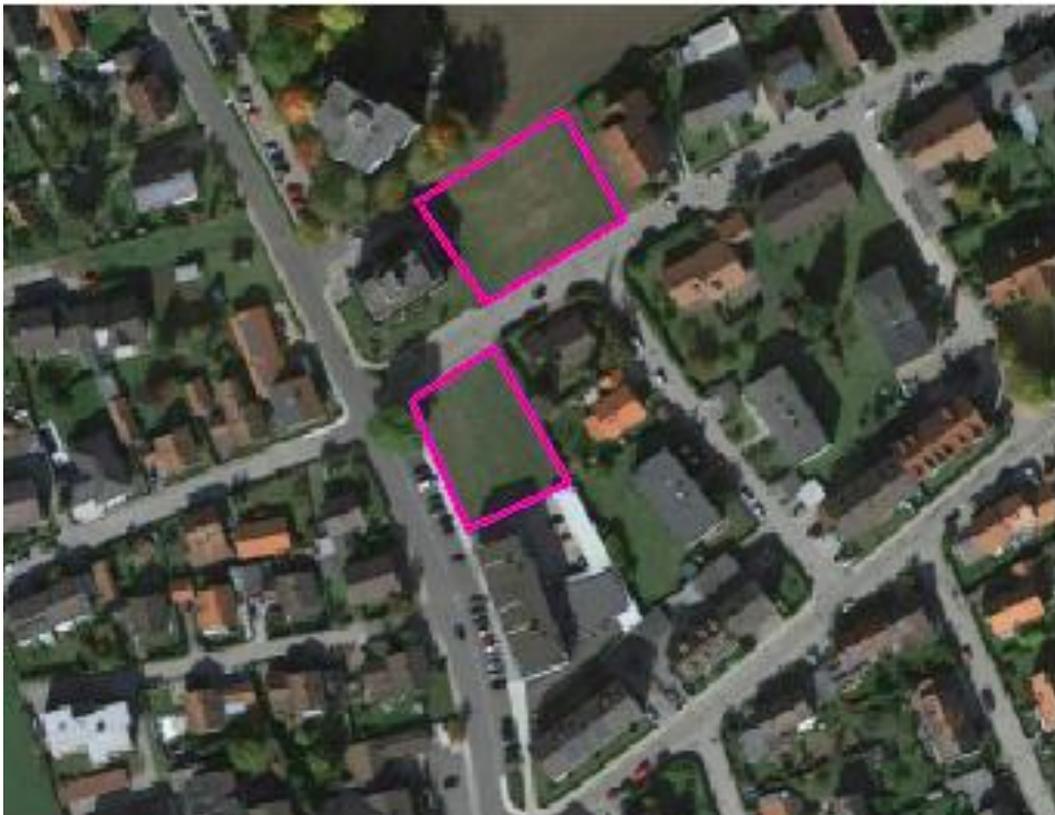


12. Änderung
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
„für das Gebiet an der Weichselstraße – Bundesbahn –
Wolfgang-Leeb-Straße“

BEGRÜNDUNG

Stand: 04.04.2022



1. Plangebiet

Der Bereich der 12. Änderung umfasst die Grundstücke 812/4 u 812/7 (= Plangebiet 1) an der Wolfgang-Leeb-Straße mit einer Fläche von 1321 m², sowie die Grundstücke 812/9 u. 812/10 (= Plangebiet 2) an der Egerlandstraße mit einer Fläche von 1703 m². Die Fläche des gesamten Änderungsbereiches beträgt 3024 m².

2. Anlass der Änderung

Diese beiden Baugrundstücke sollen auf Wunsch der Eigentümer demnächst mit jeweils einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Im bisherigen Bebauungsplan sind für eine derartige Bebauung zwar entsprechende Baufelder vorgesehen, diese entsprechen jedoch in einigen Punkten nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Wohnungsbau.

3. Erläuterung und Begründung zu den Änderungen

Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen:

Die Festsetzungen durch Planzeichen des bestehenden Bebauungsplans bleiben auch für den Änderungsbereich unverändert gültig.

Festsetzungen: Es werden zusätzliche folgende Planzeichen aufgenommen:

Geltungsbereich der Änderung; Baugrenze als blaue Linie; Fläche für Nebenanlagen als rot umrahmter Bereich, FD (Flachdach) und PD (Pulldach), Höhenbezugspunkt, Vorschlag für Baumpflanzung

Hinweise: Es werden zusätzlich folgende Planzeichen aufgenommen:

Maßlinie, Nummerierung des Plangebiets, bestehende Stellplätze und Gehwege

Festsetzungen durch Text:

Die Festsetzungen durch Text des bestehenden Bebauungsplans bleiben auch für den Änderungsbereich unverändert gültig.

Es werden zusätzliche folgende Festsetzungen aufgenommen:

- Maß der baulichen Nutzung: Der durch den geänderten §17 der BauNVo vorgegebene Orientierungswert für die Grundflächenzahl von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) wird auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,5 erhöht. Dies ist darin begründet, dass durch die Forderung der Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich, einhergehend mit dem erhöhten Flächenbedarf für Stellplätze aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn, worin 2 Stellplätze pro Wohnung gefordert sind, die ursprüngliche GRZ nicht mehr realisiert werden kann. Trotz dieser Erhöhung der GRZ sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erwarten.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Bebauungsplan wurde von der Möglichkeit des §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht und eine abweichende Bestimmung von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffen.

Die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/(Tief-)Garagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl

von 0,8 überschreiten.

Die Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/(Tief-) Garagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist nur zulässig, wenn diese aus dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigten Flächen errichtet werden, wodurch hier der Versiegelungsgrad abnimmt. Wasser- und gasdurchlässige Befestigungen sind z.B. Rasensteine, Pflasterrassen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil.

Die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten, wenn deren Oberfläche dauerhaft flächendeckend mit Gräsern, Stauden und Kräutern begrünt wird.

Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO wurde im Bebauungsplan ausgeschlossen, um eine Einhaltung der maximalen GRZ von 0,8 zu gewährleisten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von der Möglichkeit der GRZ-Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 ausgeschlossen.

Mit der abweichenden Bestimmung soll die Möglichkeit geschaffen werden, Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück selbst zu schaffen. Somit sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt werden. Mit der Festsetzung von zwei nachzuweisenden Stellplätzen pro Wohneinheit wird deutlich über die Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaats Bayern hinausgegangen

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die abweichende Bestimmung im Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, bzw. eine Beeinträchtigung durch Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung vermieden.

Baugrenze:

Plangebiet 1; Wolfgang-Leeb-Straße:

Bisher liegt hier die westliche Baugrenze unmittelbar an der Gehwegkante. Grund hierfür war, dass die Möglichkeit besteht, hier direkten Zugang zu Geschäften zu ermöglichen.

Die Tiefe des überbaubaren Bereiches betrug bisher ca. 15 m.

Um die Möglichkeit zu schaffen, das Gebäude vom Gehweg abzurücken um im Erdgeschoss bessere Wohnverhältnisse zu schaffen und trotzdem eine Gebäudetiefe von max. 15 m zu erreichen, soll die östliche Baugrenze um 3m auf eine Gesamttiefe von 18 m vergrößert werden.

Plangebiet 2; Egerlandstraße

Die bisherige Baugrenze weist einen stark gegliederten Baukörper auf. Da jedoch gewünscht wird, auch hier einen ähnlichen Baukörper wie in Plangebiet 1 zu verwirklichen werden die Baugrenzen entsprechend vereinfacht.

Höhe:

Plangebiet 1; Wolfgang-Leeb-Straße:

Im Urbebauungsplan wurde für ein Gebäude mit einer Geschößzahl von E + 3 eine max. Traufhöhe von 12,5 m und einer Dachneigung von 15° bis 24° festgesetzt. Bei der 2. Änderung wurde für dieses Plangebiet eine zwingend 4 -geschossige Bauweise mit Flachdach festgelegt. Eine Festsetzung für eine max. Höhe erfolgte nicht.

Nun soll, um die Möglichkeit zu schaffen, das Niveau des Erdgeschoß- Fußbodens um ca. 1m über Gelände anzuheben, damit die hier liegenden Wohnungen vom Gehweg nicht unmittelbar einsehbar sind, eine Gebäudehöhe von max. 13,75m festgesetzt werden.

Anzahl der Geschosse:

Plangebiet 2; Egerlandstraße

Im bisherigen Bebauungsplan sind hier zwingend 3 Stockwerke vorgesehen. Um hier eine städtebaulich harmonischere Lösung zu erreichen, sollen auch hier 4 Stockwerke möglich sein.

Grund hierfür ist die sehr unterschiedliche Höhenentwicklung der Nachbargebäude.

Das Gebäude des westlich gelegenen Grundstücks Fl. Nr. 812/8 besteht aus 4 Stockwerken mit zusätzlichem Staffelgeschosses und einem Dachaufbau für den Aufzug. Das östliche gelegene Gebäude besteht aus 3 Stockwerken + großem, ausgebautem Dachgeschoss. Bei einer 4-geschossigen Bauweise des geplanten Mehrfamilienhauses ergibt sich eine kontinuierlich abfallende Höhenstaffelung hin zur Wohnbebauung im Osten.

Durch das zusätzliche Stockwerk wird auch hier der Forderung der Nachverdichtung bei gleichbleibender Grundfläche Rechnung getragen. Nachteilige Wirkungen auf die Umgebung sind auch hier nicht zu erwarten.

-Dächer, Nebenanlagen, Stellplätze, Abstandsflächen, Einfriedungen, Versickerung:

Im Weiteren werden für den Änderungsbereich Festsetzungen für die Dächer, zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Abstandsflächen, Einfriedungen und Versickerung getroffen.

Dächer: Als Dachform wird nun auch die Möglichkeit geschaffen auch, ein flachgeneigtes Pultdach zu errichten (wie beim südlichen Nachbargebäude an der Wolfgang-Leeb-Straße).

-Grünordnung:

Zum Teilausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt ist auf den oberirdischen Stellplätzen mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum je angefangener 6 Stellplätze zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je 250 m² bis 300 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse einzupflanzen. Alternativ sind hochstämmige Obstgehölze zulässig.

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Töging a. Inn und nach den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes auf diesem Grundstück zur Verdunstung und/oder Versickerung zu bringen.

Die gesamten festgesetzten Stellplätze sind aus den oben genannten wasser- und gasdurchlässigen Befestigungen herzustellen.

Durch diese Maßnahmen werden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, soweit diese entstehen, vermieden.

-Immissionsschutz:

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau, Mai 1987) sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Tag 55 dB; Nacht 45 dB bzw. 40 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren

Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Für den Verkehrslärm ist der höhere der beiden Werte ausschlaggebend.

Anmerkung: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Als Berechnungsgrundlage für die Einhaltung der Grenzwerte wird eine Verkehrszählung an der Wolfgang-Leeb-Straße empfohlen.

Außerdem wurden in den Festsetzungen Mindestabstände von Luftwärmepumpen zur schutzbedürftigen Bebauung festgelegt.

-Denkmalschutz:

Da sich etwa 150 m südwestlich des Planungsgebietes das Bodendenkmal D – 1 – 7741 – 0018 Körpergräber des frühen Mittelalters befindet, ist bei jeglichem Bodeneingriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

-Telekommunikationsanlagen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Deren Lage ist in den in der Anlage beigefügten Bestandsplänen dargestellt. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut werden und die vorhandene Überdeckung darf nicht verringert werden.

Sollte eine Umverlegung oder Baufreimachung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Stand vom 04.04.2022

Manfred Brunner
Dipl. Ing. (FH) Architekt
84513 Töging a. Inn
Tel. 08631/ 1674511
Fax 08631/1674512
Email: ab@manfred-brunner.de

