## I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN A. ZEICHENERKLÄRUNG 0. Geltungsbereich Grenze des Geltungsbereiches 1. Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) 2. Maß der baulichen Nutzung Maximal zulässige Geschoßflächenzahl Maximal zulässige Grundflächenzahl WHmax = 4.8 m Maximale Wandhöhe = 4.8 m WHmin. = 4,3 m Minimale Wandhöhe = 4,3 m 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Offene Bauweise Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig Baugrenzen 4. Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen mit Angabe des Regelguerschnittes (beidseitiger Sicherheitsstreifen als Hinweis) 5. Grünflächen Öffentliche Grünflächen

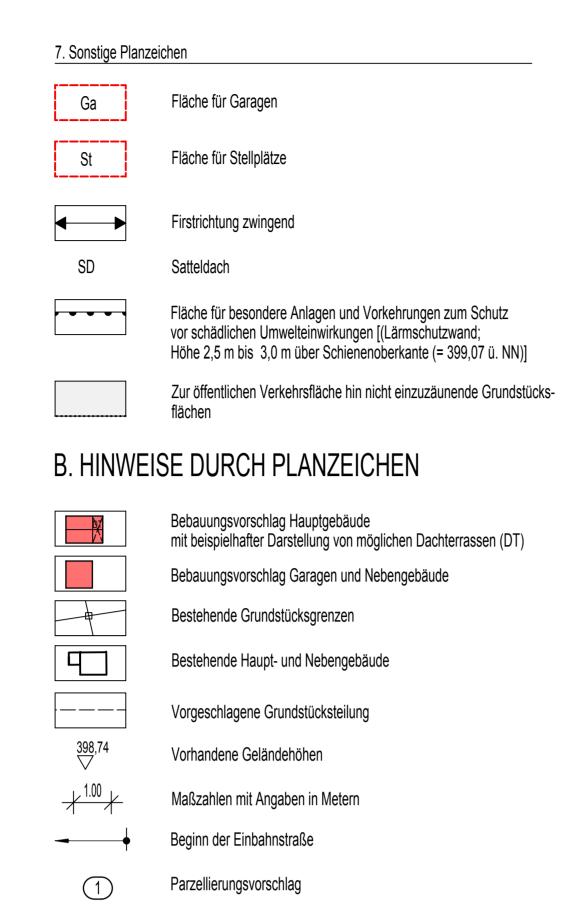
6. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

1048

1049

BEBAUUNGSPLAN M 1:500

Zu pflanzende Bäume



# Immissionspunkt gem. Schallgutachten

\$600. 500 State

\$600.

-

1035

1027/6

10.55

## Unterirdische Stromleitung

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO) festgesetzt. Die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von GRZ, GFZ und Wandhöhen geregelt.

2.1 Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf den Wert von 0.4 nicht überschreiten. 2.2 Zulässige Geschossfläche (§20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf den Wert von 0,8 nicht überschreiten.

2.3 Maximale Wandhöhe Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,8 m. Die minimal zulässige Wandhöhe beträgt 4,3 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der das Baugrundstück erschließenden Straße -gemessen am Straßenrand in Grundstücksmitte- bis zum Schnittpunkt -Außenkante Außenwand bis Oberkante Dachhaut an der Traufseite.

2.4 Anbauten wie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind je Gebäudeseite bis zu 5,0 m Breite, 3,5 m Tiefe

und einer maximalen Nutzfläche von 17.5 m² zulässig. Diese Anbauten werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet und dürfen die Baugrenzen (nicht aber die Baulinien) überschreiten. Als Dächer sind Pultdächer mit max. 15° Dachneigung zulässig. Eingangsüberdachungen bis 1.75 m Tiefe und einer maximalen Grundfläche von 6.0 m² dürfen die Baulinien überschreiten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§22 Abs.2 Satz 2 BauNVO) Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser innerhalb der im Planteil durch Baugrenzen und Baulinien ausgewiesenen

überbaubaren Grundstücksfläche. 3.2 Stellung der baulichen Anlage Gemäß Planeintrag (Pfeilrichtung) festgesetzt ist die Längsachse des Gebäudes. Dieses ist gleich der Firstrichtung

des Gebäudes. 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs.3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

3.4 Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften des Art.6 BayBO wird angeordnet. Zur Festlegung der Abstandsflächentiefe wird die Geltung des Art.6 Abs.5 Satz 1 angeordnet.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den im Planteil ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Baulinien um max. 1.0 m überschreiten, jedoch ist eine Mindesttiefe des Stauraumes von 5 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche einzuhalten. Außerdem sind Stellplätze in den zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzuzäunenden Grundstücksflächen möglich.

Zulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) Je Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaus) sind max. 2 Wohneinheit zulässig, d.h. je Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,3m über der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße - gemessen am Straßenrand in Grundstücksmitte - liegen.

Erschließung und Stellplätze

7.1 Erschließung

Pfarrer-Marschall-Straße

Die Straßenerschließung erfolgt über die Prälat-Friemel-Straße im Osten des Plangebietes. Die im Planteil ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind zur gemeinsamen Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und KFZ-Verkehr ausgewiesen, wobei die neu gebaute Prälat-Friemel-Straße ab ca. 10 m westlich des Wendeplatzes bis zur Einmündung in die Pfarrer-Marschall-Straße als Einbahnstraße geführt wird. Auf beiden Seiten ist ein jeweils 0,5m breiter Sicherheitsstreifen vorgesehen. Dieser darf weder bebaut noch bepflanzt werden.

7.2 Stellplätze auf Privatgrundstücken Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Art.81 BayBO in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB werden folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

8.1 Dachgestaltung

Bei den Wohngebäuden sind Satteldächer mit 30° bis 35° Dachneigung festgesetzt. Zulässig sind Dachüberstände bis zu 0,8 m an der Giebelseite und bis 0,8 m an der Traufseite des Gebäudes. Bei Garagen und Carports sind nur Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung hat mit grauen Dachsteinen oder grauen Dachziegeln 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 Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solarkollektor und Photovoltaikanlage - angebracht werden.

Quergiebel sind an den Südseiten der Gebäude möglich. Die Gesamtbreite des Quergiebels darf bei Doppelhäusern 50%, bei Einzelhäusern 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung des Quergiebels muss dem Hauptdach entsprechen. Die Firsthöhe muss mindestens 0,5 m, senkrecht gemessen, unter der Hauptfirsthöhe liegen. Die maximale Wandhöhe der Quergiebel beträgt 6,0 m.

An den Giebelseiten der Einzelhäuser, nicht der Doppelhäuser, sind Dachterrassen mit einer Tiefe bis zu 3,0 m zulässig. Diese können nicht überdacht ausgebildet, oder mit der dem Hauptdach entsprechenden Dachdeckung überdeckt werden. Ebenfalls zulässig sind Glaseinsätze von max. 6 m² je Dachseite.

8.2 Fassaden Die Fassaden der Gebäude sind in hellen Farben zu halten.

8.3 Einfriedungen

Zäune und Mauern dürfen eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten Die Einfriedung muss an jeder Seite der Abgrenzung eine Öffnung aufweisen, bzw eine Bodenfreiheit von 0,1m erhalten, um ein Durchschlüpfen von Igeln und Amphibien zu erlauben.

8.4 Lärmschutzwand

Die 2,5 m bis 3,0 m hohe Lärmschutzwand ist in regelmäßigen Abständen durch eine variierende Ausrichtung der Paneele oder durch deren unterschiedliche farbliche Gestaltung zu gliedern. Zu weiteren Gliederung ist in regelmäßigen Abständen eine Begrünung mit Kletterpflanzen auf Rankhilfe vorzusehen. Die Lärmschutzwand muss in Abständen von 7,5 m eine Öffnung auf Bodenniveau von 0,2 m Länge und 0,1 m Höhe aufweisen, um ein Durchschlüpfen von Igeln und Amphibien zu erlauben. Diese Durchlässe erhalten aus Lärmschutzgründen eine ca. 1,0 m breite Einhausung, die seitlich links und rechts offen ist.

9.1 Die öffentlichen Grünflächen sind in dem durch die Pflanzgebote vorgegebenen Umfang zu begrünen Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Mindestens mit einem kleinkronigen Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum je 200 m² Grundstücksfläche und zusätzlich lockeren Strauchgruppen und, oder Hecken an der Grundstücksgrenze. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind im Bereich der Parzellen 1 - 10 und 20 - 24 mindestens ein Drittel der Hauslänge als Vorgarten zu begrünen und mit jeweils einer Baumpflanzung zu versehen. Die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

9.2 Öffentliche Grünflächen Die Bepflanzung erfolgt vorwiegend mit Bäumen. Geeignete Baumarten sind dem Standort angepasste Züchtungen von Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Tilia cordata. Die Pflanzgröße richtet sich innerhalb des zulässigen Bereichs nach den technischen Erfordernissen. Als Unterwuchs ist meistens die Anlage einer Grasfläche, von Schotterrasen oder einer extensiven Staudenfläche geeignet.

Lärmschutzwände sind gebietsseitig ausreichend zu begrünen.

Empfohlene Arten sind: Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Selbstklimmender Mauerwein) Humulus lupulus (Hopfen) Vitis amurensis (Amur- Rebe) Kletterrosen in Sorten Akebia quinata (Akebia) Lonicera x heckrotii (Feuer-Geißblatt) Lonicera x tellmanniana (Gold-Geißblatt) Clematis viticella (Italienische Waldrebe)

9.3	Private Grünfläche	en		
Γ	Auf privaten Fläch	en festgesetzte kleine Bäume	Auf privaten Flächen mögliche Sträucher	
	Größe: 3xv mB 150-200		Größe: mind 2xv oB, 60-100	
	Acer griseum	Zimt Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Prunus padus	Traubenkirsche	Corylus avellana	Hasel
	Sorbus decora	Schmuck-Eberesche	Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
	Acer ginnala	Feuer-Ahorn	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
	Cornus mas	Kornelkirsche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
	Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Crateagus Caevig	rat "Paul's Scarlet	Prunus spinosa	Schlehe
	0 0	Zweigriffeliger Rotdorn	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
	Malus Hybriden	Zierapfel Sorten	Salix in Arten	Weiden in Arten
			Ziersträucher wie Flieder Forsythie Posen	

10. Niederschlagswasser Niederschlagswasser von Fahrflächen, Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten ist nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Töging a. Inn auf dem Grundstück zu versickern.

Schallimmissionsschutz

Da sich das Plangebiet durch die Bahnlinie 5600 (Mühldorf - Simbach a. Inn) in einer schalltechnisch exponierten Lage befindet, wurde eine Schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung von der IFB Eigenschenk GmbH

Entlang der Bahnlinie ist eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand ohne Überlappungen mit einer Länge von ca. 236 m zu errichten. Der Maximalabstand parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze soll 1,0 m nicht überschreiten. Die Höhe der Lärmschutzwand ist über der momentanen Geländeoberkante zu setzen. Die Wand ist in Richtung der Prälat-Friemel-Straße und in Richtung der Bahnlinie zur Vermeidung von Reflexion als hoch absorbierende Ausführung auszubilden. Die Wand muss der DIN EN 1793-2 der Gruppe B3 (>24 dB), sowie der Absorptionsgruppe A4 entsprechen. Die Lärmschutzwand muss ein Flächengewicht von mindestens 20 kg/m² aufweisen und kann in einer Holz-, oder Stahlkonstruktion ausgeführt werden.

Zudem ist bei den Immissionspunkten 1 bis 9 auf eine grundrissorientierte Planung zurückzugreifen. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierte Planung nicht möglich sein, ist auf den Einsatz von Schallschutzfenstern in Verbindung mit einer Wohnraumlüftung für schützenswerte Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) zurückzugreifen. Alternativ können diese Räume über eine ruhige Fassade belüftet werden. Die in der VDI 2719 geforderten Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen sind einzuhalten. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen mindestens die in der DIN 4109, Tabelle 7 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Laut Schallgutachten von der IFB Eigenschenk GmbH vom 15.01.2018 wird empfohlen, die resultierenden Schalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes der Außenbauteile ist nachzuweisen.

Nicht überdachte Fahrzeugstellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestattet werden.

13. Eisenbahnbetrieb

Um sicherzustellen, dass die sich aus der Planung ergebende Bebauung und Nutzung des beplanten Areals den Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert, sind die Bedingungen, Auflagen und Hinweise der DB AG, DB Immobilien mit Schreiben vom 05.05.2017, 27.11.2017 und 13.02.2018 unbedingt zu beachten.

### III. HINWEISE

1 0 1/2

Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten.

Denkmalfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhaben zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Baverischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Kartengrundlage

Digitale Flurkarte, Stand 11.04.2016. Die Maßentnahme aus dem Plan ist nur bedingt möglich. Es wird keine Gewähr übernommen. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Grenzabstand der Pflanzungen

Der erforderliche Grenzabstand bei Pflanzungen ist zu beachten. (gemäß Bayerisches Gesetz und Verordnungsblatt (BGVG) Nachbarrecht Art. 47 und 48 und AGBGB (Ausführungsgesetz BGB)) Sträucher und Hecken unter 2 m Höhe müssen einen Grenzabstand von mindestens 0,5 m aufweisen, gemessen von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gelegentlich Geruchs-. Staub- und Lärmbelästigungen auftreten. Diese sind zu dulden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingetragenen Haupt- und Nebengebäude lediglich Bebauungsvorschläge darstellen.

Erschütterungsschutz

Für das Baugebiet wurde ein Erschütterungsschutzgutachten der IFB Eigenschenk GmbH (Stand 17.11.2016) angefertigt. Aufgrund der Untersuchungen an zwei benachbarten Gebäuden ist davon auszugehen, dass in den geplanten Gebäuden im Bereich des Bebauungsplans die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 1 Zeile 4 eingehalten werden können. Es wird empfohlen, bei jedem Bauantrag ein Gutachten über den Erschütterungsschutz inklusive des sekundären Luftschalls zu erstellen und die sich daraus ergebenden baulichen Anforderungen umzusetzen.

### VERFAHRENSABLAUF UND BEKANNTMACHUNG

27. Februar 2017 unterrichten und sich dazu äußern.

1. Der Stadtrat der Stadt Töging a. Inn hat in der Sitzung vom 19. Januar 2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauuungsplans Nr. 49 "Prälat-Friemel-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09. Februar 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. 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 05. September 2016 in der Zeit vom 10. Februar 2017 bis

3. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. 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 05. September 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05. März 2017 bis 14. April 2017 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05. September 2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. März 2017 bis 14. April 2017 öffentlich ausgelegt.

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 28. August 2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. November bis 04. Dezember 2017 öffentlich ausgelegt.

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 28. August 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. Oktober 2017 bis 04. Dezember beteiligt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09. Januar 2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. Februar 2018 bis 19. Februar 2018 öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungsnahme wurde angemessen auf zwei Wochen verkürzt (§ 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

9. 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 09. Januar 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. Januar 2018 bis 19. Februar 2018 beteiligt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungsnahme wurden angemessen auf 2 Wochen verkürzt (§ 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

10. Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 22. März 2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01. März 2018 als Satzung beschlossen.

Töging a. Inn, den
Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister
11. Ausgefertigt
Töging a. Inn, den
De Tabias Mindhamat 4 Diversionalista

Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

12. 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 wird hingewiesen.

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

### 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 -Planzeichenverordnung (PlanzVO) des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur -Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) den Bebauungsplan Nr. 49 "Prälat-Friemel-Straße" als Satzung.

Allplan 2018

### BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "PRÄLAT-FRIEMEL-STRASSE"

Entwurf vom 05.09.2016 1. Änderung vom 28.08.2017 2. Änderung vom 09.01.2018 3. Änderung vom 14.02.2018, 23.02.2018, 26.02.2018, 01.03.2018 Gültige Fassung (Beschlußfassung) vom 01.03.2018

Entwurfsverfasser: Manfred Brunner Dipl.Ing. (FH) Architekt Schubertstr. 4 84513 Töging a. Inn Tel. 08631/1674511 Fax 08631/1674512 Email: ab@manfred-brunner.de

 $H/B = 720 / 979 (0.70m^2)$