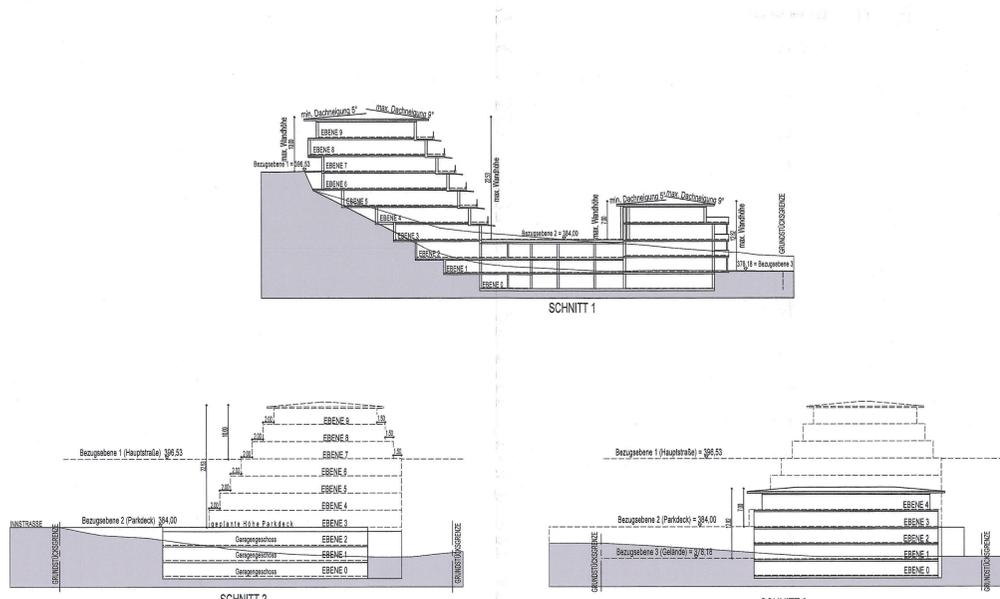


BEBAUUNGSPLAN M 1:500



SCHEMASCHNITTE M 1:500

I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

A. ZEICHENERKLÄRUNG

0. GELTUNGSBEREICH
- Grenze des Geltungsbereiches
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- MI Mischgebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- GFZ Maximal zulässige Geschossfläche
 - GRZ Maximal zulässige Grundfläche
 - III Zahl der Vollgeschosse, hier zwingend 3 Vollgeschosse gemessen ab Bezugsebene 1
 - IV Maximale Zahl der Vollgeschosse gemessen ab Bezugsebene 3
 - WH Maximale Wandhöhe über Bezugsebene
 - 1,00 Maßzahlen mit Angaben in Metern
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- Offene Bauweise
 - Arkaden und Durchgänge
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Stpl Fläche für Stellplätze
 - TG Fläche für Unterkellerung außerhalb Bauroum, Tiefgarage
 - Tg Rampenbereich Tiefgarage
 - △ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
 - Hauptfahrsrichtung
4. VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Feuerwehrstellfläche und private Fahrflächen
 - Fußgängerbereich
 - △ Ein- und Ausfahrt
 - Sichtdreieck
5. GRÜNFLÄCHEN
- Private oder gemeinschaftlich genutzte Grünflächen
 - + Mittelgroßer Baum
 - Kleinkroniger Baum
 - Neupflanzung Strauch
 - Kinderspielplatz

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bze Bezugsebene
- 396.53 Höhenkoten
- G + F Geh- und Fahrrecht für Fl. Nr. 674
- Grundstück Fl.Nr. 674 (vorläufig keine Überplanung)
- bestehendes Gelände

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- unterirdische Stromleitung

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Baulichen Nutzung
- Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet MI (§6 BauNVO) festgesetzt. Im Mischgebiet sind nicht zulässig: Schank- u. Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr.8 und Abs. 3 BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse Wandhöhen und Dachneigung geregelt. Als Wandhöhen gelten die Maße von der jeweils festgelegten Bezugsebene bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand und Oberkante Dachstuhl an der Traufseite.
- 2.1 Grundfläche Die Grundflächenzahl im MI darf den Wert von 0,6 nicht überschreiten.
- 2.2 Geschossfläche Die Geschossflächenzahl im MI darf den Wert von 1,2 nicht überschreiten.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse Die Zahl der Vollgeschosse wird über Bezugsebenen definiert. Bze 1 = OK Hauptstraße 396,53 ü.NN, Bze 2 = OK Parkdeck 384,00 ü.NN, Bze 3 = OK Gelände 378,18 ü.NN
- 2.3.1 Gebäude A Zahl der Vollgeschosse über Bezugsebene 2 = VII dabei zwingend III Vollgeschosse über Bezugsebene 1
- 2.3.2 Gebäude B Zahl der Vollgeschosse über Bezugsebene 3 = IV dabei max. II Vollgeschosse über Bezugsebene 2
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.1 Gebäude A soll als Terrassenhaus mit gegliedeter Fassade ausgebildet werden. Von Süd - Osten und Süd - Westen muss ab Ebene 3 bis Ebene 9 jedes Geschoss mindestens um je 2,00 Meter eingrückert werden. Von Nord - Osten muss ab Ebene 7 bis Ebene 9 jedes Geschoss um mindestens 1,50m eingrückert werden. Ebene 9 ist als Staffelfloßgeschoss auszubilden und soll aus den restlichen Richtungen nach Plan eingrückert werden. Um die Weiterführung der stabildringenden Zellenbebauung zu sichern, wird für die Ausragung in Ebene 8 angrenzend zur Hauptstraße, eine Mindestlänge von 10,00 Metern festgesetzt.
- 3.2 Baulinien sind einzuhalten. Die Baulinie an der Nordwestkante von Gebäude A (Hauptstraße) ist nur für Ebene 8 gültig.
- 3.3 Baugrenzen sind einzuhalten. Ausragungen an Dachterrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten.
- 3.4 Abstandsflächen Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO werden angeordnet, wobei das Gebäude A hiervon befreit ist.
4. Erschließung und Stellplätze
- 4.1 Grundstückszufahrten Grundstückszufahrten sind über die im Plan festgesetzten Bereiche über die Innstraße zulässig. Die Geländeoberfläche im Einfahrtbereich wird auf 384,00 ü. NN festgelegt, um eine ebene Einfahrt für PKW und Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.
- 4.2 Offene- und Tiefgaragenstellplätze Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Bauräume sowie in den besonders hierfür vorgesehenen Bereichen zulässig. Die Anordnung der einzelnen Stellplätze im Freien muss in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden. Je Wohninheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze, die entlang der Innstraße entstehen, werden im Stellplatzkennzeichen nicht berücksichtigt.
- 4.3 Sichtflächen an Einmündungen Innerhalb der gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune und Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 Meter über die Fahrbahnebene erheben.
5. Bauliche Gestaltung
- 5.1 Eingangsniveau Gebäude A max. 10 cm über Bezugsebene 1 Hauptstraße 396,53 ü. NN, Gebäude B max. 20 cm über Bezugsebene 2 Parkdeck 384,00 ü. NN
- 5.2 Dachgestaltung Bei den Gebäuden sind Walmdächer mit 5° - 9° Dachneigung festgesetzt. Die Dachdeckung hat mit grauem Alublech oder grauen Betondachpfannen zu erfolgen. Es sind keine blendenden Materialien zugelassen. Dachaufbauten in Form von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn diese in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm - gemessen von der Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage angebracht werden. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen auf Dächern, Terrassen und Wänden sind unzulässig.
- 5.3 Tiefgaragenrampen Das Rampenbauwerk im Nord - Osten der Garagengeschosse muss überdeckt und eingehaust werden. Die Außenwände von Tiefgaragenabfahrten sind zu begrünen. Die Ein- und Ausfahrt ist mit einem Tor zu versehen.
- 5.4 Einfriedungen Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zwischen Zäunen und Oberkante Gelände ist ein Abstand von mind. 15cm einzuhalten. (Durchgängigkeit für Kleintiere). Massive Zaunsockel od. ähnlichen Materialien dürfen nicht über die Geländeoberkante herausragen.
- 5.5 Farbgebung Die Fassaden der Gebäude sind in hellen Farben zu halten. Einzelne Akzente können durch abweichende Farben gesetzt werden.
6. Grünordnung
- 6.1 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der im bauaufsichtlichen Verfahren einzureichen ist.
- 6.2 Die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefällene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 6.3 Die Tiefgaragenüberdeckung muss die Anforderungen für mögliche Baumpflanzungen erfüllen. Alternativ ist es möglich als Ausgleich Hochbeete zur Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen anzulegen. Es sind Bäume nach Gehölzliste oder standortheimische Obstbäume zu pflanzen.
- 6.4 Es sind gestalterische Geländemodellierungen zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände beizubehalten. Die Flächen sind als benutzbare Rasenfläche auszubilden. Wege sind wasserundurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- 6.5 Feuerwehrzufahrten sind mit wasserundurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit Rasengrün) herzustellen.
- 6.6 Nicht überdeckte Fahrzeugstellplätze müssen mit einem wasserundurchlässigen Belag ausgestattet werden.
- 6.7 Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von 1,25m zulässig.
- 6.8 An geeigneter Stelle ist eine Muldenfläche zur Versickerung des Oberflächenwassers herzustellen
- 6.9 Die Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Bäume betragen:
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20m) 18/20 cm Stammumfang
 - für kleinkronige Bäume (Endwuchshöhe <10m) 18/20 cm Stammumfang
- 6.10 Auf privaten und gemeinschaftlich genutzten Flächen festgesetzte mittelgroße Bäume
 Größe: mind 3xv, mb, STU 18 - 20
 Acer platanoides Spitz-Ahorn Carpinus betulus Hainbuche
 Acer campestre Feldahorn Prunus padus Traubenkirsche
 Acer rubrum Rot-Ahorn Sorbus aucuparia Eberesche
 Alnus incana Grau-Erle Tilia cordata / Greenspire Stadtlinde
- 6.11 Auf privaten und gemeinschaftlich genutzten Flächen festgesetzte kleinkronige Bäume
 Größe: mind 3xv, mb, STU 18 - 20
 Acer platanoides 'Globosum' Kugelahorn Cornus mas Zierkirsche
 Acer griseum Zimtahorn Prunus serotina 'Kanzan' Mehlbeere
 Amelanchier lamarckii Kupferferleibäume Sorbus aria 'Magnifica' Rispiger Blütenbaum
 Cercis siliquastrum Gemeiner Judasbaum Koelreuteria paniculata
- 6.12 Auf privaten und gemeinschaftlichen Flächen mögliche Sträucher. Eine Bepflanzung mit Sträuchern lt. Liste durch lockere Strauchgruppen und -hecken von ca. 20% der gesamten privaten Grünflächen ist einzuhalten.
 Größe: mind 2xv od. 60-100
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus monogyna eingriffeliger Weißdorn
 Hippophae rhamnoides Sanddorn
 Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Sambucus nigra schwarzer Holunder
 Salix in Arten Weiden in Arten
 Ziersträucher wie Flieder, Forsythie, Rosen
7. Niederschlagswasser
 Niederschlagswasser von Fahrfächern, Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten sind nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFFrV) in Verbindung mit der Technischen Regel zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) möglichst flächig zu versickern. Die Anlagen sind erlaubnisfrei. Hinweis: Es wird empfohlen, Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser vorzunehmen.
8. Schallimmissionschutz
 Das Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH mit der Nummer 3165063 vom 06.02.2017 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die im Schallgutachten nach DIN 4109 ermittelten resultierenden Schalldämmmaße (vgl. Tabelle 2, Seite 12 und 13) sind für die Außenfassaden einzuhalten.
 - Werden schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie Wohn-, Ess-, Schlaf-, Arbeitszimmer an Stellen positioniert, welche die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschreiten (vgl. Tabelle 1, Seite 10 und 11 des Schallgutachtens), sind diese zwingend mit Schallschutzmaßnahmen mindestens der Klasse 2 (Rw = 30 - 34 dB) in Kombination mit einer schalldämmten Wohnraumlüftung zur Be- und Entlüftung auszustatten.
 - An Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden (vgl. Tabelle 1, Seite 10 und 11 des Schallgutachtens) dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, zu liegen kommen.
 - Ein Schallschutzmaßstab zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 ist dem Bauantrag für die Einzelbauverfahren vorzulegen.
9. Baugrundgutachten
 Ein Baugrundgutachten der IGEVA GmbH vom 20.05.2016 liegt dem Bebauungsplan bei. Auf die in Punkt 5 und 6 enthaltenen Maßnahmen wird ausdrücklich hingewiesen. Dies sind unter anderem:
 - Statt Flachgründungen müssen Sondergründungsmaßnahmen angewandt werden.
 - Vor dem Einbau der jeweiligen Bodenplatte/ Fundamente sind die anstehenden Schichten voraussichtlich bis in eine Tiefe von mind. 1,20 unter Gelände durch verdichtungswilliges und frostsicheres Material auszutauschen.
 - Um die Standsicherheit der Böschungen nicht zu gefährden und zur Reduzierung des Ausbaus wird ein Baugrubenbau empfohlen.
 - Vor Beginn der Plantagen ist die Gesamtstandortsicherheit der Böschung bis zur Hauptstraße hinauf zu prüfen.
 - Möglicherweise ist eine Sicherung der bestehenden Stützmauer bzw. deren Ertüchtigung erforderlich.
 - Für das Auffahren der Baugruben ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Wasserhaltung erforderlich.
 - Es wird empfohlen den Abwuch vor dem Beginn weiterer Bauarbeiten so zu verrohren, wie dessen Verlauf im Endzustand geplant ist.
 - Die erdberührten Wände und der Boden des Kellers bzw. der Tiefgarage müssen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195-6 geschützt werden.
 - Für die erlaubnisfreie Versickerung der gesammelten Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, die hierfür eingeführten technischen Regeln TRENGW und die Arbeitsblätter DWA M153 sowie A 138 maßgebend.
 Da ausreichend Fläche für eine Flächen- oder Muldenversickerung zur Verfügung steht, wird eine dieser Versickerungsarten vorgeschlagen.
10. Artenschutz
 Bei der Umsetzung der Planung in konkrete Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von "natureconsult" vom 15.04.2016 wird verwiesen.
11. Hinweise
- 11.1 Bauökologie Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten.
- 11.2 Bodendenkmäler Denkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 6 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 11.3 Grundstück Fl.Nr. 674 Das Grundstück Fl.Nr. 674 mit Bebauung liegt im Geltungsbereich, ist jedoch von der Überplanung ausgenommen. Im Zuge eines möglichen Verkaufes, soll dieses Grundstück in den Bebauungsplan eingegliedert und zur Grünfläche umgewidmet werden.
- 11.4 Altlasten Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf dem Baugrundstück keine gefährlichen Altlasten vorhanden.

VERFAHRENSABLAUF UND BEKANNTMACHUNG

1. Der Stadtrat der Stadt Töging a. Inn hat in der Sitzung vom 17.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "An der Innstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, wurde von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Stattdessen konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 28.06.2016 in der Zeit vom 05.08.2016 bis 22.08.2016 unterrichten und sich dazu äußern.
3. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2016 bis 26.08.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2016 bis 26.09.2016 öffentlich ausgestellt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2017 bis 13.02.2017 öffentlich ausgestellt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.2017 bis 13.02.2017 beteiligt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2017 bis 19.07.2017 öffentlich ausgestellt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB geändert. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2017 bis 19.07.2017 beteiligt.
10. Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.07.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 04.05.2017 als Sitzung beschlossen.
- Töging a. Inn, den 28. Juli 2017
 Stadt Töging a. Inn
 Erster Bürgermeister
 Dr. Tobias Windhorst
11. Ausgefertigt
 Töging a. Inn, den 28. Juli 2017
 Stadt Töging a. Inn
 Erster Bürgermeister
 Dr. Tobias Windhorst
12. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02. August 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Töging a. Inn, den 02. August 2017
 Stadt Töging a. Inn
 Erster Bürgermeister
 Dr. Tobias Windhorst

STADT TÖGING A. INN



Die Stadt Töging a. Inn erlässt aufgrund der §§ 1 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I. S. 2414), des Art. 23 der Gemeindeordnung 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 -Planzeicherverordnung (PlanzVO) des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur -Bayern. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) den Bebauungsplan Nr. 46 "An der Innstraße" als Sitzung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 46

"AN DER INNSTRASSE"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Entwurf vom 30.03.2016
 1. Änderung vom 07.04.2016
 2. Änderung vom 28.06.2016
 3. Änderung vom 25.11.2016
 Gültige Fassung (Beschlussfassung) vom 04.05.2017

Entwurfsverfasser:
 Manfred Brunner
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt
 Schuberstr. 4
 84513 Töging a. Inn
 Tel. 08631/11674512
 Fax 08631/11674512
 Email: ab@manfred-brunner.de