

# A. Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Gewerbegebietes  
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ 0,8) als Höchstmaß  
Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO 1990  
GFZ 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ 1,6) als Höchstmaß  
Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990  
SD Satteldach, Dachneigung von 5° bis 25°  
PD Pultdach, Dachneigung von 5° bis 10°  
FD Flachdach, Dachneigung von 0° bis 5°  
WH 14,00 Wandhöhe als Höchstmaß (OK = 14,00 m über FFB EG)  
FH 18,00 Firsthöhe als Höchstmaß (OK = 18,00 m über FFB EG)
- 3. Bauweise, Baugrenzen**  
O1 abweichende Bauweise, hier werden Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 80 m zugelassen.  
Baugrenzen  
4. **Sonstige Planzeichen**  
Flurstücknummer (z.B. 1458)  
Bestehende Grundstücksgrenze  
Maßzahl (z.B. 3,0 m)  
vorgeschlagene Bebauung  
bestehende Bebauung  
öffentliche Verkehrsflächen  
Grünfläche G01  
Grünfläche G02  
Grünfläche G03  
zu pflanzende Bäume  
Standorte sind nicht bindend und können verschoben werden.

# B. Festsetzung durch Text

## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 2 Nr. 8 in Verbindung mit § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Nicht zulässig sind:**  
- Gaststätten  
- Vergnügungsstätten  
- Schrottlager, Autoverwertungsanlagen  
- Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen  
- Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachsungsbedürftigen Abfällen und Schlamm  
- Anlagen zum Umschlagen besonders überwachsungsbedürftigen Abfällen  
- Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbesterzeugnissen  
- Einzelhandelsbetriebe

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO):**  
Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- 2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO):**  
Als Höchstgrenze wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.
- 2.3 Maximale Wand- und Firsthöhen:**  
Die max. Wandhöhe an der Traufseite wird mit 14,00 m festgelegt. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut. Eine maximale Firsthöhe wird mit 18,00 m festgelegt. Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt am First des Gebäudes.
- 2.4 Höhenlage der baulichen Anlage**  
Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude muss das Gelände dem Straßenniveau angepasst werden. Die Erdgeschosfußbodentiefe der Betriebsgebäude und Garagen darf nicht mehr als 30 cm über OK Straße liegen.
- 2.5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**  
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind innerhalb von Eingrünungszonen unzulässig.
- 2.6 Garagen, Stellplätze und Lagerflächen**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Lagerflächen können auch außerhalb angelegt werden. Zur Minimierung des Anfalls von Niederschlagswasser wird empfohlen, den Anteil der befestigten Fläche auf das unumgängliche Maß zu beschränken und Park- und Stellflächen "sickerfähig" bzw. "wasserdurchlässig" zu gestalten. Stellplätze und Lagerflächen sind innerhalb von Eingrünungszonen unzulässig.
- 2.7 Freiliegung von Bebauung**  
Im Bereich des Kläranlagen Geländes muss auf den beiden Flurstücken Nr. 1458 und 1459 ein mindestens 2 m breiter Streifen entlang des nördlichen Straßenrandes frei gehalten werden (keine Nebenanlagen, kein Zaun und keine Lagerflächen).

- 2.8** Im Umkreis von 5 Metern um die Maststandorte besteht Bauverbot.
- 2.9** Um den Mast-Nr. 214 besteht eine Baubeschränkungszone von 20,00m gemessen ab der Fundamentaßenkante. Bei allen Maßnahmen in diesem Bereich sind die Auflagen des Merkblattes "Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten" einzuhalten.
- 2.10** Die Zufahrt zum Mast Nr. 214 muss auch künftig mit LKW gewährleistet sein.
- 2.11** Die Koordinaten des Mastes Nr. 214 inkl. Fundamentplan des Mastes (Ansicht und Draufsicht) und Bauplan des Mastes sind in Anlage 1 zur Begründung zu finden (Stand: 20. Februar 2020).
- 3. Bauweise**  
3.1 Es ist eine abweichende Bauweise (O1) festgesetzt, hier werden Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 80 m zugelassen.
- 3.2** Neben der generellen Gültigkeit der Abstandsflächen der BayBO ist der Art. 6 Absatz 3 Satz 2 einzuhalten.
- 4. Erschließungs- und Versorgungsanlagen**  
4.1 **Zufahrt zum Gewerbegebiet**  
Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt über die bestehende Innstraße.
- 4.2 Abwasserbeseitigung**  
Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.
- 4.3 Regenwasser, Oberflächenwasser**  
Anfallendes Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser sind auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen (z.B. Mulden- und/oder Rigidolenversickerung). Eine Notüberlaufleitung 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 Niederschlagswasserfreistellungsvordnung (NWFFrV) und der Technischen Regeln zum schloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENIGV) sind einzuhalten.
- 5. Gestaltung**  
Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.
- 5.1 Dachform**  
Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 10° und Flachdachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.
- 5.2 Dachdeckung**  
Als Dachdeckung sind Dachziegel, ziegelartige Betondachsteine und Blechdeckungen zugelassen. Flachdächer können auch mit Foliendachbahnen ausgeführt werden. Als untergeordnete Dachdeckungen ist auch eine transparente Dachdeckung zulässig, z.B. Lichtbänder, Lichtkuppeln.
- 5.3 Solaranlagen**  
Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 30 cm gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage errichtet werden.

- 5.4 Firstrichtung**  
Die Firstrichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längsseite des Gebäudes laufen.
- 5.5 Einfriedungen**  
5.5.1 **Zaunfundamente und Begrenzungsmauern**  
Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Einfriedungen sind sockellos zu erstellen, der Mindestabstand zwischen Zäunen und GOK beträgt 15 cm.
- 5.5.2 zulässig sind**  
Einfriedungen an allen Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe. Straßenseitige Maschendrahtzäune und Maschendrahtzäune, die an freien Rändern des Baugebietes errichtet werden, müssen hinterpfanzt werden.
- 5.6 Werbeanlagen**  
Sie müssen sich in Form, Größe und Material in die Maßstäblichkeit des Baukörpers einfügen. Werbeanlagen sind auf der Dachfläche nicht zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von grellen Farben, Leuchtreklamen und blinkende Werbeanlagen. Werbeanlagen dürfen max. eine Fläche von 15 m² haben. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5 m ab Geländeerbkante nicht überschreiten. Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 10 m sind zulässig.

## 6. Hinweise und Empfehlungen

- 6.1 Nachrichtliche Hinweise:**  
Bei historischen Bodentunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und der Ortsheimatpfleger zu verständigen.
- 6.2 Immissionen**  
Geruchs- sowie Lärmbelastigungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entstehen, müssen grundsätzlich hingenommen werden.
- 6.3 Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen**  
Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln, Gas, Kanal, Wasser etc. einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern, gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen zu treffen.
- 6.4 Altlasten**  
Stellen während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.
- 6.5 Oberflächen- und Schichtwasser**  
Zum Schutz vor eventuell möglichem wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den oberhalb angrenzenden Flächen sind eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen durchzuführen. Dabei ist der § 37 WHG - Wasserabfluss - der seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.
- 6.6 Elektrische Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrsweisen bzw. die DVSGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.  
b) Der Schutzbereich der Mspg.-Freileitung beträgt 20 Meter (links und rechts der Leitungssache je 10 Meter).  
c) Bei Kabelanlagen beträgt der Schutzbereich 2 Meter (links und rechts der Kabelachse je 1 Meter).  
d) Sämtliche Zäune und Absperrungen im Schutzbereich sind in nicht leitfähiger Ausführung zu erstellen.  
e) Bauplanungen im Schutzbereich müssen zur Genehmigung beim Leitungsbetreiber eingereicht werden.  
f) Bedachungen im Leitungsschutzbereich sind ausschließlich als Hartdachausführung zu erstellen.  
g) Veränderungen am Geländeniveau im Leitungsschutzbereich sind aus Personenschutzgründen nicht zulässig.  
h) Es dürfen keine Materialien und Aushub im Leitungsschutzbereich zwischengelagert werden.  
i) Bautätigkeiten im und in der Nähe des Schutzbereiches sind dem Leitungsbetreiber mitzuteilen bzw. zur Genehmigung einzureichen.  
j) Baustellen bei denen Bauteile in der Schutzzone errichtet werden bzw. in Schutzzone reichten, sowie Baukrane, die in den Schutzbereich einschwenken können, müssen vom Leitungsbetreiber abgenommen und freigegeben werden.  
k) Bei Annäherungen von Kipp-LKW und anderen hohen Baustellenfahrzeugen müssen Höhenbegrenzungen angebracht werden.  
l) Die einschlägigen Vorschriften zu Einrichtungen von Baustellen in Leitungsnähe sind einzuhalten.  
m) Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110-kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.): 11,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Befruchtungen: 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschlagen der Leiterseile bei Wind zu berücksichtigen.  
n) Pläne für Bau- und Befruchtungsarbeiten jeglicher Art im Bereich der Baubeschränkungszone müssen der Bayerwerk AG zur Stellungnahme vorgelegt werden.
- 6.7 Telekommunikationslinien**  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013 (R 2) - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 8. Wichtige Hinweise und Vorgaben aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, zu

- der 110-kV-Freileitung,
- des Fernmelde- bzw. Fernsteuerkabels,
- der 0,4-kV- und 20-kV-Leitungen,
- der Altlastenverdachtsfläche,
- einer schalltechnischen Untersuchung
- und zur Löschwasser Versorgung sowie zu Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr

- 7. Grünordnerische Maßnahmen**  
7.1 **Grünflächen G01:**  
Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist in den als G1 bezeichneten Flächen eine 3-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten Straucharten (Arauswahl) und Pflanzqualität gem. Umweltbericht natureconsult 2018 bzw. folgender Artenliste anzulegen und zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Forstware 3 j. v. 80 - 120  

| deutscher Name          | botanischer Name   |
|-------------------------|--------------------|
| Berberitze              | Berberis vulgaris  |
| Hahnenfuß               | Corylus avellana   |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hartrieel               | Cornus sanguinea   |
| Faulbaum                | Frangula alnus     |
| Rote Heckenkirsche      | Lonicera xylosteum |
| Kriech-Rose             | Rosa arvensis      |
| Hunds-Rose              | Rosa canina        |
| Purgier-Kreuzdorn       | Rhamnus cathartica |
| Sal-Weide               | Salix caprea       |

  
7.2 **Grünflächen G02:**  
Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des neuen Lagerplatzes sind als Eingrünung im planlich festgesetzten Bereich der Grünfläche G02 Stiel-Eichen (Quercus robur, Pflanzqualität: Hei 125/150), je 1 Baum je 30 m² Grundfläche Grünfläche (ca. 834 m²), zu pflanzen und zu erhalten.  
7.3 **Grünflächen G03:**  
Die bestehende bzw. in Entwicklung befindliche und planlich als G03 festgesetzte Grünfläche ist als Gehölz aus standortheimischen Straucharten zu erhalten.  
7.4 **Erhalt der Bäume**  
Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Entwicklungspflege zu sichern. Kappungsschnitte sind dabei untersagt. Bei Ausfall einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.  
7.5 **Freiflächengestaltungspläne**  
Freiflächengestaltungspläne, die für eine Genehmigungsplanung erforderlich sind, müssen von qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner erstellt werden.

## 8. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung ist gemäß dem im Umweltbericht von natureconsult, Dipl.-Ing. (FH) Andreas Maier aus Altötting, vom 26.06.2019 getroffenen Maßnahmen umzusetzen. Der Umweltbericht und die saP sind Teil der Begründung. Die auf den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführenden naturschutzfachlichen Kompensationsflächen und Ersatzaufforstungen sind im Umweltbericht (natureconsult 2019) detailliert beschrieben.

**waldgesetzlicher Ausgleich nach BayWaldG:**  
Als waldgesetzlicher Ausgleich nach BayWaldG sind Ersatzaufforstungen auf Teilflächen der Fl.-St. Nrn. 2070, 2071, 2069 und 2068, Gemarkung Töging a. Inn, Stadt Töging a. Inn, in einer Flächengröße von 10.860 m² zu erbringen. Sie sind als Laubwaldbestand, aufgebaut aus Erle (80%) mit Beimischung von Esche, Stiel-Eiche, Feld-Ulme und Winter- bzw. Sommer-Linde auszubilden. An der Nord- und Ostseite ist ein naturnaher Waldkennmantel aus standortheimischen Straucharten und Laubbäumen zweiter Ordnung in einer Breite von ca. 10 m einzurichten. Auf der Nordseite sind zusätzlich lückige Gehölze anzupflanzen. Die Ersatzaufforstungen sind gem. den Vorgaben im Umweltbericht (Büro natureconsult 2019) anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

**naturchutzfachliche Kompensationsfläche:**  
Der naturschutzfachliche Ausgleich in einer Größe von ca. 17.250 m² wird auf den Fl.-St. Nrn. 2070 (TF), 2071 (TF), 2069 (TF) und 2068, Gemarkung Töging a. Inn, Stadt Töging a. Inn, in einer Grundflächengröße von 17.937 m² unter Berücksichtigung der Ersatzaufforstungen und der Anlage einer Eichen- und Staudenstümpfen ausgeglichen. Die Kompensationsflächen sind gem. den Vorgaben im Umweltbericht (Büro natureconsult 2019) anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19. Januar 2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23. März 2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. November 2016 hat in der Zeit vom 31. März 2017 bis 02. Mai 2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. November 2016 hat in der Zeit vom 31. März 2017 bis 02. Mai 2017 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12. Februar 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. April 2018 bis 4. Juni 2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12. Februar 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2. Mai 2018 bis 4. Juni 2018 öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 3. Juli 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9. August 2019 bis 5. September 2019 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 3. Juli 2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. August 2019 bis 5. September 2019 erneut öffentlich ausgestellt.
- 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  
Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt  
Töging a. Inn, den .....  
Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister
- 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  
Erster Bürgermeister

Stadt Töging a. Inn  
Bauamt  
Hauptstraße 26  
84513 Töging a. Inn



Landkreis Altötting  
Regierungsbezirk  
Oberbayern

## Erstellung des Bebauungsplanes Nr.: 40 "Gewerbegebiet an der Innstraße bei der Kläranlage" Bebauungsplan im M. 1:1000

Die Erstellung des Bebauungsplanes umfasst die Teilflächen von Flur Nr.: 1458, 1459, 1679 und die Flur Nr.: 1456, 1433/2, 1433/3, 1459/3, 1459/7, 1458/4 der Gemarkung Töging a. Inn, wie im Geltungsbereich des Flächenutzungsplanes eingezeichnet.

## Genehmigungsfassung

gefertigt: Perach, den 03. März 2020

Planerfasser:  
Architekturbüro  
Franz Heilmeyer  
Bahnhofstr. 16  
84567 Perach a. Inn  
Telefon: 08670 / 17 64  
Franz Heilmeyer, Architekt

Stadt Töging a. Inn  
Hauptstraße 26  
84513 Töging a. Inn  
Ausgefertigt am:  
Dr. Tobias Windhorst  
Erster Bürgermeister

