









Zeichenerklärung

a) Festsetzungen

-  Grenze 10. Änderung, Flurnr. 892, Grundstück 68
-  Baugrenze
-  Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß zwingend
-  Private Stellplätze
-  Flächen für Balkone
-  Zu pflanzende Bäume ohne Lagefestsetzung
-  Neue Bebauung (Mehrfamilienhaus und Garagen)
-  Festgesetzter Höhenbezugspunkt (OK-Deckel best. Straßen-Kanalschacht)

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Dachform und Dachneigung	

b) sonstige Planzeichen

-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen – hier Bodendenkmal D-1-7741-0018 „Körpergraber des frühen Mittelalters“

Weitere Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
4. Außerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ausschließlich die Terrassen, sowie Flächen für Müll, Fahrräder und Wärmepumpe mit Stützmauern errichtet werden. Die Errichtung von anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Hundezwinger, Kleintierställe und Gewächshäuser außerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist untersagt.
6. Auf dem Grundstück 68 der Flurnr. 892 ist ein Mehrfamilienhaus (MFH) mit 4 Wohnungen zugelassen.



7. Das Grundstück 68 darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten. Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleintiere ist gegebenenfalls auf einen durchgehenden Sockel zu verzichten. Zwischen Bodenoberkante und Einfriedung ist ein Abstand von mindestens 10 cm zu belassen.
- 8.1 Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze, davon 40 % Anteil für Besucher nachzuweisen.
9. Bauform
 - b.) Als Dachüberstände beim Hauptgebäude sind an der Traufe mindestens 0,70 m, höchstens 1,00 m, bei den Rücksprüngen 1,50 m zugelassen. Am Giebel sind mindestens 0,30 m und höchstens 1,00 m vorgeschrieben.
 - c.) Es ist eine Wandhöhe mit 6,26 m (Rücksprung) ab Oberkante Fertigfußboden im EG bis Oberkante Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut zulässig.
 - d.) Bei dem Hauptgebäude ist ein Kniestock (von Oberkante-Rohdecke DG bis Oberkante-Pfette) von 0,50 m zulässig (Rücksprung).
 - f.) Die Oberkante Fertigfußbodenhöhe im EG mit +_ 0,00 wird auf 399,41 NHN festgelegt.
11. **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. (aktuell geltende Fassung der BayBO vom 25.05.2021)
12. **Beschaffenheit befestigte Flächen**
Sämtliche Zufahrten, Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen müssen mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen (z.B. Rasensteine, Pflastersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) befestigten Flächen erstellt werden.
13. **Versickerung**
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 zur Versickerung zu bringen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

14. **Grünordnung**
Insbesondere für Einfriedungen aber auch für andere Pflanzungen und Ansaaten sind (vorrangig) gebietsheimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzen und Saatgut-Mischungen der Herkunftsregion Hu (Unterbayerisches Hügelland mit Isar-Inn-Schotterplatten) gem. „Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern (EAB)“, bzw. der Herkunftsregion 18 (Saatgut) zu verwenden. Landschaftsfremde, wie säulenförmige, farbgezeichnete Nadelgehölze, sowie exotische, buntblaubige Zuchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden. Oberflächeneinfriedungen wie Stellplätze, Wege, Parkplätze, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengitterstein, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge oder wasserdurchlässiges Pflaster) anzulegen. (siehe auch Punkt 12 Festsetzungen)

Im Bereich der straßenseitigen Parkplätze ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen um die Parksituation aufzulockern. Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (Kiesgärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.
15. Die sonstigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Südlich Ludwig-der-Bayer-Straße“ haben weiterhin Gültigkeit und sind zu beachten.

HINWEISE

- Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW - Blatt W 405 anzuwenden. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.
- Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.
- Zur Energieversorgung sollen bevorzugt regenerative Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik usw.) eingesetzt werden.
- **Bodendenkmäler**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Flurnr. 892 des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

- Landwirtschaftliche Immissionen

Die durch die örtliche Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden.

- Immissionsschutz

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau; Mai 1987) sind folgende schalltechnische Orientierungswerte anzusetzen:
Allgemeine Wohngebiete (WA)

Tags 55 dB, nachts 45 dB bzw. 40 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie 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.

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem Allgemeinen Wohngebiet
45	4
50	7
55	13
60	23
65	32
70	49
75	80

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höherem Schalleistungspegel sind nicht zulässig. Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Stattdessen konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom in der Zeit vom bis unterrichten und sich dazu äußern.
3. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geändert. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
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 a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Töging a. Inn, den

Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Töging a. Inn, den

Dr. Tobias Windhorst, 1. 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 a. Inn, den

Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

STADT TÖGING A. INN LANDKREIS ALTÖTTING



Die Stadt Töging a. Inn erlässt aufgrund der §§ 1 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Verordnung über die Darstellung der Planinhalte- Planzeichenverordnung (PlanVO) des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Südlich Ludwig-der Bayer-Straße“ als Satzung.

10. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „Südlich Ludwig-der-Bayer-Straße“

Entwurf vom 13.01.2022
1. Änderung vom 17.08.2022
Gültige Fassung (Beschlussfassung) vom 13.09.2022

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro
Post Uitenweier GmbH
Zangberger Straße 1
84539 Ampfing
Tel.: 08636 / 9829-10
Fax.: 08636 / 9829-20
Email: info@architektur-pu.de