

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 "Rosenstraße"

Rechtliche Grundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch) vom 23.09.2004
- BauNVO (Bauabstandsverordnung) vom 23.01.1990
- BayBO (Bayerische Bauordnung) vom 01.01.2016
- PlanzVO (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990
- BayNatSchG (Bay. NaturschutzG) vom 23.02.2011

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.07.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
3. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
4. Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2017 bis 20.10.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2017 bis 20.10.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.12.2017 den Änderungsbebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.12.2017 als Satzung beschlossen.

Töging a. Inn a. Inn, den _____.201__

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister
7. Ausfertigung

Töging a. Inn a. Inn, den _____.201__

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Änderungsbebauungsplan wurde am _____.201__ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsbebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Töging a. Inn a. Inn, den _____.201__

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister



A. Festsetzungen

| | | | | | |
|-------|--|-----------------------|-----|---|--------------|
| 1. | Allgemeine Festsetzungen | | 3.3 | Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2.00 m und einer Gesamtlänge von 6.50 m je Fassade auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die notwendigen Abstandsflächen nach 3.1 einhalten. | |
| 1.1 | Alle im Urbebauungsplan unter I. aufgeführten Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen werden für diesen Geltungsbereich aufgehoben. | | 4. | Flächen für Nebenanlagen, Garagen usw. | |
| 1.2 | Folgende textlichen Festsetzungen des Urbebauungsplanes werden aufgehoben: II. 2. Abs. 4 (Maß der baulichen Nutzung) II. 4. (Garagen und Stellplätze) II. 6.2 (Wandhöhen) II. 7.1 (Form der Gebäude) | | 4.1 | Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, der festgesetzte Grünstreifen ist jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Bereich der Garagenzufahrt (Fläche vor dem Garagentor) ist ein Mindestabstand von 5.00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. | |
| 2. | Art und Maß der baulichen Nutzung | | 4.2 | Zufahrten und offene Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen herzustellen. | |
| 2.1 | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. | | 4.3 | Nebengebäude wie Geräteraum, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen bis max. 10 m ² Grundfläche (in Summe je Grundstück) und einer Firsthöhe von max. 2.75 m nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, nicht jedoch im Bereich des festgesetzten Grünstreifens. | |
| 2.2 | GRZ | 0.4 | 5. | Gestaltersiche Festsetzungen | |
| 2.3 | GFZ | 0.8 | 5.1 | Dächer | |
| 2.4 | Zulässig sind folgende Gebäudetypen (die Wandhöhe bezieht sich auf die Traufseite des Gebäudes und ist ab der Oberkante des natürlichen Geländes anzusetzen) | | | Zusätzlich zur Festsetzung II. 6.1 des Urbebauungsplans sind zulässig | |
| 2.4.1 | Erdgeschoss und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann | I+D WH max. 4.60 m | | Walmdächer mit 20° - 25° bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss oder mit einer Wandhöhe über 6.00 m | WD 20° - 25° |
| 2.4.2 | Erdgeschoss und ein Vollgeschoss | II WH max. 6.25 m | | Flachdächer mit 0° - 5° bei Garagen und Carports | FD 0° - 5° |
| 2.5 | In Parz. 1 und 2 sind Einzel- sowie Doppelhäuser und in Parz. 3 ein Wohngebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten zulässig. | | 5.2 | Zusätzlich sind zur Festsetzung II. 6.9 des Urbebauungsplans außer naturrote auch anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. | |
| 3. | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | | 5.3 | Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dächern der Gebäude zulässig und müssen entweder in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser mit einem max. Abstand von 0.20 m, gemessen ab OK Dachfläche bis zur OK Energiegewinnungsanlage, errichtet werden. | |
| 3.1 | Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind zu erfüllen. | | 5.4 | Zusätzlich sind zur Festsetzung II. 7.2 des Urbebauungsplans auch senkrechte Holzverkleidungen erlaubt. | |
| 3.2 | Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 3.00 m und einer Grundfläche von 20 m ² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die notwendigen Abstandsflächen nach 3.1 einhalten. | | | | |

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7

"Rosenstraße"

| | |
|---------------------|--------------------|
| Entwurfssassung vom | 04.12.2017 |
| Gemeinde | Stadt Töging a.Inn |
| Landkreis | Altötting |
| Regierungsbezirk | Oberbayern |

| | | |
|-----------------|------------|----------|
| Entwurfsverlauf | 1. Entwurf | 04.07.17 |
| | 2. Entwurf | 04.12.17 |

Planung Töging a.Inn, den 04.12.2017... *S. Weber*