

5. Änderung
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
„für das Gebiet zwischen Haupt-, Kirch-, Wolfgang- Leeb- Straße und
Wilhelm- Hübsch- Platz“

BEGRÜNDUNG



1. Plangebiet

Der Bereich der 5. Änderung umfasst für das

- Plangebiet A die Grundstücke Fl. Nr. 718 T, 718/7 T, 718/8 T, 718/11
 - Plangebiet B die Grundstücke Fl. Nr. 900/3, 900/4, 900/6, 900/7, 900/8
- der Gemarkung Töging a. Inn.

Die Fläche für das Plangebiet A beträgt 1308 m² und für das Plangebiet B 1027 m². Die Gesamtfläche der Bebauungsplanänderung beträgt 2335 m².

2. Anlass der Änderung

Diese beiden Bauflächen sollen auf Wunsch der Eigentümer mit jeweils einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Im Plangebiet A soll statt des inzwischen abgebrochenen Wohnhauses ein Mehrfamilienhaus mit 3 Stockwerken entstehen. Im Plangebiet B war im Urbebauungsplan ein eingeschossiger Erweiterungsbau für das inzwischen aufgelöste Postgebäude vorgesehen. Nun soll auf dieser Fläche ein Wohn- und Geschäftshaus oder ein Mehrfamilienhaus entstehen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von neuen Wohnungen im innerstädtischen Bereich. Hierfür werden 2 brachliegende Grundstücke im Ortszentrum einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

3. Erläuterung und Begründung zu den Änderungen

Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen:

Die Festsetzungen durch Planzeichen des Urbebauungsplans, sowie der 1., 3. und 4. Änderung bleiben auch für den Änderungsbereich unverändert gültig.

Festsetzungen neu:

Es werden zusätzliche folgende Planzeichen aufgenommen:

- Geltungsbereich der Änderung, -Fläche für Tiefgarage außerhalb des Bauraums als rot umrahmter Bereich, -FD (Flachdach) und WD (Walmdach), -Gebäude in 3-geschossiger Bauweise III, -Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Hinweise neu:

Es werden zusätzlich folgende Planzeichen aufgenommen:

- Maßlinie, -aufzuhebende Grundstücksgrenze

Festsetzungen durch Text:

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

Textliche Festsetzungen neu:

- Maß der baulichen Nutzung: Der durch den geänderten §17 der BauNVo vorgegebene Orientierungswert für die Grundflächenzahl für ein Mischgebiet beträgt 0,6.

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.

Baugrenze:

Plangebiet A:

Bisher war die Baugrenze unmittelbar um das inzwischen abgebrochene Wohnhaus Hauptstraße 41 gezogen. Nun ist geplant die Baugrenze nach Süden und Westen hin zu erweitern, um den Bau eines Mehrfamilienhauses mit ca. 8 – 10 Wohnungen zu ermöglichen

Plangebiet B:
Hier war bisher nur ein Baufenster für ein eingeschossiges Gebäude in Zusammenhang mit dem ehemaligen Postgebäude vorgesehen. Der südliche Bereich des Grundstückes war nicht überplant. Hier soll nun im Zuge der innerstädtischen Verdichtung ebenfalls der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses oder eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden.

Höhe:

Plangebiet A:

Im Urbebauungsplan wurde für ein Gebäude mit einer Geschößzahl von E + 2 (III) eine max. Traufhöhe von 9,5 m festgesetzt. Diese Höhe soll weiterhin gültig bleiben. Der Passus zur Dachneigung wurde bei der 3. Änderung abgeändert. Darin wurde festgesetzt, dass die Dachneigung sämtlicher Hauptgebäude mit Sattel- oder Walmdach 18° nicht unterschreiten und 24° nicht überschreiten darf.

Für die aktuelle Bebauungsplanänderung soll hier ein begrüntes Flachdach, wie auch ein Walmdach mit einer flacheren Dachneigung von 7° bis 16° festgesetzt werden, damit die Dachform mit der des nördlich gelegenen Mehrfamilienhauses harmoniert.

Plangebiet B:

Im Urbebauungsplan wurde für ein Gebäude mit einer Geschößzahl von E + 3 (IV) eine max. Traufhöhe von 12,5 m festgesetzt. Diese Höhe soll weiterhin gültig bleiben. Der Passus zur Dachneigung wurde bei der 3. Änderung abgeändert. Darin wurde festgesetzt, dass die Dachneigung sämtlicher Hauptgebäude mit Sattel- oder Walmdach 18° nicht unterschreiten und 24° nicht überschreiten darf.

Für die aktuelle Bebauungsplanänderung soll hier ein begrüntes Flachdach, wie auch ein Walmdach mit einer Dachneigung von 7° bis 16° möglich sein.

Anzahl der Geschosse:

Plangebiet A

Im bisherigen Bebauungsplan waren hier zwingend 3 Stockwerke vorgesehen. Nun soll, um eine Höhenstaffelung des geplanten Gebäudes möglich zu machen, nur eine Höchstgrenze von 3 Stockwerken vorgegeben werden.

Plangebiet B

Im bisherigen Bebauungsplan war hier zwingend 1 Stockwerk vorgesehen. Nun soll, um eine innerstädtische Verdichtung zu erreichen, ein Gebäude mit 3 Stockwerken mit zusätzlichem Staffelgeschoss im 4. OG ermöglicht werden. Hierfür wurde bereits in der 4. Änderung des Bebauungsplans in §1, 14 eine Regelung getroffen. Die Höhe orientiert sich an dem südlich gelegenen Gebäude, das aus 3 Stockwerken + ausgebautem Dachgeschoss besteht.

-Dächer, Stellplätze, Abstandsflächen, Einfriedungen, Versickerung:

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

Dächer: Als Dachform wird nun auch die Möglichkeit geschaffen ein begrüntes Flachdach zu errichten.

-Grünordnung:

Zum Teilausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt ist je 200 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 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:

Mischgebiet (MI):

Tag 60 dB; Nacht 50 dB bzw. 45 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.

Die Einhaltung aller Schallschutzanforderungen sind durch einen Schallschutznachweis für jedes Einzelbauvorhaben nachzuweisen.

Entwurf vom 21.06.2022

Manfred Brunner

Dipl. Ing. (FH) Architekt

84513 Töging a. Inn

Tel. 08631/ 1674511

Fax 08631/1674512

Email: ab@manfred-brunner.de

Anlagen:

- Anlage 1: Plangebiet A Lageplan M 1 : 1000

- Anlage 2: Plangebiet B Lageplan M 1 : 1000

- Anlage 3: Plangebiet A Kabeltrassen Vodafone M 1 : 500

- Anlage 4: Plangebiet B Kabeltrassen Vodafone M 1 : 500

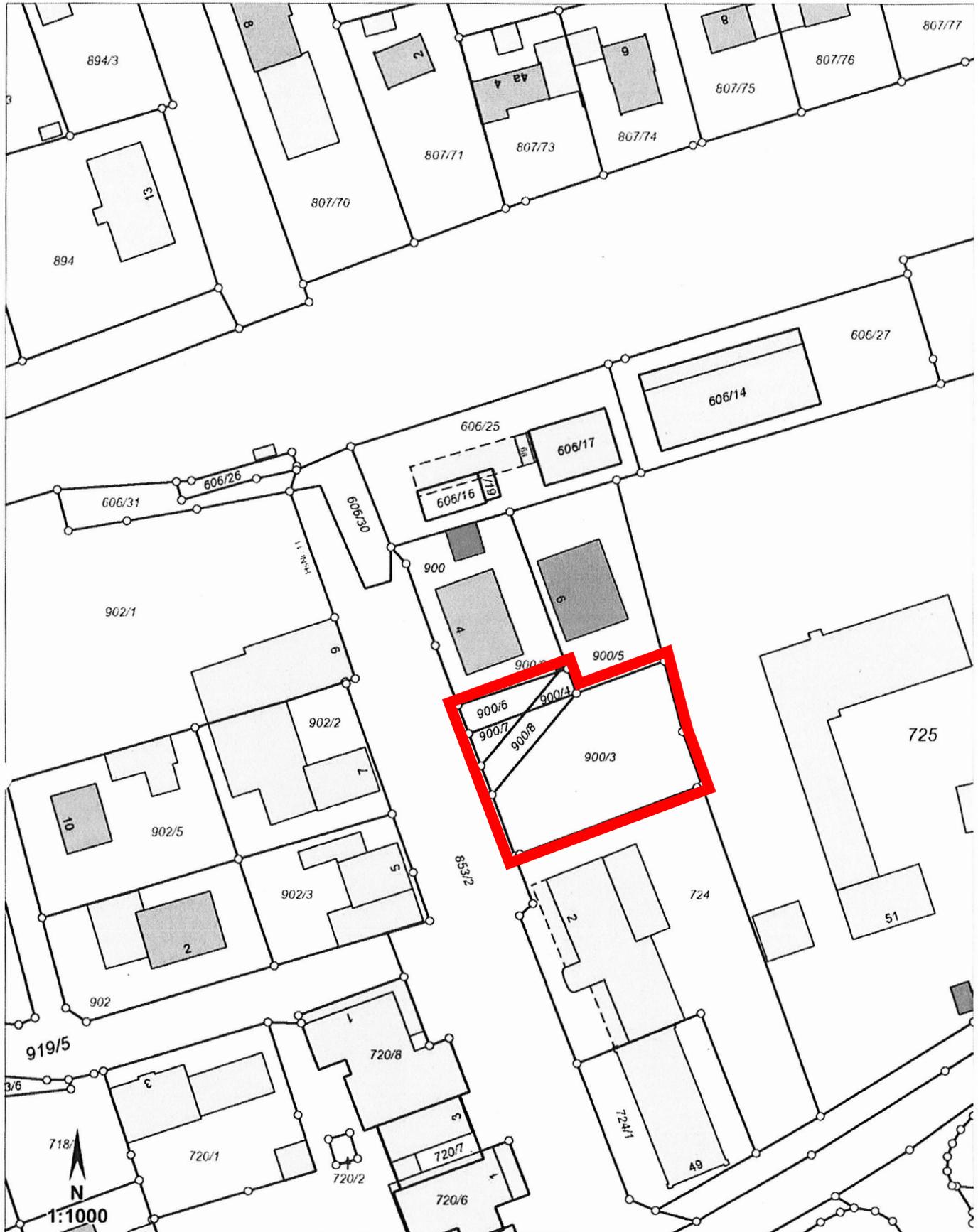


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Mühldorf a. Inn

Stadtplatz 48
84453 Mühldorf a. Inn

Kartenbeilage zur Gebäudeeinmessung

Gemarkung Töging a. Inn



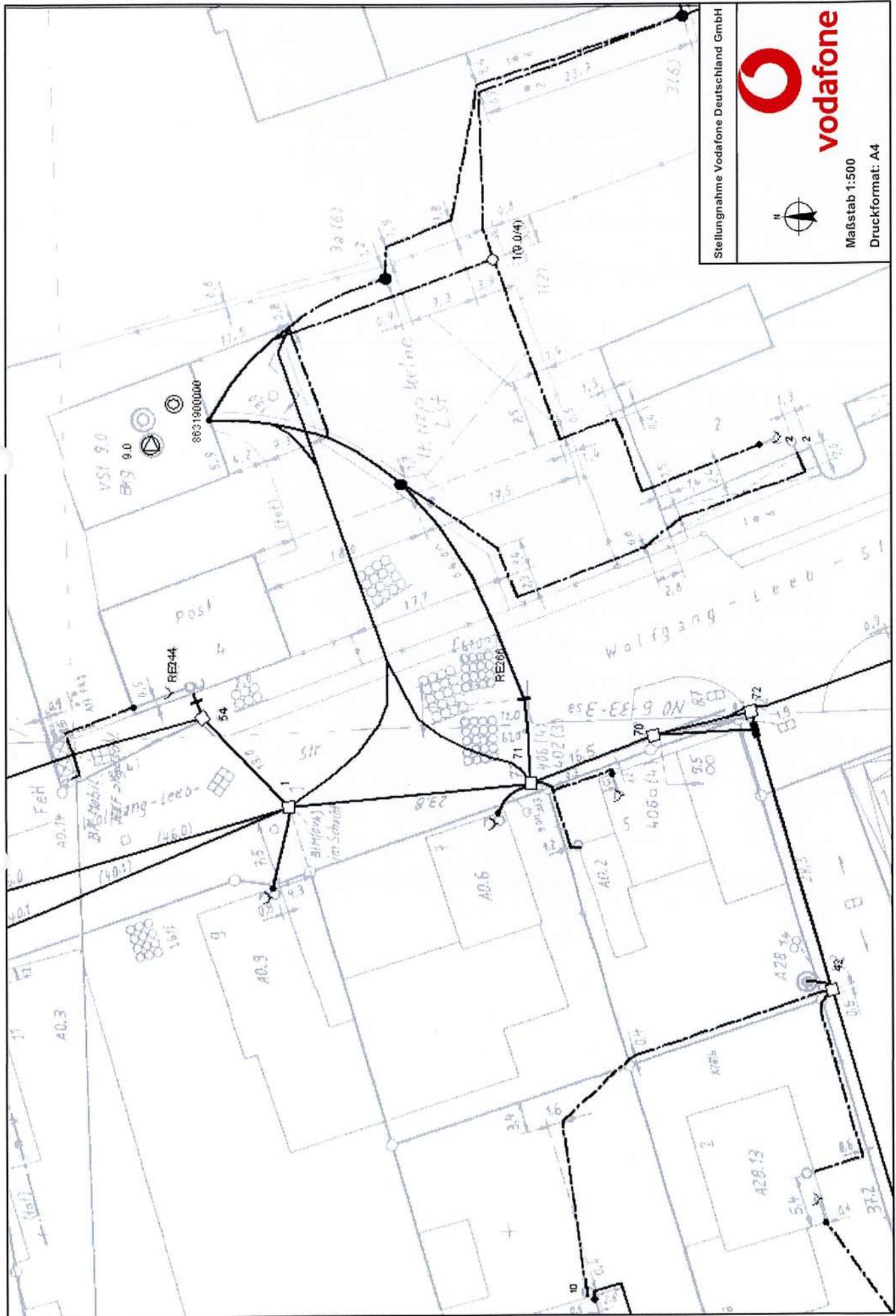


Stellungnahme Vodafone Deutschland GmbH



vodafone

Maßstab 1:500
Druckformat: A4



Stellungnahme Vodafone Deutschland GmbH



vodafone



Maßstab 1:500

Druckformat: A4