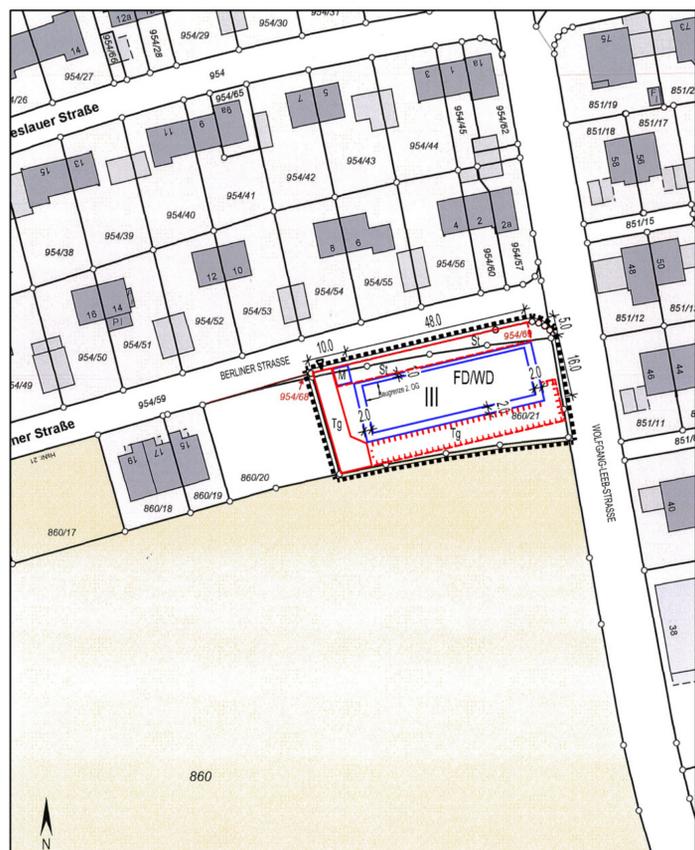


Änderungen gegenüber Bebauungsplan Nr. 4 vom 27.10.1976 und der 7. Änderung vom 04.02.2008

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich der Änderung
- III** Gebäude in 3-geschossiger Bauweise als Höchstgrenze
- FD** Es sind Flachdächer von 0° bis 3° zulässig. Diese müssen begrünt werden. Für Flachdächer des 1.Obergeschosses ist alternativ auch eine Nutzung als Dachterrasse zulässig.
- WD** Es sind Walmdächer von 5° bis 10° zulässig.
- Tg** Fläche für Unterkellerung außerhalb Bauraum, Tiefgarage
- Tg** Rampenbereich Tiefgarage  
Überdachte Tiefgaragenzufahrten sind gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.
- M** Fläche für Mülltonnenhäuschen



**BEBAUUNGSPLAN** M 1:1000

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Maß der baulichen Nutzung
- 1.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
  - 1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
    1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
    2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung (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, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Eine darüberhinausgehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen von
      - a) Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/(Tief-)Garagen kann nur mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Pflasterterrassen, Schotterterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fuganteil) befestigten Flächen zugelassen werden,
      - b) baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann nur zugelassen werden, wenn deren Geländeoberfläche dauerhaft flächendeckend mit Gräsern, Stauden und Kräutern begrünt wird.
- 1.3 Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 der BauNVO wird ausgeschlossen.  
Von der Einhaltung der sich aus der Festsetzung 1.2 ergebenden Grenze kann nicht abgesehen werden, auch nicht bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
- 1.4 Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2
- 1.5 Es ist eine maximale Wandhöhe von 7,5 m bis Oberkante Attika 1. Obergeschoss und von 10,0 m bis Oberkante Attika bzw. Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut 2. Obergeschoss, gemessen vom Straßenniveau in der Mitte der nördlichen Grundstücksgrenze, zulässig.  
Der Rücksprung des 2. Obergeschosses gegenüber dem 1. Obergeschoss muss im Osten, Süden und Westen mindestens 2,0 m, im Norden mindestens 1,0 m betragen. Die Rücksprünge sind von Außenkante Wand des 1. Obergeschosses bis Außenkante Wand des 2. Obergeschosses zu messen.
- Nebenanlagen  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung (BauNVO) nicht zugelassen.
- Anzahl der Wohneinheiten  
Es sind maximal 14 Wohneinheiten zulässig.
- Stellplätze  
Es sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
- Abstandsflächen  
Die Geltung von Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S 408) geändert worden ist, wird angeordnet.
- Einfriedigungen  
Mauern und Einfriedigungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.  
Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen ist zwischen Gelände und Einfriedung ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten (Durchgängigkeit für Kleintiere).
- Fassaden  
Es sind Putzfassaden und vorgehängte, hinterlüftete Fassaden zugelassen.
- Attikausbildung  
Keine Einschränkung hinsichtlich der Materialien.
- Versickerung  
Sämtliche Zufahrten, Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen müssen mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen (z.B. Rasensteinen, Pflasterterrassen, Schotterterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fuganteil) befestigten Flächen erstellt werden.  
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 auf diesem Grundstück zur Verdunstung und/ oder zur Versickerung zu bringen.

Grünordnung  
Oberirdische Stellplätze sind mit Baumpflanzungen zu untergliedern. Je 4 Stellplätze ist ein kleinkroniger Laubbaum zu setzen. Pflanzgruben für Bäume im Parkplatzbereich müssen eine Mindestgröße von 9 m<sup>2</sup> aufweisen. Es wird eine Ausführung nach ZTV-Vegtra-Mü empfohlen. Je 200 m<sup>2</sup> 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 buntauibigen und buntnadeligen Gehölzen, sowie Gehölze mit bizarren Wuchsformen, Trauer- und Hängeformen 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 zu überdecken.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Planzeichen des Bebauungsplans Nr. 4 entsprechend.

### HINWEISE

- Die durch die ortsübliche Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden.
- Die Stellungnahme der Bayerwerk Netz GmbH vom 6. Februar 2020 mit Hinweisen zu 20-KV-Anlagen der strotög GmbH im Planungsbereich ist zu beachten. Die Stellungnahme ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 1 beigelegt.
- Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 21. Januar 2020 (Zeichen: P-2020-451-1\_S2) mit Hinweisen zu eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern ist zu beachten. Die Stellungnahme ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 2 beigelegt.
- Die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion des Landkreises Altötting vom 16. Februar 2020 mit Hinweisen zu Zufahrts- und Aufstellflächen, zur Zugänglichkeit zum Gebäude, Löschwasserversorgung und Löschwasserrückhaltung ist zu beachten. Der Stellungnahme ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 3 beigelegt.
- Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 8. Januar 2020 mit Hinweisen zu Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden, ist zu beachten. Die Stellungnahme ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 4 beigelegt.
- Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Traunstein vom 19. Februar 2020 (Zeichen 2-4622-AÖ Tög-361/2020) mit Hinweisen zu Grundwasser/ Wasserversorgung, Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation (Starkniederschläge), Abwasserentsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasser) und Altlastenverdachtsflächen ist zu beachten. Die Stellungnahme ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 5 beigelegt.
- 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.

### VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11. Juli 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29. Juli 2019 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 23. Oktober 2019 in der Zeit vom 14. November 2019 bis 12. Dezember 2019 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 2. Dezember 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. Januar 2020 bis 24. Februar 2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2. Dezember 2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. Januar 2020 bis 24. Februar 2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30. April 2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09. 04. 2020 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

## STADT TÖGING A. INN LANDKREIS ALTÖTTING



Die Stadt Töging a. Inn erlässt aufgrund der §§ 1 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I. S. 2414), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBo), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Bauordnungsverordnung (BauNVO), der Verordnung über die Darstellung der Planinhalte -Planzeichenenverordnung (PlanzVO) des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur -Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) die 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 "Nördlich der Ludwig-der-Bayer-Straße" als Satzung.

## 8. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"Nördlich der Ludwig-der-Bayer-Straße"

Entwurf vom 09.04.2020  
Gültige Fassung (Beschlussfassung) vom 09.04.2020

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