I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 15 BauNVO)

GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE1 – GE6

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze / Baufeld

3. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkflächen)

Einfahrt

4. Grünflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Baum-Strauch-Hecke (Ortsrand)

Strauchhecke (Eingrünung)

Baum zu pflanzen (Hochstamm; Standortvorschlag)

extensive Wiesenflächen

Staudenflächen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1677 – Flurstücksgrenzen mit Flurnummer

650,00 – Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes mit Angabe der Höhe über NN (Höhenstaffelung 1,00 m)

H – Unterflurhydrant (nachrichtliche Übernahme)

Vorgeschlagene Gebäude

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche

Bauverbotszone (40 m)

Baubeschränkungszone (100 m)

Geltungsbereich BP Nr. 13

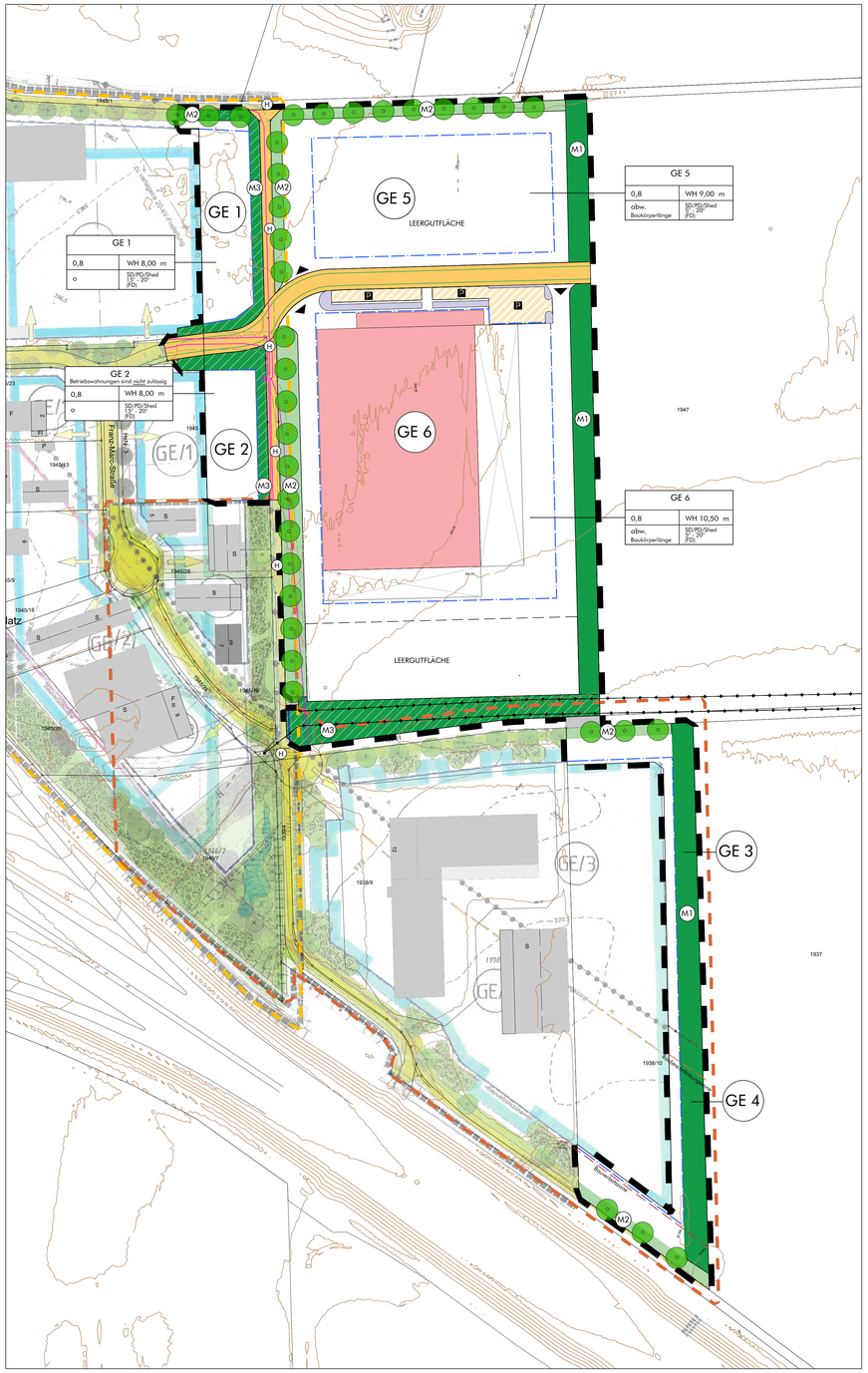
Geltungsbereich BP Nr. 13 - 1. Änderung

Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH
Kommunalen Energienetzes Inn-Salzach (nachrichtliche Übernahme); genaue Lage tlw. unbekannt) mit 2,5 m beidseitigem Schutzstreifen zum Freihalten von Bepflanzungen

Versorgungsleitung (Mittelspannungskabel) des Kommunalen Energienetzes Inn-Salzach (nachrichtliche Übernahme); je 1 m beidseits der Leitungsachse ist freizuhalten

Freispannungsleitung (nachrichtliche Übernahme)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET TÖGING-UNTERHART" M 1:1.000



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 21a BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE), § 8 BauNVO
Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie in gebäudlicher Einheit mit den Betriebsgebäuden errichtet werden, dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Im gesamten Gewerbegebiet sind folgende Betriebsarten nicht zugelassen:
a) Betriebe und Anlagen, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einer besonderen Genehmigung bedürfen (Verordnung über genhemigungsbedürftige Anlagen)
b) Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Abfälle, Heizmaterial, Baumaterial sowie Autowrackplätze.
Lagerplätze als unselbstständige Anlagen (bis zur Hälfte der überbaubaren Fläche des Grundstückes) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
c) Abwasserintensive Betriebe (wie z.B. Großmetzgereien) mit mehr als 500 E-Werten/Tag (Einwohnergleichwerte pro Tag)
d) Betriebe, die Produkte der "Wasser-Gefährdungsklasse 3" (Katalog für wassergefährdende Staffe" VwV-wassergefährdende - VwVwS vom 9.3.1990, GMBl, Seite 114) herstellen.
e) Chemische Reinigungen, die chlorierte Kohlenwasserstoffe verwenden

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Grundflächenzahl, Baugrenzen und max. Wandhöhe der baulichen Anlagen bestimmt.
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werten ergeben, gelten folgende Werte:

Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO: 0,8

2. Bauliche Gestaltung

Wandhöhe

GE1:	max.	8,00 m
GE2:	max.	8,00 m
GE3, 4 und 5:	max.	9,00 m
GE6:	max.	10,50 m

Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Gestaltung und Proportionen

Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltend wirken. Ortsübliche Bauweise und Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind zu berücksichtigen. Gebäude sind als klare, liegende, rechteckige Baukörper zu erbauen, die das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite von 6:5 nicht überschreiten.

Dachform und Dachneigung

Für das Gewerbegebiet (GE) werden Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Shed-Dächer mit einer Dachneigung von 5° - 20°, oder Flachdächer (FD) 1° - 5° festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen.

Firstrichtung

Bei Ausführung von Satteldächern und Pultdächern muss der First in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen, bei Satteldächern muss der First in Gebäudemitte liegen und beide Dachflächen sind in gleicher Neigung auszuführen (asymmetrische Dachflächen bei Satteldächern sind nicht zulässig). Bei zusammengebauten Gebäuden ist die Firstrichtung an den Maßen der Einzelgebäude auszurichten.

Dachdeckung

Bei allen geneigten Dächern sind als Dacheindeckung nur Dachziegel, Dachpfannen, Blecheindeckungen oder Dachpaneele in ziegelroten, rotbraunen, graubraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
Bei Metalldeckungen dürfen nur beschichtete Materialien verwendet werden, deren Oberflächenwasser ohne Einschränkungen versickert werden kann.

Fassaden

Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen oder in gebrochenem Weiß zu halten. Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Solaranlagen

Auf Gebäuden mit geneigten Dächern sind Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angeordnet werden.
Bei Flachdächern sind Solaranlagen mind. 1,50 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Die Höhe der Aufständerung von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80 m (OK Dachhaut bis OK Solaranlage) begrenzt.
Sofern möglich, ist eine kombinierte Anlage von Dachbegrünung und Photovoltaik wünschenswert.

3. Bauweise, Baulinie und Baugrenze (§§22, 23 BauNVO)

GE1 + GE2:	Offene Bauweise
GE3 + GE4:	Abweichende Bauweise
GE5 + GE6:	Abweichende Bauweise

Die "abweichende Bauweise" wird wie folgt definiert: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch darf die Länge von Gewerbebauten maximal 125 m betragen.

4. Immissionsschutz

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der nachfolgenden Tabelle angegeben Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit von 6.00 - 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 - 6.00 Uhr überschreiten. Die jeweiligen Sektoren sind dabei zu beachten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A)/m²]

Richtung	Emissions-bezugsfläche	Sektor A		Sektor B		Sektor C	
Teilfläche:		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE 1	3.136	60	45	60	45	60	45
GE 2	2.209	60	45	60	45	60	45
GE 3	5.771	60	45	60	45	60	45
GE 4	4.947	60	45	60	45	60	45
GE 5	9.210	60	45	60	48	60	50
GE 6	23.980	60	49	60	48	60	55

Bezugspunkt Richtungssektoren:
x: 767903,92 y: 53522896,10 (UTM 32)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als "Emissionsbezugsfläche" dargestellte Fläche.

Im Rahmen vom Baugenehmigungsverfahren für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann. Dies gilt für Immissionen durch die umliegenden Verkehrswege sowie Gewerbeflächen. Außerdem dürfen die zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft durch die Planung nicht eringeschränkt werden.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Personen (Büros, Aufenthaltsräume, Betriebsleiterwohnungen) müssen den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechen.

Für die jeweiligen Einzelbauvorhaben sind im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie der "lautesten Nachtstunde" (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplans um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).

5. Geländeveränderung im Planungsgebiet

Im gesamten Gewerbegebiet ist eine max. Geländeveränderung (Aufschüttungen und/oder Abgrabungen) bis 1 m zum Ursprungsgelände zulässig.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen und Lagerflächen zulässig. Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO sind unzulässig.
Stellplätze und Lagerflächen sind in den Bereichen von Eingrünungsstrukturen unzulässig.

7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung in zurückhaltender Farbgebung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3 m ab Geländeoberkante und einer Ansichtsfläche von 4 m² ist zulässig. Fahnenmasten mit innenliegender Seilführung sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.
Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
Selbstleuchtende Werbeanlagen sowei Werbeanlagen mit grellen Farben, Wechsel-, Lauf- und Blinklicht, Videowände und ähnliches sind grundsätzlich verboten.

9. Einfriedungen

Zäune dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
Als Einfriedungen sind zulässig: Metallgitterzäune, Maschendraht, senkrechte Holzlattenzäune oder Hecken. Die Verwendung von Sichtschutz- und Plastikstreifen ist unzulässig (Zaunanlagen sind offen anzulegen).
Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante einhalten.
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sind mindestens 1,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und mit bodenständigen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
Im Bereich der Grundstückseinfahrten ist die Einfriedung mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
Die Einfriedung entlang der Kreisstrasse und der Autobahntrasse sind tür- und torlos auszubilden.

10. Zufahrt zum Gewerbegebiet / Erschließung der Vorhabensfläche

Die Erschließung der Gewerbegebietserweiterung erfolgt über die Franz-Marc-Straße.

11. Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

12. Niederschlagswasserbehandlung

Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung und/oder Versickerung zu bringen. Ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung, z.B. über Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

13. Reduzierung der Lichtemissionen

Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln, wie LED-Lampen oder Natriumdampflampen "Warmweiß" mit max. 2.700 K zur Reduktion der Anlockwirkung
Verzicht auf flächige Fassadenbeleuchtung
Minimierung technisch unnötiger Beleuchtungseinrichtungen. Bei betriebsbedingt notwendigen Beleuchtungsanlagen (z.B. Wegweiser oder Hinweisschildern) ist die Beleuchtung gezielt auf den benötigten Bereich zu beschränken. Eine durch Blenden geschlossene Beleuchtung ist grundsätzlich vorzuziehen.
Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem freistrahlendem Beleuchtungsbereich.
Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptstrahlwinkeln von unter 70°.
Einsatz von Gehäuse- und Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel, besonders wenn die Beleuchtungsanlage weit über dem Boden liegt (bspw. bei Masten). Eine durch Blenden gerichtete Beleuchtung vom Rand in das Betriebsgelände hinein ist vorzuziehen. Eine Beleuchtung der angrenzenden Gehölze ist unzulässig.
Sofern möglich auf Blinklichter verzichten, ansonsten auf eine technisch notwendiges Minimum reduzieren.

14. Grünordnerische Festsetzungen

14.1 Allgemeines

Die privaten Grünflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplans zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Punkt 14.8).

Pflanzflächen nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung, bei Hecken 10-20 % Heisteranteil. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,5 m².

14.2 Pflanzbindung und Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

14.3 Pflegemaßnahmen

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

14.4 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Abgetragener Oberboden ist vor Ort in Mieten fachgerecht (DIN 19731 & DIN 18915) zu lagern oder abzutransportieren. Dazu gehören die ausreichende Abtrocknung des Bodens, die getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, die maximale Höhe von 2 m bei Ober- bzw. 4 m bei Unterbodendepots sowie eine sofortige Begrünung, sofern keine direkte Verwertung durchgeführt wird.
Nach Möglichkeit ist der abgetragene Oberboden im Geltungsbereich wieder einzubringen (z.B. auf Pflanzflächen).

14.5 Bodenverdichtung

Die Verdichtung des Bodens während der Bauarbeiten (Befahren mit schwerem Gerät) ist auf ein nötiges Mindestmaß zu reduzieren. Bei Verdichtung im Bereich der herzustellenden Grünflächen ist der Boden vor Umsetzung der Maßnahmen zu lockern.

14.6 Grünordnerische Maßnahmen

Anlage einer naturnahen Baum-Strauch-Hecke an der östlichen Grenze (M1)

Am östlichen Rand ist auf einer Länge von je ca. 75 m, 190 m und 250 m eine 10,00 m breite, freiwachsende, 5-reihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Dabei muss der Anteil der Bäume 20 % betragen. Bei der Auswahl der Arten ist auf die Verwendung autochthoner Gehölze zu achten (Pflanzenauswahl siehe Punkt 14.8).
Die restlichen Grünflächen sind als Magerwiese mit autochthonem standortgemäßem Saatgut anzusäen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 2 m, zwischen den Reihen 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art in Gruppen und im Wechsel zu pflanzen.

Die Hecke ist regelmäßig (alle 5-10 Jahre) abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Dies erfolgt mittels Unterteilung in Abschnitte à 60 m bzw. 75 m. Nach 5 Jahren werden zwei nicht aneinandergrenzende Teilabschnitte auf den Stock gesetzt. Nach weiteren 5 Jahren werden die anderen beiden Teilabschnitte auf den Stock gesetzt usw. Der erste Schnitt erfolgt ca. 10 Jahre nach Anpflanzung der Hecke. Punktuell sollen Gehölze vom Schnitt ausgenommen werden, um diese zu Bäumen zu entwickeln.
Der Schnitt hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (also nicht zwischen 1. März und 30. September).

Anlage einer Baumreihe mit Ansaat der Grünflächen mit artenreichen, autochthonen Wiesenmischungen (M2)

Auf einem 5 m breitem Grünstreifen ist eine Baumreihe aus Hochstämmen (Pflanzenauswahl siehe Punkt 14.8) mit Wiesenflöche anzulegen.
Die straßenbegleitenden Baumreihen können für Zufahrten oder Stellplätze unterbrochen werden. Die Anzahl und Artenwahl erfolgen gem. Planeintrag und Pflanzenauswahl (siehe Punkt 14.8). Die Einzelbäume sind in wiederkehrenden möglichst regelmäßigem Abstand zu pflanzen. die nicht bepflanzten Flächen werden als Wiesenflächen angelegt.
Sofern möglich, soll die Anlage der Wiesenflächen punktuell durch eine Mähgutübertragung erfolgen. Die Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen, möglichst alternierend auf 50 % der Fläche. Der 1. Schnitt Mitte/Ende Juni, der 2. Schnitt Ende August/Anfang September.

Anlage von niederwüchsigen Strauchhecken (M3)

Anlage einer naturnahen, niedrigwüchsigen (1,50 - 2,50 m) Strauchhecke. Bei der Auswahl der Arten ist auf die Verwendung autochthoner Gehölze zu achten (Pflanzenauswahl siehe Punkt 14.8). Die restlichen Grünflächen sind als Magerwiese mit autochthonem standortgemäßem Saatgut anzusäen. Der Pflanzabstandbeträgt in der Reihe 2 m, zwischen den Reihen 1,5 m. Es sind mindestens 3 Stück einer Art in Gruppen und im Wechsel zu pflanzen.
Die Hecke ist regelmäßig abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Dies erfolgt mittels Unterteilung in gleichmäßige Abschnitte. Nach 5 Jahren werden zwei nicht aneinandergrenzende Teilabschnitte auf den Stock gesetzt. Nach weiteren 5 Jahren werden die anderen beiden Teilabschnitte auf den Stock gesetzt usw. Der erste Schnitt erfolgt ca. 10 Jahre nach Anpflanzung der Hecke.
Der Schnitt hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (also nicht zwischen 1. März und 30. September).

14.7 Pflanzqualitäten

Obstbäume	mind. Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm
Bäume	mind. Hochstamm, 3xv., StU 18-20 cm
Bei Hecken: Bäume	v. Heister 2xv., 150-200 cm
Sträucher	v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

14.8 Pflanzliste

Straßenbegleitpflanzung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss
Hochstamm Obstbäume	alle Sorten (auf die Verwendung regionaltypischer und robuster Sorten ist Wert zu legen)

Baum- und Strauchhecken

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss
Obstbaum (Halb- und Hochstämme)	

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus fragula	Faulbaum
Crataegus monogyna	Weißdorn

14.9 Unzulässige Pflanzarten

Landschaftsfremde Pflanzarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen und -fichten, Zypressen, Thujen usw. sowie Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden.

14.10 Stellplätze und Verkehrsflächen

Die versiegelten und befestigten Erschließungsflächen sind auf eine Mindestmaß zu reduzieren. Stellplätze sind mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen (z.B. Rasensteinen, Pflasterrasen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) Belägen herzustellen.

14.11 Freiflächengestaltungspläne

Im Rahmen der Baugenehmigung sind fachlich fundierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Es sind Aussagen zur detaillierten Gestaltung des Geländes, der Beläge und Begrünung sowie der Einfriedung und Oberflächenentwässerung zu treffen und darzustellen.

14.12 Umweltbaubegleitung

Im Rahmen der Bauausführung ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

14.13 Ausgleichsflächen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches (A1 bis A3) auf den Flurnummern 1238 und 1239, Gemarkung Töging am Inn, erbracht (siehe Ausgleichsfläche Maßnahmenplan, Stand 09.06.2021).

14.14 Grenzabstand von Pflanzen

Die gesetzlichen Grenzabstände von Pflanzen zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind gemäß den Regelungen in den §§ 48 bis 50 AGBGB einzuhalten.

14.15 Staudenpflanzungen

Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sog. Kiesgärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigen an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

Mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu dulden.

3. Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m von Erdkabeln einzuhalten, um die Betriebssicherheit und Reperaturmöglichkeiten zu gewährleisten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern zu treffen.
Das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen (www.fgsv-verlag.de, FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

4. Altlasten

Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind unverzüglich das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

5. Zufahrten, Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen

Zufahrten, Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen sind, wo es aus betrieblichen Gründen möglich ist, mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen (z.B. Rasensteinen, Pflasterrasen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) Belägen herzustellen.

6. Brandschutz

Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden.
Zufahrts- und Aufstellungsflächen sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen. Die Feuerwehrzufahrt ist nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

7. Hinweise zur Regenwasservnutzung

Das anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit zur z.B. Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

8. Baumpflanzungen nach DIN

Baumstandorte sind DIN gerecht herzustellen. Der Wurzelbereich auf befestigten Flächen ist nach der Technischen Vorschrift VegTraMü, Sieblinie B, mit mindestens 12 m³ (bzw. je nach Pflanzauswahl) durchwurzelbarem Substrat pro Baum zu bewerkstelligen.

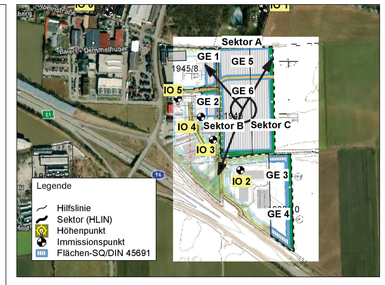
9. Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH

Es befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungsleitungen im und Nahe des Geltungsbereichs. Diese sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten (siehe III./3. Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen). Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trasse.
Zur elektrischen Versorgung sind Niederspannungskabel und Verteilerkästen erforderlich. Für die Unterbringung sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.
Um Kabelverlegearbeiten mit Beginn der Baumaßnahmen koordinieren zu können, ist eine frühzeitige (mind. 3 Monate vor Baubeginn) Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH erforderlich (Ansprechpartner: Thomas Helget, 08721/980-413).

10. Autobahn

Bei der Errichtung von Werbeanlagen darf die Verkehrssicherheit der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt werden. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind vom Antragsteller auf eigene Kosten vorzunehmen. Entschädigungsansprüche gegenüber der Autobahn GmbH können nicht geltend gemacht werden.
Konkrete Bauvorhaben in der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes (gemäß § 9 FStrG).

KONTINGENTIERUNG (ZU IMMISSIONSSCHUTZ NR. II.4)



ÜBERSICHTSLAGEPLAN o.M.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 13

"Gewerbegebiet Töging-Unterhart"
2. Änderung und Erweiterung

STADT: Töging am Inn
LANDKREIS: Altötting
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

N

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat Töging am Inn hat in der Sitzung vom ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet Töging-Unterhart" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. 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.

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

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 am Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet Töging-Unterhart" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Töging am Inn, den.....

(Siegel)

Dr. Tobias Windhorst, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Töging am Inn, den.....

(Siegel)

Dr. Tobias Windhorst, Erster 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 am Inn, den.....

(Siegel)

Dr. Tobias Windhorst, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom ..... sowie die Begründung (Gehalt v. .....) sind Bestandteil der Satzung.

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000, Stand Vermessung von 1980. Nach Angabe des Vermessungsamtes nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenkurkarte vom Maßstab M 1:5000 auf M 1:1000. Zwischenhöhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

Untergrund:
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text