

**BEBAUUNGSPLAN - DECKBLATT Nr. 2; Bebauungsplan Nr. 15 "Steinstraße"**

Fl.Nr.Tfl. 1053/2, Fl.Nr. 1045/8 Gemarkung Töging am Inn; Stadt Töging am Inn; Landkreis Altötting  
Verfahren n. §13 a BauGB - Bebauungsplan d. Innenentwicklung



**STADT TÖGING AM INN**

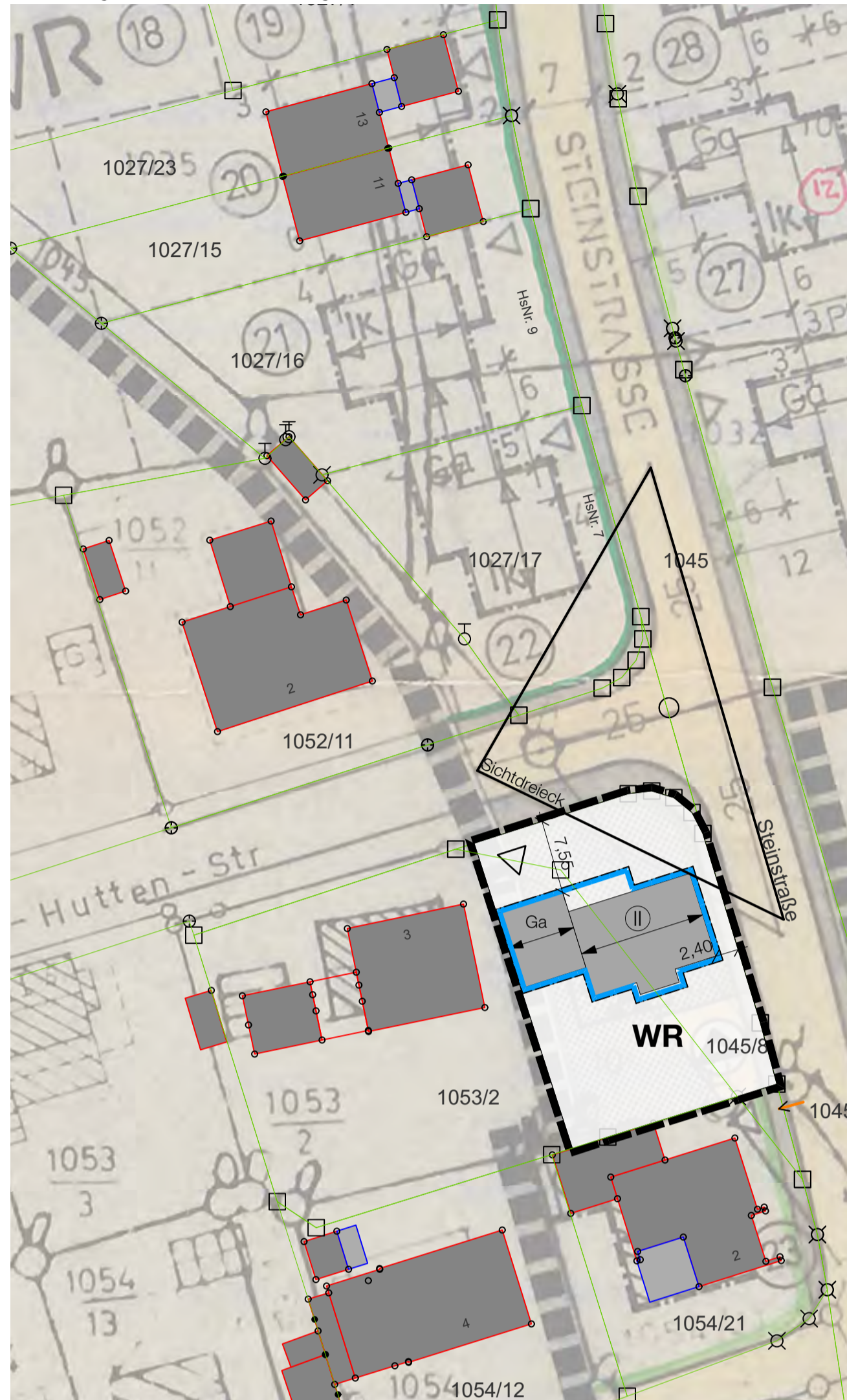
n. §13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung  
Bebauungsplan Deckblatt Nr. 2; Bebauungsplan Nr. 15 "Steinstraße"  
Fl.Nr.Tfl. 1053/2, Fl.Nr. 1045/8,  
Gemarkung Töging am Inn, Stadt Töging am Inn

Darstellung v. Deckblattänderung / Bebauungsplan rechtskraft v. 14.August.1985



M. 1/500

Darstellung n. 2. Deckblattänderung



M. 1/500

Die Stadt Töging am Inn erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung das  
Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 15  
"Steinfeldstraße" als Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2  
ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung M. 1:500 vom .....

§2 Bestandteile der Satzung  
Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 beinhaltet:

- 1) Planzeichnung M. 1/500 mit Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text vom .....
- 2) Begründung vom .....

Stadt Töging am Inn

..... (Datum) ..... (Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister)

**GRUNDSATZ:**  
Das Bebauungsplan-Deckblatt betrifft ausschließlich die genannte Fl.Nrn. alle anderen Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt. Ebenso werden nur Festsetzungen durch Text und Planzeichen geändert, die für das Deckblatt notwendig sind. Die Nummerierung entspricht der des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Alle anderen Festsetzungen bleiben vom Deckblatt unberührt. Ergänzende Festsetzungen werden mit **rot** markiert.

**Zeichenerklärung**

**A. Festsetzungen**

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze, die **baulich unterschritten, aber nicht überschritten werden darf**
- vormalige Baugrenze aus Bebauungsplan Nr. 15
- vormalige Baulinie aus Bebauungsplan Nr. 15
- öffentliche Grünfläche, Parkanlage
- Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss zwingend
- Firstrichtung
- Flächen für Garagen
- Maßzahlen
- Grundstückszufahrt mit Stellplatz mit mind. 4,00 m Breite und 5,00 m Tiefe, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf
- Sichtdreieck
- Reines Wohngebiet WR n. §3 BauNVO
- Fläche f. Trafostation

**B. Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenzen n. Vermessungsamt
- bestehende Gebäude n. Vermessungsamt
- bestehende Flurstücksnummern n. Vermessungsamt
- bestehende Hausnummern n. Vermessungsamt
- geplantes Gebäude / Garage mit Carport

Weitere Festsetzungen: (alle nicht genannten Nummern bleiben unverändert gültig für das Deckblatt)

1. Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 der BauNVO festgesetzt.
2. Für die Nutzung der Grundstücke werden folgende Geschossflächenzahlen festgesetzt, soweit sich nicht durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen eine andere Geschossflächenzahl ergibt:
  - bei eingeschossigen Gebäuden und eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock 0,5 GFZ
  - bei zweigeschossigen Gebäuden 0,8 GFZ
3. Auf allen Grundstücken wird die offene Bauweise festgesetzt. **Die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.**
4. Die an den öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Sichtdreiecke müssen von einer Bebauung oder Bepflanzung von über 0,80m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, freigehalten werden.
5. **Mauern, Einfriedungen und Sichtschutzzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,60m zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen ist zwischen Gelände und Einfriedung ein Abstand von mind. 15cm einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleintiere).**
6. **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur auf einer Brutto-Grundfläche von max. 20qm. Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,00m und einer Brutto-Grundfläche von max. 30qm sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.**
7. Auf allen Grundstücken sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
8. Äußerlich sichtbare Rundfunk- und Fernsehantennen sind unzulässig.
9. Je 300 qm privater Grundstücksgröße ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Folgende Baumarten sind erwünscht:
  - Esche, Spitzahorn, Winterlinde, Bergulme, Feldahorn, Roßkastanie, Traubenkirsche sowie alle Arten einheimischer Obstbäume als Hochstamm.
  - **Nicht überbaute Grundstücksgrenzen sind mit heimischen und freiwachsenden Sträuchern zu begrünen. Einfriedungen sind grundsätzlich zu hinterpflanzen.** unerwünscht sind:
    - Blaueichen, Thuja sowie sämtliche Hängeformen natürlich wachsender Gehölze.
    - Stauden und Sträucher (wie Ziffer 5) einheimischer Art, die den Standortbedingungen dieses Naturraumes entsprechen, sind zusätzlich zu den Großbäumen erwünscht.
11. Die Stellplätze vor den Garagen im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche darf maximal der Breite der Garage entsprechen und muss mindestens 5,00 m tief sein. Die Garagenzufahrt hat sich dem natürlichen Gelände anzupassen. Die Zufahrten sind zu befestigen. Das Niederschlagswasser darf nicht der Straße zufließen, sondern muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Die Stellplätze vor den Garagen im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche darf maximal der Breite der Garagen entsprechen und muss mindestens 5,00 m tief sein. Das Niederschlagswasser darf nicht der Straße zufließen, sondern muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
12. Bauform

- a) Die Baugrundrissform der Haupt- und Nebengebäude sowie die Gebäudestellung werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen geregelt.
- b) Als Dachform mit festgesetzter Firstrichtung sind bei Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 ° bis 32 ° vorgeschrieben. Die Dachneigung der Nebengebäude muss der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen. Als Dachüberstände sind bei den Hauptgebäuden
  - an der Traufe mind. 0,70 m, höchstens 1,00 m
  - am Giebel mind. 0,50 m, höchstens 1,20

vorgeschrieben. Die Dacheindeckung ist auf naturrote und anthrazitfarbene Ziegel begrenzt.

Bei Terrassenüberdachungen sind Flachdächer mit einer Neigung von 0-5° zulässig. Eine abweichende Deckung z.B. mit Glas ist zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich, außer bei Glasdächern oder bei mit Blech abgedeckten Holzkonstruktionen, mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

- c) Die Traufhöhen dürfen bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m, bei eingeschossigen Gebäuden und eingeschossigen Gebäuden mit Kniestock 3,50 m, gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, nicht überschreiten.
- d) Die Kniestockhöhe darf bei erdgeschossigen Gebäuden mit Kniestock 1,00 m, gemessen ab OK der obersten Geschossdecke bis OK Fußpfette, nicht überschreiten.
- e) Soweit kein Kniestock festgesetzt ist, darf der Dachfuß bei den Haupt- und Nebengebäuden ab OK der obersten Geschossdecke 30 cm nicht überschreiten.
- f) Dacheinschnitte sind bei sämtlichen Haupt- und Nebengebäuden unzulässig. Dachgauben sind zulässig.
- g) Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig, bedürfen aber im Einzelfall der besonderen Zustimmung der Gemeinde.
- h) Die Höhe der Erdgeschoss-Fußböden hat sich dem natürlichen Gelände anzupassen, darf jedoch nicht höher als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberkante liegen.
- i) An Grundstücksgrenzen zusammengebaute Haupt- und Nebengebäude müssen hinsichtlich der Fassadengestaltung, der Dachform, der Eindeckung, der Stockwerkshöhe und der Dachvorsprünge einheitlich gestaltet sein, auch dann, wenn die Haupt- und Nebengebäude versetzt angeordnet sind.
- j) Zier- und verkünstelte Fassadenputze aller Art sind untersagt. Die Fassaden sind weiß zu streichen. Als Alternative zu weißen Putzflächen sind Holzverschalungen und Holzschindelverkleidungen zulässig. Groß- und Lüftmalereien sind, ebenso wie Zierbündwerke, unzulässig.
- k) Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Grundstücksflächen oder als Wandeinbaubehälter unterzubringen.

**l) Versickerung: Sämtliche Zufahrten, Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen müssen mit dauerhaft wasser- und gasdruchlässigen (z.B. Rasensteinen, Pflasterrasen, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) befestigten Flächen erstellt werden.**

**m) Als Maßnahmen 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 am Inn auf diesem Grundstück zur Verdunstung und / oder zur Versickerung zu bringen.**

**n) Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen, welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.**

**HINWEISE**

- Die durch die ortsübliche Bewirtschaftung der unmittelbaren landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden. Die anliegende Hofstelle Fl.Nr. 689 der Gemarkung Töging betreibt noch aktive Landwirtschaft auf anliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Nutzung als Obstgarten mit freilaufenden Legehennen ist zu dulden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich in ca. 194m Abstand die Bahnliesen 5600 (Mühldorf-Simbach) und in ca. 100m Abstand die Kreisstraße A01 (Hauptstraße) befindet. Etwaige Immissionen aus den beiden Verkehrslinien sind zu dulden.
- Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen ist das einschlägige Infoblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - für eine ruhige Nachbarschaft" (Stand September 2018) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zu berücksichtigen und gegebenenfalls die Abstände zur Nachbarbebauung zu prüfen. Folgende Mindestabstände zu benachbarten schutzbedürftigen Bebauung sind einzuhalten. WR (Reines Wohnen) 7m bei 45 dB(A), 13m bei 50 dB(A) und 23m bei 55 dB(A). Eine Verwendung von Anlagen über 55 dB(A) ist eigenverantwortlich auszuschließen.
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu tage 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 anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und 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.
- Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zutreffende Wasser zu beachten. Der Bauwerber hat hier selbst für den Schutz seiner Gebäude sorgen zu tragen und muss sicherstellen, dass auch die anliegenden Grundstück nicht mit Oberflächenwasser seines Grundstückes belastet werden.
- Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, hinsichtlich Alllasten, so ist unverzüglich das Landratsamt Altötting zu verständigen.

**Verfahrensvermerke Bebauungsplan n. §13a BauGB**

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Steinstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... orstüblich 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 zu äußern.
3. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
  
Töging am Inn, den .....  
.....  
Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt  
  
Töging am Inn, den .....  
.....  
Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem 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 .....  
.....  
Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

**GENEHMIGUNGSFASSUNG 09.11.2022**

Planinhalt	Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 M. 1/500
Auftraggeber	STADT TÖGING AM INN vertr. durch Hr. 1. BGM Dr. Tobias Windhorst Hauptstraße 26
Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister	84513 Töging am Inn



**AR**

**Achim Ruhland**  
- Landschaftsarchitekt  
- Architektur -  
- Stadtplaner -  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner  
J.-von-Eichendorff Str. 37  
PLZ : 94428 Eichendorf  
FON : 0151 / 124 087 13  
MAIL : info @ ar-land . de