



7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße"

Die Stadt Töging am Inn erläßt gemäß § 2 Abs. 1, der §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Änderungsbereich**
 Grenze des räumlichen Änderungsbereiches der 7. Änderung
- Art der baulichen Nutzung**
 Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
 Traufseitige Wandhöhe: max. 19,00 m
 Kennzeichnung unterschiedlicher Nutzungsbereiche
- Nutzungsschablone**
 Gewerbegebiet
 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 max. traufseitige Wandhöhe
 max. traufseitige Wandhöhe
 Firstrichtung
- Baugrenzen**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Zufahrt
 freizuhaltendes Sichtdreieck (3 m / 110 m)
- Flächen für Natur und Landschaft**
 Private Grünfläche zur Randeingrünung
 Fläche zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 Pflanzung einer gemischten Hecke aus Sträuchern und Laubbäumen (gemäß Textfestsetzung Nr. 11)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Flurstücksnummer, z.B. 536/730
- bestehendes Gebäude
- 0,5 bzw. 1 m-Höhenschichtlinien gemäß digitalem Geländemodell der Landesvermessungsverwaltung
- Geländehöhe Straßenoberkante der Erschließungsstraße
- Gebäude wird abgebrochen
- Flächen der amtlichen Biotopkartierung
- Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Weichselstraße"
- Anbauverbotszone zur Autobahn A94 aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt

C. GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Im Änderungsbereich werden die Festsetzungen durch Text des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt wie folgt geändert:

Die Textfestsetzung Nr. 1 (Art der baulichen Nutzung) wird wie folgt geändert:

"Der Änderungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt."

"Für das Gewerbegebiet werden nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO reduzierte flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, flächenbezogene Schalleistung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte nutzbare Grundstücksfläche.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle A angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L _{eq} (dB(A) je m²)	L _{eq} Tag	L _{eq} Nacht
I	50	35
II	59	44
III	55	40

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise innerhalb des Planungsgebietes zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm durch den Gewerbe- und Anlagenlärm aus der Nachbarschaft eingehalten werden.

Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA-Lärm) sind zu beachten.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt, "Gewerbegebiet Weichselstraße" 7. Änderung (ACCON GmbH, Bericht Nr.: ACB-1019-8831/03 vom 18.11.2019) wird verwiesen."

Die Textfestsetzung Nr. 3 wird gestrichen.

Die Textfestsetzung Nr. 4 wird wie folgt geändert:

"Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8."

Die Textfestsetzungen Nr. 6a (Bauform) Abs. 14 und 15 werden wie folgt geändert:

"Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Eine traufseitige Wandhöhe von maximal 19,00 m ist zulässig, wenn als Dach ein Flach- oder Satteldach bis maximal 5° Dachneigung vorgesehen ist. Ansonsten ist eine traufseitige Wandhöhe von max. 15,0 m zulässig."

Die Textfestsetzung Nr. 9 (Garagen und Stellplätze) wird wie folgt ergänzt:

"Parkflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Kies, Schotterrassen) herzustellen."

Die Textfestsetzung Nr. 11 (Grünordnung) wird wie folgt ergänzt:

"Die private Grünfläche zur Randeingrünung des Gewerbegebietes gemäß Planzeichnung ist als mehrlufige Baum- oder Strauchhecke mit gebietsheimischen Laubbäumen und Strauchgehölzen in geschlossener Pflanzung zu bepflanzen. Säume sind als extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu pflegen. Die Grünfläche ist dauerhaft abzugeben."

Parkplätze/Stellplatzflächen auf den Gewerbegrundstücken sind mit gebietsheimischen Laubbäumen zu durchgrünen. Pro 6 PKW-Stellplätze bzw. pro 2 LKW-Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Nicht bebaute oder genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen."

Eine Textfestsetzung Nr. 12 wird hinzugefügt:

"12. Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Ausgleichsfläche 1: 3.277 m², Fl.-Nr. 1542T, Gmkg. Töging am Inn, Stadt Töging am Inn: Entwicklung einer innnahen Brenne auf einer Ackerfläche mittels Oberbodenabschub und Mähgutübertragung.

Ausgleichsfläche 2: 3.946 m², Fl.-Nm. 1580T und 1547T, Gmkg. Töging am Inn, Stadt Töging am Inn: Entwicklung einer innnahen Brenne auf einer Ackerfläche mittels Oberbodenabschub und Mähgutübertragung."

Ausgleichsfläche 3: 6.056 m², Fl.-Nm. 1546T und 1535T, Gmkg. Töging am Inn, Stadt Töging am Inn: Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland. Zur Grünlandentwicklung zweijährige Auslagerung durch Getreideanbau ohne Düngung und Pflanzenschutz mit vollständiger Aberrung, Bodenverbesserung, Ansaat mit geeigneter Ökotypensaatgut, späte Mahd ab September, alternativ extensive Ross- und Schafbeweidung, Verzicht auf Düngung und Biozide."

Im Übrigen gelten im Änderungsbereich weiterhin die Festsetzungen durch Text aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt mit seinen Änderungen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtminderat Töging am Inn hat in der Sitzung vom die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2, Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Töging am Inn hat mit Beschluss des Stadtminderates den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Töging am Inn, Dr. Windhorst
1. Bürgermeister

E. BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Abschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Töging am Inn, Dr. Windhorst
1. Bürgermeister

STADT TÖGING AM INN

**7. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 12,
2. BAUABSCHNITT
"GEWERBEGBEIT WEICHELSTRASSE"**



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.: 19030
bearbeitet: FB / IN / MM
Datum: 15. November 2019
geändert:

Für diese Zeichnung sind die Daten der amtlichen Biotopkartierung (Biotopkartierung) und der amtlichen Biotopkartierung (Biotopkartierung) verwendet worden. Sie sind auf dem neuesten Stand der amtlichen Biotopkartierung (Biotopkartierung) und der amtlichen Biotopkartierung (Biotopkartierung) zu Schließen sind.