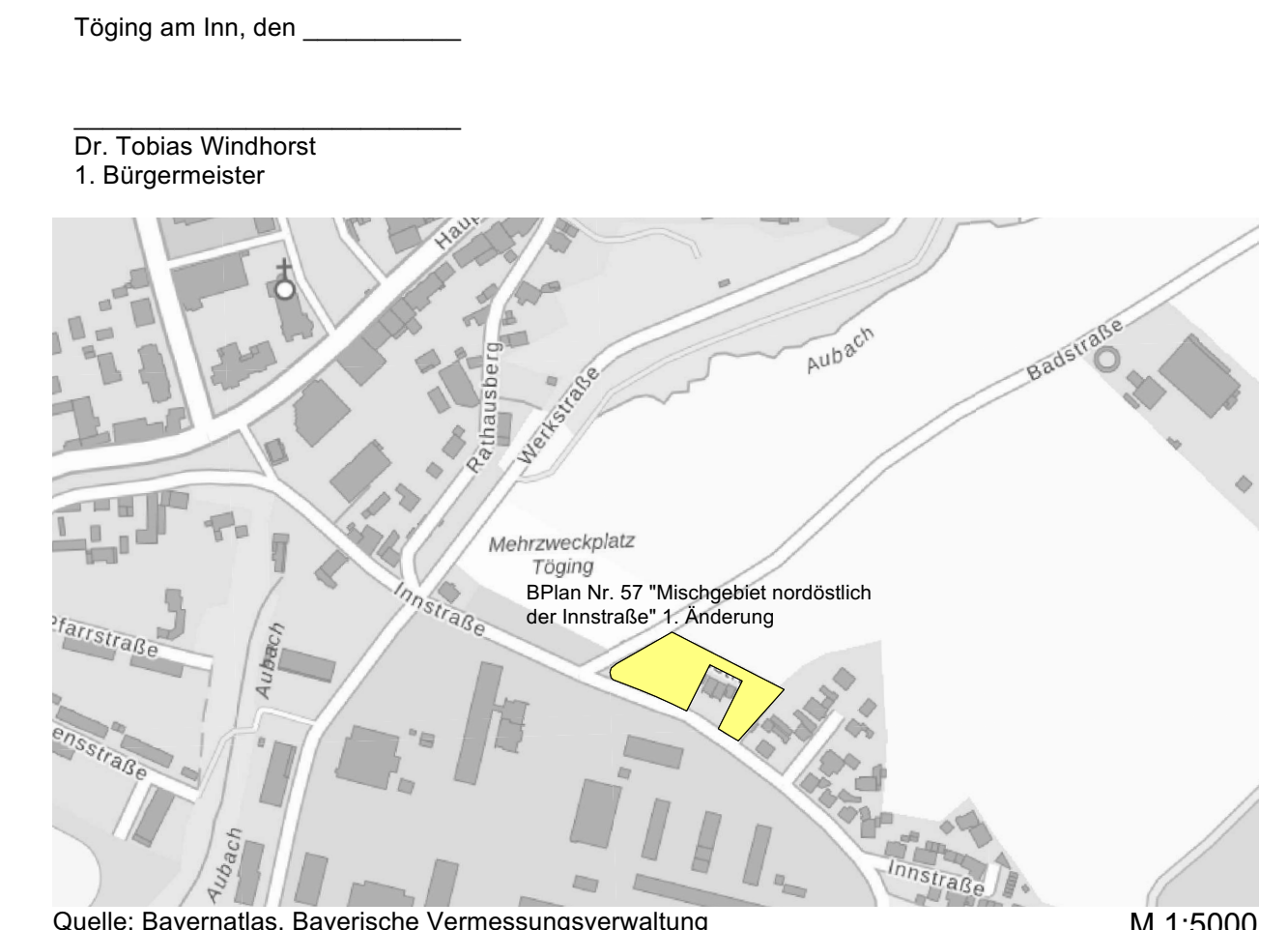
1. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie am Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Duldung dieser Immissionen ist sicherzustellen.
2. Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt und dem Kreisheimatpfleger zu melden. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.
3. Das Gebiet liegt außerhalb des ursprünglich ermittelten PFOA Belastungsgebiets. Aufgrund einer Änderung in der PFOA-Analytik, sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen vorliegen können.
4. Umwelfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Brennwerttechnik, Hacktschnitzheizungen) sollen gewählt werden.
5. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten, auf Art. 44a BayBO wird hingewiesen.
6. Die Satzungen (u.a. Stellplatz-, Einfriedungs- und Kinderspielplatzsatzung) der Stadt Töging am Inn sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
7. Die auf dem Grundstück bestehenden Dienstbarkeiten sind zu berücksichtigen.
8. Für Gehölze besteht ein generelles Beseitigungsverbot vom 1. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG.
9. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
10. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den zur Zeit der Bauantragstellung geltenden gesetzlichen Regelungen zur Niederschlagsentwässerung zu behandeln, d.h. es sollte nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstücken versickert werden.
11. Beidseits von bestehenden Leitungen sind Schutzabstände einzuhalten. In diesem Schutzbereich dürfen keine Nebengebäude errichtet und keine Bäume bzw. hochwüchsige Sträucher gepflanzt werden. Das Abstandsmaß ist mit Planeintrag gekennzeichnet. Die Betreiber der Leitungen sind bei Planungen und vor Baumaßnahmen rechtzeitig einzubinden.
12. Pflanzabstände sind gem. Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Art. 49 AGBGB einzuhalten.
13. Von Luftwärmepumpen ausgehende Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Daher wird hinsichtlich der etwaigen Aufstellung von Luftwärmepumpen auf den Leitflächen für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen Kurzfassung für Luftwärmepumpen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) sowie den Online-Assistenten zum Leitfaden in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.
14. Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
15. Bei Starkregenereignissen (z.B. sogenannte Sturzfluten) besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser und Schlamm sowie Erosionen. Es wird empfohlen, in der weiteren Planung eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Personenschäden vorzunehmen. Auf die Möglichkeit der Regenwasserumsetzung z.B. zur Bewässerung der Freiflächen und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
16. Im Gebiet des Bebauungsplans befindet sich ein Fernsteuerkabel der Verbund-Innkraftwerke GmbH. Bei Planungen und vor Baumaßnahmen ist die Gesellschaft rechtzeitig einzubinden.

Die Stadt Töging am Inn erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 7961/797), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) - diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.03.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.03.2024 öffentlich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.03.2024 hat in der Zeit vom 25.03.2024 bis 26.04.2024 stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.03.2024 hat in der Zeit vom 25.03.2024 bis 26.04.2024 stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024 beteiligt.
 5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.09.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2024 bis 08.11.2024 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 U 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.
 6. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.08.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 Abs. 3 Satz 1, 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 04.11.2025 bis 19.11.2025 beteiligt.
 7. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.08.2025 wurde mit der Begründung gem. §§ 4 Abs. 3 Satz 1, 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 04.11.2025 bis 19.11.2025 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 U 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.
 8. Die Stadt Töging am Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.12.2025 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.08.2025 als Satzung beschlossen.
- Töging am Inn, den _____
- Dr. Tobias Windhorst
1. Bürgermeister
9. Ausgefertigt
- Töging am Inn, den _____
- Dr. Tobias Windhorst
1. Bürgermeister
10. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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.
- Töging am Inn, den _____
- Dr. Tobias Windhorst
1. Bürgermeister



Stadt Töging am Inn



Bebauungsplan Nr. 57 "Mischgebiet nordöstlich der Innstraße"

1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

M 1:1000

0 10 20 40 60 m

MW Architekten
Stadtplatz 49, 84489 Burghausen

Burghausen, den 29.08.2025

Architektin M.A.

Architektin M.A.

Architektin M.A.

Architektin M.A.

Architektin M.A.

Architektin M.A.

Elisabeth Simmet
Dipl.-Ing. Landespflege

Elisabeth Simmet
Dipl.-Ing. Landespflege

Elisabeth Simmet
Dipl.-Ing. Landespflege