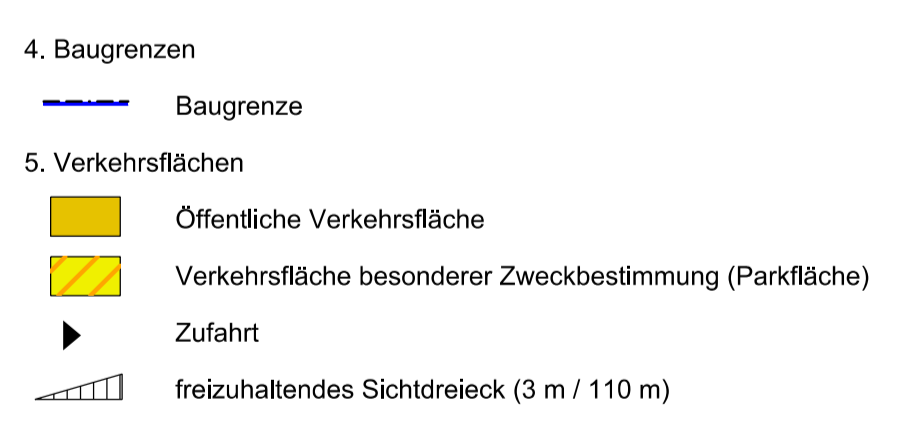


7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße"

Die Stadt Töging am Inn erläßt gemäß § 2 Abs. 1, der §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauVVO), 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

- 1. Änderungsbereich**
Grenze des räumlichen Änderungsbereiches der 7. Änderung
- 2. Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiet
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ); 0,8
WH 19,00 Traufseitige Wandhöhe: max. 19,00 m
III Kennzeichnung unterschiedlicher Nutzungsbereiche



- 4. Baugrenzen**
Baugrenze
- 5. Verkehrsflächen**
Öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche)
Zufahrt
freizuhaltendes Sichtdreieck (3 m / 110 m)
- 6. Flächen für Natur und Landschaft**
Private Grünfläche zur Randeingrünung
Fläche zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
zu erhaltende und zu pflegende bestehende Baum- und Strauchhecke
Pflanzung einer gemischten Hecke (gemäß Textfestsetzung Nr. 11)
Pflanzung von Laubbäumen (gemäß Textfestsetzung Nr. 11)
zu erhaltende, bestehenden Baumpflanzungen

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- 890/1 bestehende Flurstücksnummer, z.B. 5367/30
- bestehendes Gebäude
- Gebäude wird abgebrochen
- Flächen der amtlichen Blotopkartierung
- Alltlastenverdachtsfläche
- 0,5 bzw. 1-m-Höhenschichtlinien gemäß digitalem Geländemodell der Landesvermessungsverwaltung
- Geländehöhe Straßenoberkante der Erschließungsstraße

- Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Weichselstraße"
- Anbauverbotszone (Autobahn BAB A94 bzw. Kreisstraße K AÖ 2)
- RA 1 Abgrenzung der Realisierungsabschnitte RA 1 und RA 2

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 BauVVO festgesetzt."
"Für das Gewerbegebiet werden nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauVVO 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:

Nutzungsbereich	Zulässige Emissionskontingente L _{eq} (dB(A) je m ²)	
	LEK TAG	LEK NACHT
II	50	35
III	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 gestrichelt.
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° Dacheigung vorgesehen ist. Ansonsten ist eine traufseitige Wandhöhe von max. 15,0 m zulässig."
Die Textfestsetzung Nr. 7 (Werbeanlagen) wird wie folgt ergänzt:
"Jegliche Art von Werbeanlagen die auf die Autobahn ausgerichtet oder von der sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn auf ihre Vereinbarung mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und den Bauverboten bzw. Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden."
Die Textfestsetzung Nr. 9 (Garagen und Stellplätze) wird wie folgt geändert und ergänzt:
Satz 1 wird wie folgt geändert:
"Lagerplätze sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf dafür ausgewiesenen Parkflächen zulässig."
Die Textfestsetzung wird wie folgt ergänzt:
"Parkflächen und sonstige Stellplätze außerhalb der Alltlastenverdachtsfläche sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Kies, Schotterrasen) herzustellen."
Die Textfestsetzung Nr. 11 (Grünordnung) wird wie folgt ergänzt:
"Die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung des Gewerbegebietes gemäß Planzeichnung sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfestigkeit als artenreichgezeichnete mind. zweihäufige Baum- oder Strauchhecke mit gebietsheimischen Laubbäumen und Strauchgehölzen in geschlossener Pflanzung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße sind dabei zu erhalten und in die Heckpflanzung zu integrieren."
"Pflanzqualitäten: Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art, Bäume 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm)
Säume sind als extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu pflegen. Die Grünfläche ist dauerhaft abzugraben."

Parkplätze/Stellplatzflächen auf den Gewerbegrundstücken sind mit gebietsheimischen Laubbäumen zu durchgrünen. Je 6 PKW-Stellplätze bzw. 2 LKW-Stellplätze ist mindestens 1 Baum in einer ausreichend großen Pflanzfläche zu pflanzen. Baumstandorte sind DIN gerecht herzustellen.
Nicht bebaut oder genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Eine Flächenversiegelung ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.“

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: 2.892 m², Fl.-Nr. 1140T, Gmk. Unterpleiskirchen, Gemeinde Pleiskirchen: Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland. Bodenverbereitigung (Beseitigung der Grasnarbe und Herstellung eines möglichst feinen Saabets) durch gruben. Anschließend Einsatz von artenreichem Regio-Saatgut (WEISA-Saatgutmischung M1210 "Blumenwiese robust"), Zweimalige Mahd ab Mitte Juni und September mit Abräumen des Mahdgutes. Ab dem zweiten Jahr späte Mahd mit Abräumen des Mahdgutes oder alternativ extensive Ross- und Schafbeweidung (1,0 GVha/a). Verzicht auf Düngung und Pesticide.
Ausgleichsfläche 2: 10.841 m², Fl.-Nr. 1140T, Gmk. Unterpleiskirchen, Gemeinde Pleiskirchen: Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland. Bodenverbereitigung (Beseitigung der Grasnarbe und Herstellung eines möglichst feinen Saabets) durch gruben. Anschließend Einsatz von artenreichem Regio-Saatgut (WEISA-Saatgutmischung M1210 "Blumenwiese robust"), Zweimalige Mahd ab Mitte Juni und September mit Abräumen des Mahdgutes. Ab dem zweiten Jahr späte Mahd mit Abräumen des Mahdgutes oder alternativ extensive Ross- und Schafbeweidung (1,0 GVha/a). Verzicht auf Düngung und Pesticide.“

Eine Textfestsetzung Nr. 13 wird hinzugefügt:
"13. Realisierungsabschnitte
Der Geltungsbereich wird in zwei Realisierungsabschnitte aufgeteilt. Die Realisierung des Abschnittes 2 ist erst zulässig, wenn die Flächenpotentiale im Abschnitt 1 bereits genutzt wurden.“
Eine Textfestsetzung Nr. 14 wird hinzugefügt:
"14. Oberflächenentwässerung, Alltlastenverdachtsfläche
Außerhalb der Alltlastenverdachtsfläche anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen hierfür sind vorzusehen.
Im Bereich der Alltlastenverdachtsfläche darf das Oberflächenwasser von Straßen nicht versickert werden, sondern ist aus diesem Bereich abzuleiten und außerhalb der Auffüllung zu versickern.
Im Bereich der Alltlastenverdachtsfläche muss auch nach Herstellung des Parkplatzes jederzeit eine Orientierende Untersuchung des Bodens, d. h. mit Bohrungen und weiteren Feldarbeiten, möglich sein.“

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

D. HINWEISE DURCH TEXT

- Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen im Baugebiet der Vorrang zu geben.
- Bei Bau- und Eingriffsmaßnahmen sind Schutzstreifen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 FStG (Bundesfermastrafengesetz) dürfen in der Anbauverbotszone zur Autobahn keine bauliche Anlagen errichtet werden.
- Gemäß Art. 23 BayStrWVG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) dürfen in der Anbauverbotszone zur Kreisstraße keine bauliche Anlagen errichtet werden. Gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Alttötting sind Parkplätze/Stellplätze zulässig.
- Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen. Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbausträger können nicht geltend gemacht werden. Mit Einwirkungen des Straßenverkehrs (Steinschlag, Streusalz usw.) muss gerechnet werden.
- Es ist ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Geräuschimmissionskontingente L_{eq} zu erbringen. Der Nachweis der Einhaltung der sich aus dem Emissionskontingenten L_{eq} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{eq} der einzelnen Betriebe im Sinne von Nr. 2.3 der TA-Lärm an der nächstgelegenen Baugrenze oder Gebäudefassaden der außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.
- Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23. Mai 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 2. Juli 2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15. November 2019 hat in der Zeit vom 18. Dezember 2019 bis 10. Februar 2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15. November 2019 hat in der Zeit vom 7. Januar 2020 bis 10. Februar 2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13. Juli 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. November 2020 bis 28. Dezember 2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13. Juli 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. November 2020 bis 28. Dezember 2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25. Februar 2021 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13. Juli 2020 als Satzung beschlossen.
Töging a. Inn, den
Dr. Tobias Windhorst
1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Töging a. Inn, den
Dr. Tobias Windhorst
1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung 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 AM INN

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



ing TRAUEREUT GMBH Maßstab: 1 : 1.000
Georg-Simon-Ohm-Straße 10 19030
83001 Traunreut Tel. 08669 / 7869-0 Projekt-Nr.:
Tel. 08669 / 7869-0 bearbeitet: FB / IN / MM
Fax 08669 / 7869-50 Datum: 13. Juli 2020
traunreut@ing-engineure.de
www.ing-engineure.de geändert: