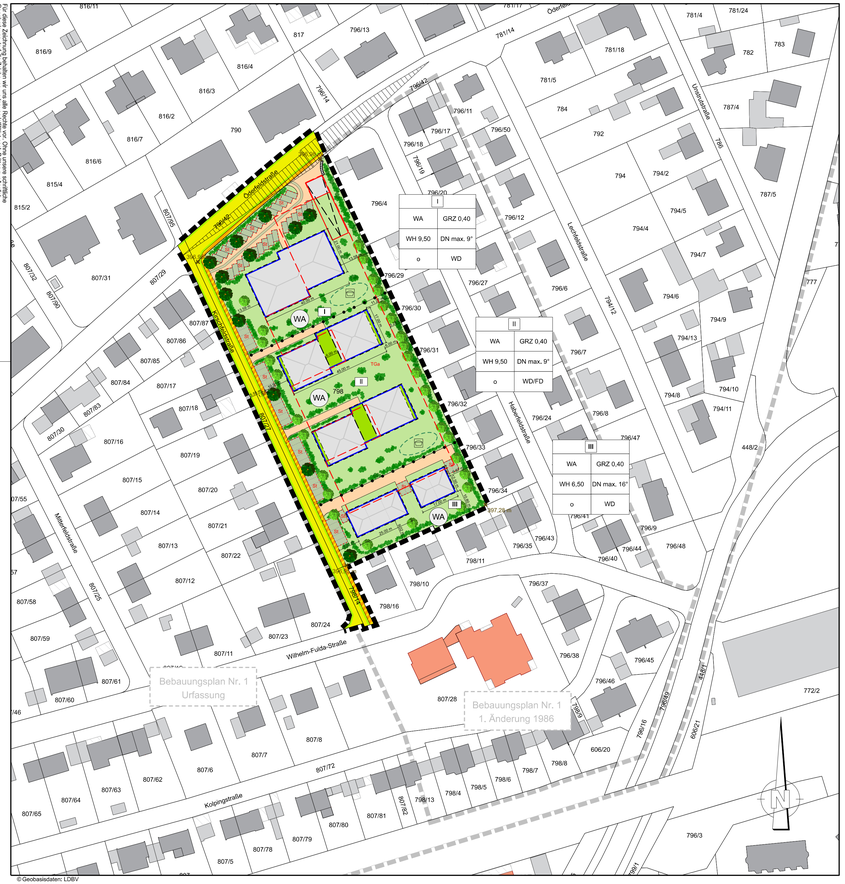
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung
www.geodaten.bayern.de
Lizenz Veränderungsverbot, Nichtkommerzielle Nutzung, Quellenvermerk und Weitergabe unter gleichen Bedingungen
(LDBV, DOP, Stand: 01.04.2021)



© Geobasisdaten: LDBV

11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße" der Stadt Töging a. Inn

Die Stadt Töging a. Inn erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Änderungsbereichs)

2. Art der Baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

Erläuterung der Nutzungsschablone:

	I		Nutzungsbereich z. B. I
allgemeines Wohngebiet	WA	GRZ 0,40	Grundflächenzahl (GRZ)
max. traufseitige Wandhöhe z. B. 9,50 m	WH 9,50	DN max. 9°	max. zulässige Dachneigung z. B. maximal 9 °
offene Bauweise	o	WD	Dachform, z. B. Walmdach

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

4. Bauweise, Baugrenzen, Gebäudegestaltung

o — offene Bauweise

Baugrenze

2. Obergeschoss zurückgesetzt

Walmdach

Flachdach, Dachbegrünung zulässig

TGa — Fläche für Tiefgarage

Tiefgaragenrampe mit überdachter Einfahrt

Lärmschutzwand an der Tiefgaragenein/fahrt

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

private Verkehrsfläche, teilversiegelt

private Verkehrsfläche, teilversiegelt z.B. Rasenfugenpflaster

Fläche für private Stellplätze

Straßenbegrenzungslinie

einzuhaltendes Sichtdreieck

6. Grünflächen

private Fläche mit Pflanzbindung, Nebenanlagen zulässig

Laubbaumpflanzung (Astansatz höher als 2,5 m)

Obst- oder Laubbaumpflanzung (vorgeschlagener Standort)

Strauchpflanzung (vorgeschlagener Standort)

Spielplatz

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze gemäß amtlicher Flurkarte

798 — bestehende Flurstücksnummer gemäß amtlicher Flurkarte, z.B. 798

bestehendes Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte

bestehendes öffentliches Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche benachbarter Bebauungspläne

vorgeschlagene Grundstücksteilung

407,35 m — Geländehöhe in m ü. NN

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,4.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Eine darüber hinausgehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 wird zugelassen durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wenn deren Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Bauweise

3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Im Nutzungsbereich I ist ein Mehrfamilienhaus zulässig.
Im Nutzungsbereich II sind zwei Mehrfamilienhäuser zulässig.
Im Nutzungsbereich III sind Doppelhäuser oder Reihenhäuser zulässig.

3.3 Im Nutzungsbereich I sind in dem Wohngebäude maximal 29 Wohneinheiten zulässig.
Im Nutzungsbereich II sind in den Wohngebäuden jeweils maximal 24 Wohneinheiten zulässig.
Im Nutzungsbereich III ist je Reihenhauselement bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen

4.1 In den Nutzungsbereichen I und II sind Balkone nur an den Nord- und Südseiten der Gebäude zulässig.

4.2 Balkone dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten, jedoch nur, wenn sie nicht mehr als drei Viertel der Außenwandlänge in Anspruch nehmen.

4.3 Im Bereich der Flächen mit Pflanzbindungen sind dem Nutzungszweck des allgemeinen Wohngebiets dienende Nebenanlagen, Balkone, Terrassen und Wege auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

5. Höhenlage der Gebäude

5.1 In den Nutzungsbereichen I und II wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 9,50 m festgesetzt.
Im Nutzungsbereich III wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,50 m festgesetzt.

Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden des untersten oberirdischen Geschosses im Sinne von Art. 2 Abs. 7 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

5.2 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden darf die Oberkante Fertigfußboden im untersten oberirdischen Geschoss im Sinne von Art. 2 Abs. 7 BayBO max. 0,30 m über der Bezugsgeländehöhe liegen.
Als Bezugsgeländehöhe gilt 396,95 m ü. NN.

6. Gestaltung der Gebäude

6.1 Dachform:
Im Nutzungsbereich I sind Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 9° zulässig.
Im Nutzungsbereich II sind Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 9° sowie Flachdächer zulässig.
Im Nutzungsbereich III sind Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 16° zulässig.

6.2 Deckungsmaterial:
Es sind Dachdeckungen mit grauem Alublech oder grauen Betondachpfannen zulässig.
Blendende Materialien sind nicht zulässig.
Auf Flachdächern ist Dachbegrünung zulässig.

6.3 Solaranlagen auf Dächern:
Solaranlagen auf Dächern sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 0,20 m (OK Dachfläche bis OK Solaranlage) anzuordnen.

6.4 In den Nutzungsbereichen I und II sind private Antennen- und Satellitenempfangsanlagen auf Dächern, Terrassen und Wänden unzulässig. Satellitenempfangsanlagen für Hausgemeinschaften sind zulässig.

6.5 Fassadengestaltung:
An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
Grundsätzlich sind für verputzte Außenwände helle, unaufdringliche Farben zu verwenden.
Einzelne Akzente können durch abweichende Farben gesetzt werden.

7. Flächen für Stellplätze und Tiefgarage

7.1 Stellplätze und Tiefgarage sind innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7.2 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn vom 29. Juli 2020. Davon abweichend sind für Mehrfamilienhäuser 20 % der oberirdischen Stellplätze für Besucher bereitzustellen.
Die Besucherstellplätze sind überwiegend im Bereich der Stellplätze an der Öderfeldstraße einzurichten.

8. Einfriedungen

Es gilt die Einfriedungssatzung vom 3. Dezember 2020. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,15 m einzuhalten.

9. Oberflächenentwässerung

9.1 Das Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Es gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Töging a.Inn vom 21. November 2012.

9.2 Stellplätze, Wege und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Stromversorgung:
Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

10.2 Wasserversorgung:
Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.

10.3 Es gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Töging a. Inn vom 21. November 2012.

11. Grünordnung

11.1 Stellplätze:
Oberirdische Stellplätze sind mit Baumpflanzungen zu untergliedern. Gemäß Planzeichen sind Laubbäume mit einem Astansatz höher als 2,5 m nach Artenliste 11.8 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11.2 Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten benötigten privaten Flächen mit Pflanzbindungen sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit zu begrünen und insbesondere an der Grenze zu benachbarten Grundstücken mit Strauchpflanzungen nach Artenliste 11.10 zu gestalten. Flächendeckende Steinschichten oder Kiesschüttungen ohne Vegetationsschicht (Kiesgärten) sind unzulässig. Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachgerechte Pflege zu sichern.

11.3 Pro angefangenen 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein standortheimischer Obstbaum nach Artenliste 11.9 oder Laubbaum nach Artenliste 11.8 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11.4 Baumpflanzungen sind nur außerhalb der unterbauten Flächen (Tiefgarage, Keller) zulässig.

11.5 Pflanzverbote (Negativliste) für Neupflanzungen:
Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntlaubige Arten und Sorten und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

11.6 Begrünung von Spielplätzen:
Zur Eingrünung des Spielplatzes sind Arten mit giftigen Früchten oder Inhaltsstoffen nicht zulässig.

11.7 Pflanzabstände:
Bei Bepflanzungen sind die im Nachbarrecht (AGBGB) geregelten Pflanzabstände zu beachten.

11.8 Artenliste für Laubbaumpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial):
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang großkroniger Laubbäume mind. 16 - 18 cm, kleinkronige Laubbäume mind. 12 - 14 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

11.9 Artenliste für Obstbaumpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial):
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm

Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Steinobst
Pyrus in Sorten	Birnen

11.10 Artenliste für Strauchpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial):
Mindestqualität: Sträucherm 2x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m in Gruppen von 3 - 5 Stück pro Art

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus sp.	Weißdorn
Ligustum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix in Arten	Strauchweiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

1. Die Hausnummernschilder sollen beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.

2. Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugebiet der Vorrang zu geben. Auf Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayImSchG sowie den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV wird verwiesen.

3. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Niederschlagswasser: Die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

5. Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine Bepflanzungen oder baulichen Anlagen (auch Stellplätze), die höher als 0,80 m sind entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von über 2,50 m sind zulässig.

6. Es ist sicherzustellen, dass durch die Tiefgaraageneinfahrt keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten, insbesondere der Flurstücknummer 796/4 und 790 der Gemarkung Töging a. Inn auftreten. Daher ist diese nach dem Stand der Lärmminderungstechnik (schallabsorbierende Auskleidung, lärmarme Tore, lärmarme Entwässerungsrinnen, etc.) zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei der Schallschutzwand und dem Dach für die Tiefgaraageneinfahrt ist aus schalltechnischer Sicht auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten (Schalldämmmaße und Wandhöhe).

7. In dem Infoblatt Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft (Stand: September 2018) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) werden für Luftwärmepumpen Mindestabstände zur benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Wärmepumpe angegeben. Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind entsprechende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung einzuhalten. Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schallleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Töging a. Inn hat in der Sitzung vom 25.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 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 25.03.2022 in der Zeit vom 29.08.2022 bis 20.09.2022 unterrichten und sich dazu äußern.

3. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §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 der Bebauungsplanänderun in der Fassung vom 25.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2022 bis 24.10.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fasssung vom 25.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2022 bis 24.10.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die 11. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Töging a. Inn, den .....

.....
Dr. Windhorst, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Töging a. Inn, den .....

.....
Dr. Windhorst, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 in der Bekanntmachung hingewiesen.

Töging a. Inn, den .....

.....
Dr. Windhorst, 1. Bürgermeister

STADT TÖGING A. INN

11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "für das Gebiet an der Weichselstraße - Bundesbahn - Wolfgang-Leeb-Straße" im Verfahren nach § 13a BauBG mit Grünordnungsplan

ing TRAUNREUT GMBH
Georg Simon-Ohm-Straße 10
83301 Traunreut
Tel. 08669 / 7869-0
Fax 08669 / 7869-50
traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Maßstab: 1 : 1.000

Projekt-Nr.:	21068
bearbeitet:	FB / OS / FE
Datum:	28. November 2022
geändert:	