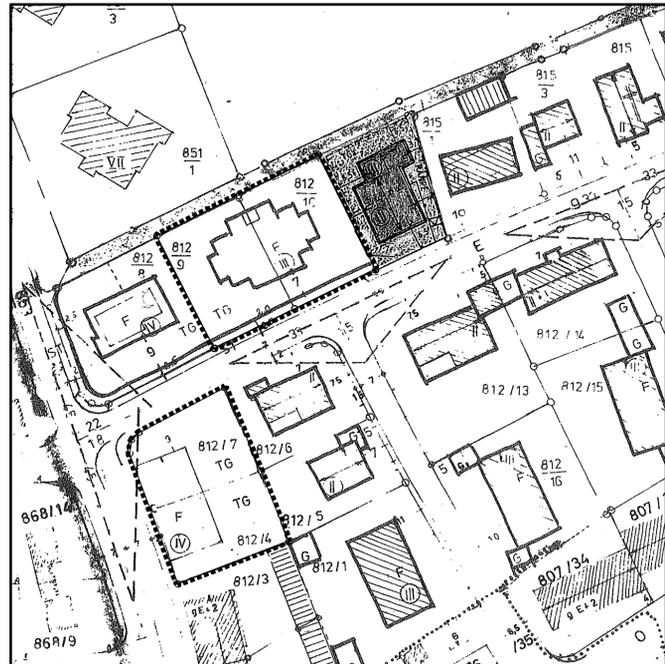
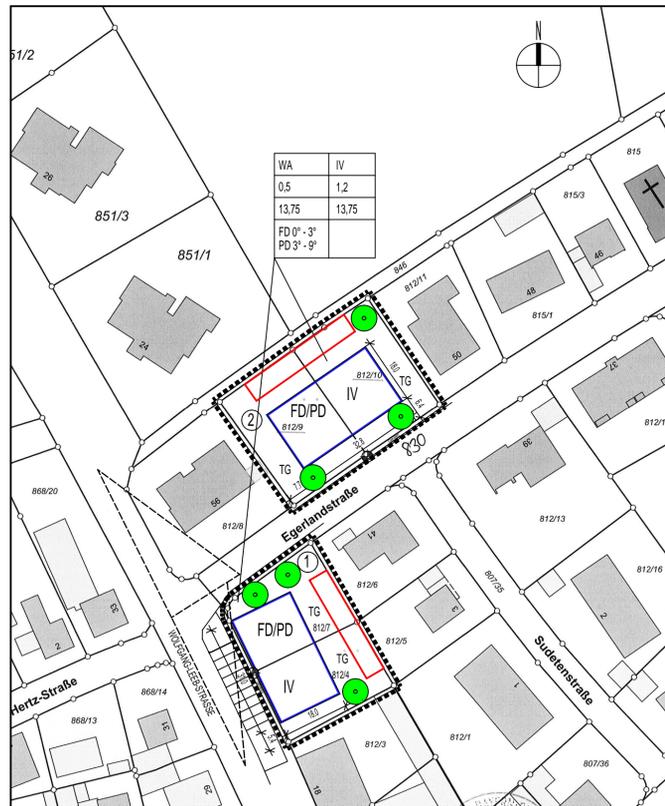


**Planzeichen des bisher gültigen Bebauungsplan (2. Änderung), die die Parzellen der Bebauungsplanänderung betreffen**

- F zwingend Flachdach
- III zwingend dreigeschossige Bauweise
- IV zwingend viergeschossige Bauweise
- TG zwingend Tiefgarage
- Sichtdreieck, das von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung über 1,0m Höhe freizuhalten ist



AUSSCHNITT AUS DEM BISHER GÜLTIGEN B.-PLAN M 1:1000



BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text gelten nur für den Bereich der 12. Änderung. Die übrigen Festsetzungen und Planzeichen des Urbebauungsplans und der 2. Änderung vom 12. 07. 1996 gelten unverändert fort.

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Geltungsbereich der Änderung
- Baugrenze
- Fläche für Nebenanlagen
- IV max. 4 Geschosse zulässig
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- TG zwingend Tiefgarage
- Vorschlag für Baumpflanzung
- Festgesetzter Höhenbezugspunkt für die zulässige Wandhöhe WH Gehwegoberkante in Gebäudemitte

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
max. zulässige Traufwandhöhe	max. zulässige Firsthöhe
Dachform und maximale Dachneigung	

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Maßlinie
- ① Nummerierung des Plangebiets
- ||||| bestehende Gehwege u. Stellplätze

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- u. Geschossflächenzahl, Baugrenzen, maximal zulässige Wandhöhen und Anzahl der Geschosse festgelegt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt der Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Für diese Bebauungsplanänderung wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Dieser Wert darf durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50%, also bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

Eine darüberhinausgehende Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 kann zugelassen werden durch -

- a) die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/(Tief-)Garagen, wenn diese mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen Materialien (z.B. mit Rasensteinen, Pflasterterrassen, Schotterterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fuganteil) befestigt werden,
- b) die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wenn deren Geländeoberfläche dauerhaft flächendeckend mit Gräsern, Stauden und Kräutern begrünt wird.

Der im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgelegte Orientierungswert für die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2. Dieser wird auch hier als Obergrenze festgesetzt.

Die max. zulässige Wandhöhe (WH) ab Höhenbezugspunkt auf Gehwegoberkante in Gebäudemitte beträgt 13,75 m.

**2. Dächer**

Es sind Flachdächer sind von 0° bis 3° zulässig. Diese müssen begrünt werden. Für Flachdächer über dem 3. Obergeschoss ist auch eine Nutzung als Dachterrasse zulässig. Es sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 3° - 9° zulässig. Diese müssen aus einer nichtblendenden Blecheindeckung hergestellt sein.

**3. Nebenanlagen**

Nebenanlagen wie Müllräume, Fahrradräume usw. sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10° zulässig.

**4. Stellplätze**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die Bestandteil der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn ist.

**5. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01. 06. 2021 sind einzuhalten.

Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut auf der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

**6. Einfriedungen**

Mauern und Einfriedungen und Sichtschutzzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen ist zwischen Gelände und Einfriedung ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten (Durchgängigkeit für Kleintiere).

**7. Versickerung**

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisträchtige Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind Stellplätze, Wege und sonstige befestigte Flächen wasser-durchlässig auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterterrassen). Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten sind in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Anwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

**8. Grünordnung**

Bei oberirdischen Stellplätzen sind mind. 1 kleinkroniger Laubbaum je angefangener 6 Stellplätze zu pflanzen. Je 250 m² - 300m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse einzupflanzen. Alternativ sind hochstämmige Obstgehölze zulässig.

Es sind ausschließlich freiwachsende, heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Verwendung von buntblaubigen und buntnadeligen Gehölzen, sowie Gehölze mit bizarren Wuchsformen, Trauer- und Hängelformen sind untersagt.

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Flächendeckendes loses Steinmaterial, sowie Schüttungen (Kiesgärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig. Die nichtüberbauten Flächen der Tiefgarage sind mit Pflanzsubstrat von mindestens 60 cm Stärke inklusive Abdichtungen und Dränschichten zu überdecken.

**9. Immissionsschutz**

Entsprechend dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau; Mai 1987) sind folgende schalltechnische Orientierungswerte anzusetzen:

Allgemeine Wohngebiete (WA)  
Tags 55 dB; nachts 45 dB bzw. 40 dB  
Es ist sicherzustellen, dass durch Tiefgarageneinfahrten keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten auftreten. Dabei sind die oben genannten Orientierungswerte maßgeblich. Zudem ist zu gewährleisten, dass für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Tagzeit für ein allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) eingehalten wird. Außenbauteile von Gebäuden sind entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel auszuliegen.

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem Allgemeinen Wohngebiet
45	4
50	7
55	13
60	23
65	32
70	49
75	80

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegel sind nicht zulässig. Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

**VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN**

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28. 10. 2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22. 12. 2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Stattdessen konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 01. 10. 2021 in der Zeit vom 27. 12. 2021 bis 17. 01. 2022 unterrichten und sich dazu äußern.
3. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01. 10. 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. 01. 2022 bis 21. 02. 2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01. 10. 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. 01. 2022 bis 21. 02. 2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28. 04. 2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04. 04. 2022 als Satzung beschlossen.

Töging a. Inn, den .....

Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Töging a. Inn, den .....

Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

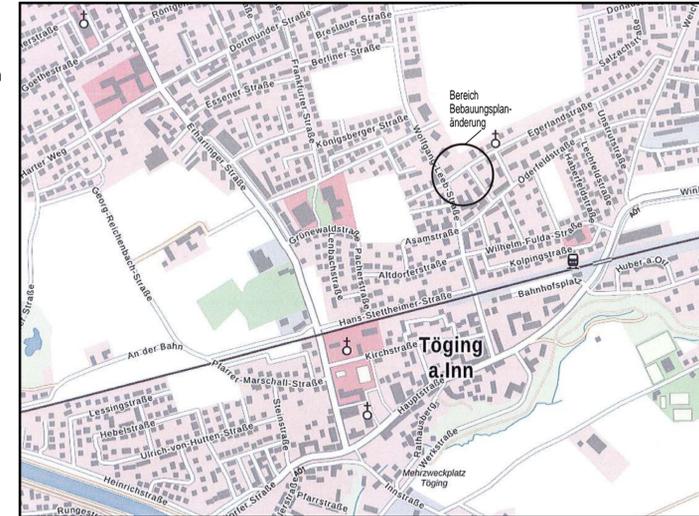
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen 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.

Töging a. Inn, den .....

Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

**HINWEISE**

- Die durch die ortsübliche Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6- bzw. die DVGW- Richtlinie GW125 zu beachten.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW - Blatt W 405 anzuwenden. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.
- Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.
- Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind Telekommunikationsleitungen verlegt. Lagepläne mit Einzelzeichnungen der Leitungen werden der Begründung als Anlage beigelegt.
- Zur Energieversorgung sollen bevorzugt regenerative Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik usw.) eingesetzt werden.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)

**STADT TÖGING A. INN  
LANDKREIS ALTÖTTING**



Präambel:  
Die Stadt Töging a. Inn erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I, 3634) - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. 08. 1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) vom 14. 08. 2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. 12. 2020 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 geändert am 14. 06. 2021 diesen Bebauungsplan als Satzung.

**12. Änderung  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1**

"für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße"  
Die Bebauungsplanänderung umfasst die Fl.Nr. 812/4, 812/7, 812/9, 812/10 der Gemarkung Töging

Vorentwurf vom 01.10.2021  
1. Änderung vom 04.04.2022  
Gültige Fassung (Beschlussfassung) 04.04.2022

Entwurfsverfasser:  
Manfred Brunner  
Dipl.Ing. (FH) Architekt  
Schubertstr. 4  
84513 Töging a. Inn  
Tel. 08631/1674511  
Email: ab@manfred-brunner.de