



AUSSCHNITT AUS DEM BISHER GÜLTIGEN B.-PLAN M 1:500
PLANGEBIET A

Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text gelten nur für den Bereich der 5. Änderung.
Die Festsetzungen und Planzeichen des Bebauungsplan vom 11. 06.1971, der 1. Änderung vom 12. 12. 1985, der 2. Änderung vom 21. 03. 2001, der 3. Änderung vom 18. 09. 2014, der 4. Änderung vom 21. 02. 2016 gelten unverändert fort.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich der Änderung
- III Gebäude in 3-geschossiger Bauweise als Höchstgrenze (E+2)
- FD Flachdach
- WD Walmdach
- Tg Fläche für Tiefgarage außerhalb Bauraum

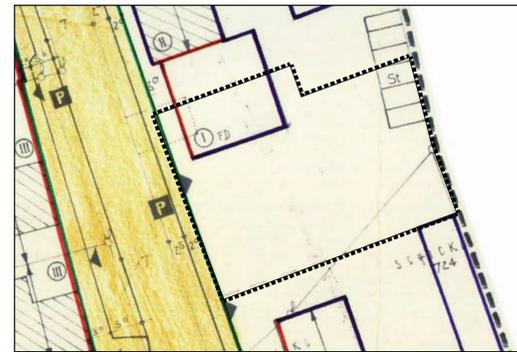
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung privater Geh- und Fahrweg, Feuerwehrzufahrt
- Hinweis**
- Baugrenze im 3. Obergeschoss/ IV. Geschoss (Erfäuterung in der 4. Änderung vom 21.02.2016; § 1, 14)
- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Maßlinie



Plangebiet A

Plangebiet B

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG M 1 : 500



AUSSCHNITT AUS DEM BISHER GÜLTIGEN B.-PLAN M 1:500
PLANGEBIET B

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

Der für ein Mischgebiet (MI) festgelegte Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß BauNVO §17 0,6.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt werden.

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, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Der für ein Mischgebiet (MI) festgelegte Orientierungswert für die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

2. Dächer

Es sind Flachdächer sind von 0° bis 3° zulässig. Diese müssen begrünt werden. Für Flachdächer von Wohngeschossen ist alternativ auch eine Nutzung als Dachterrasse zulässig.

Es sind Walmdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 16° zulässig. Die Dachdeckung hat mit grauem Alublech oder grauen Dachplanken zu erfolgen. Es sind keine blendenden Materialien zugelassen. Dachaufbauten in Form von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn diese in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm, gemessen von der Oberkante der Dachfläche bis Oberkante Solaranlage, angebracht werden.

3. Stellplätze

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

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

5. 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).

6. 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 erlaubnissfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) 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 wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengitterpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen). 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.

7. Grünordnung

Je 200 m² 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 Hängelbäumen 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.

8. Immissionschutz

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte anzusetzen:

Mischgebiet (MI): Tags 60 dB; nachts 50 dB bzw. 45 dB

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

Bei der Planung ist darauf zu achten, dass durch Tiefgarageneinfahrten keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten auftreten.

Dabei sind die oben genannten Immissionsrichtwerte maßgeblich.

Zudem ist zu gewährleisten, dass für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV zur Tagzeit eingehalten werden.

Ein Schallschutznachweis, in dem die Einhaltung der DIN 18005, der DIN 4109 und der 16. BImSchV nachgewiesen wird, ist jedem Bauantrag für die Einzelbauvorhaben beizulegen.

HINWEISE

- 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 Denkmalbehörde zu beantragen ist.

- Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

- Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen der Vorrang zu geben.

- In beiden Plangebiet sind Kabeltrassen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die entsprechenden Schutzstreifen sind zu beachten.

- Im Plangebiet B befinden sich auf den Flurnummern 900/4 und 900/5 Versorgungsleitungen für die Flurnummer 900/5 für Telekommunikation, Strom, Wasser und Kanal. Deshalb ist vor Baubeginn die exakte Lage der Kabelkanalanlage der Telekom Deutschland GmbH festzustellen und beidseitig ein Schutzstreifen von je 50 cm zwingend einzuhalten.

- Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen

VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 1 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 in der Zeit vom bis 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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 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**



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 10. Juli 2018
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 diesen Bebauungsplan als Satzung.

**5. Änderung
BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

"für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang-Leeb-Straße und Wilhelm-Hübsch-Platz"
Die Bebauungsplanänderung umfasst für das Plangebiet A die Fl.Nr. 718 T, 718/7 T, 718/8 T, 718/11 und für das Plangebiet B die Fl.Nr. 900/3, 900/4, 900/6, 900/7, 900/8 Gemarkung Töging

Entwurf vom 14.01.2022
geändert am 21.06.2022
Gültige Fassung (Beschlussfassung)

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