



Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West" der Stadt Töging a. Inn

Die Stadt Töging a. Inn erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der Baulichen Nutzung

sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: SO "Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West"
Zweckbestimmung: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbe, Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke, Anlagen für Verwaltung, der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, Schnellgasstätten

Nutzungsschablone:

max. zulässige Grundflächenzahl	GRZ 0.8	o	offene Bauweise
zulässige Dachformen: Satteldach / Walmdach Pultdach / Flachdach	SD / WD FD / PD	WH 19,0 m (Dachneigung < 9°)	max. zulässige traufseitige Wandhöhe

3. Baugrenze

Baugrenze

4. Flächen für Natur und Landschaft

- private Grünfläche zur Randeingrünung
- Umgrenzung von Ausgleichsflächen gemäß Festsetzung durch Text
- Laub- oder Obstbaumpflanzung (vorgeschlagener Standort)
- Strauchpflanzung (vorgeschlagener Standort)

5. Schallschutz

Beschriftung von Flächen für Emissionskontingente (Fl. Nr. 1965/69)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksnummern, z.B. 890/1
- bestehendes Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Anbauverbotszone (Autobahn BAB A94 bzw. Kreisstraße KA Ö 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne
- Grundstückszufahrt
- Höhenschichtlinien gemäß digitalem Geländemodell der Landesvermessungsverwaltung
- Fahrbahnhöhe in m ü. NN

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO "Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West") gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, mit folgender Zweckbestimmung:

- Zugelassen sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke
 - Anlagen für die Verwaltung
 - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
 - Schnellgasstätten (Fast-Food-Restaurants)

- Nicht zugelassen sind:
- Tankstellen aller Art
 - Vergnügungstätten aller Art
 - Wohnen aller Art

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Grundflächenzahl (GRZ)
Die GRZ wird mit max. 0,8 festgesetzt.
- 2.2. Höhe der baulichen Anlagen
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Wandhöhe bis zum oberen Abschluss der Außenwand zu messen. Die traufseitige Wandhöhe wird mit maximal 19,00 m festgesetzt.

3. Bauweise

- 3.1 Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

4. Höhenlage der Gebäude

- 4.1 Die Höhenlage, Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, darf max. 0,50 cm über der Bezugsgeländehöhe liegen. Als Bezugsgeländehöhe gilt die Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (gemäß Planzeichen).
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und im Rahmen der Bauvorlage (auch Feststellungsverfahren) in den Planunterlagen darzustellen.

5. Gebäudegestaltung

- 5.1 Dachform:
Als Dachformen zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach. Bei Sattel- und Walmdächern ist die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudesseite auszurichten. Dies gilt sinngemäß auch für Pultdächer.
- 5.2 Dachneigung:
Als Dachneigung sind maximal 9° zulässig.
- 5.2 Dacheindeckung und -farbe:
Als Dacheindeckungen sind Ziegel-, Betonstein-, Blech-, Folien-, Kies- und Grunddächer sowie extensive Dachbegrünung zulässig.
Als Dachfarbe für geneigte Dächer werden matte, naturrote, braune und graue Farbtöne festgesetzt.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Lagerflächen

- 6.1 Park- und Stellplätze sind mit versickerfähigen Belägen (z. B. Kies, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) auszubilden.
- 6.2 Garagen, Carports, Tiefgaragen und Lagerflächen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stell- und Lagerflächen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen errichtet werden.

7. Grünordnung

- 7.1 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung:
Die privaten Grünflächen zur Randeingrünung gemäß Planzeichen ist als mehrreihige Baum- oder Strauchhecke mit gebietsheimischen Laubbäumen und Strauchgehölzen in geschlossener Pflanzung zu bepflanzen. Säume sind als extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu pflegen.
Vorhandene naturnahe Strauchgehölze sind zu erhalten und zu integrieren.
- 7.2 Private Grünflächen:
Parkplätze / Stellplatzflächen sind mit gebietsheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen zu durchgrünen. Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.
Nicht bebaute oder genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- 7.3 Pflanzverbote (Negativliste) für Neupflanzungen:
Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntblaubige Arten und Sorten und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.
- 7.4 Pflanzabstände:
Bei der Bepflanzung sind die im Nachbarrecht (AGBGB) geregelten Pflanzabstände zu beachten.
- 7.5 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial):
(Hochstamm; 3x verpflanzt; Stammumfang großkroniger Laubbäume 18 - 20 cm, Kleinkroniger Laubbäume 16 - 18 cm)

- Spitz-Ahorn
- Berg-Ahorn
- Feld-Ahorn
- Stiel-Eiche
- Winter-Linde
- Sommer-Linde
- Hainbuche
- Vogel-Kirsche
- Eberesche
- Esche
- Kornelkirsche
- Haselnuss
- Weißdorn
- Liguster
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Hunds-Rose
- Feld-Rose
- Büschel-Rose
- Wein-Rose
- Apfel-Rose
- Kreuzdorn
- Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Sanddorn
- Sal-Weide
- Schwarzer Hollunder
- Wolliger Schneeball
- Gemeiner Schneeball
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Acer campestre
- Quercus robur
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Sorbus aucuparia
- Fraxinus excelsior
- Cornus mas
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa canica
- Rosa arvensis
- Rosa multiflora
- Rosa rubiginosa
- Rosa rugosa
- Rhamnus catharticus
- Cornus sanguinea
- Euonymus europaeus
- Hippophae rhamnoides
- Salix caprea
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

8. Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- Teilfläche Flurnummer 2002, Gmk. Töging a. Inn, Stadt Töging a. Inn (6.424 m²);
Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland (späte Mahd ab September, Verzicht auf Düngung und Biozide)

9. Ver- und Entsorgung

- 9.1 Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten.

Wenn die Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

- 9.2 Wasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.

- 9.3 Stromversorgung
Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind.
Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

10. Immissionsschutz

- 10.1 Emissionskontingente:
Für das Sondergebiet (SO) werden nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO reduzierte flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, flächenbezogene Schalleistung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte nutzbare Grundstücksfläche. Die Prüfung der maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt gemäß DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, auf Basis der LWA* und des Abstandsmaßes von 10 log (4lrs²).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle A angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (2006-12) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L _{EK} [dB(A) je m²]		
Nutzungsbereich	L _{EK Tag}	L _{EK Nacht}
Bebauungsplan Nr. 50 (SO I)	62	47

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet.

10.2 Weitere Festsetzungen zum Schallschutz:

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf den lärmabgewandten Gebäudesseiten anzuordnen. Ist eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich, können an den betroffenen Fassaden z. B. vorgebaute Wintergärten angeordnet werden um zu erreichen, dass vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume die maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumnutzung und der Raumabmessungen gem. DIN 4109 (2016-07), Schallschutz im Hochbau zu ermitteln. Für der A 94 zugewandte Fassaden von Gebäuden an der nördlichen Baugrenze, ergibt sich im ungünstigsten Fall ein Lärmpegelbereich VI mit einem R_{w, res} = 50 dB. Als Mindestanforderung werden Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (2016-07) festgesetzt. Für den dauernden Aufenthalt nachts dienende Räume an Fassaden mit Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) nachts sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen müssen.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West“ (ACCON GmbH, Bericht Nr.: ACB-0121-9157/04 vom 26.01.2021) wird verwiesen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
2. Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen im Baugebiet der Vorrang zu geben.
3. Bei Bau- und Eingrünungsmaßnahmen sind Schutzstreifen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 FStG (Bundesfernstraßengesetz) dürfen in der Anbauverbotszone zur Autobahn A94 bauliche Anlagen nicht errichtet werden.
5. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen. Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können nicht geltend gemacht werden.
6. Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelastigungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.
7. Immissionschutz:
Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA-Lärm) sind zu beachten.
Es ist ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Geräuschemissionskontingente L_{IK} zu erbringen. Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA-Lärm an der nächstgelegenen Baugrenze oder Gebäudefassaden der außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Töging a. Inn hat in der Sitzung vom 23.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A94 - West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.06.2020 hat in der Zeit vom 23.11.2020 bis 28.12.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.06.2020 hat in der Zeit vom 23.11.2020 bis 28.11.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2021 bis 02.08.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2021 bis 02.08.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Töging a. Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.09.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2021 als Satzung beschlossen.

Töging a. Inn, den

Dr. Windhorst, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Töging a. Inn, den

Dr. 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 Gemeinde 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 in der Bekanntmachung hingewiesen.

Töging a. Inn, den

Dr. Windhorst, 1. Bürgermeister

STADT TÖGING A. INN

BEBAUUNGSPLAN NR. 50

"Sondergebiet Anschlussstelle Töging a. Inn A 94 - West"



ing

TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Straße 10
83301 Traunreut
Tel. 08669 / 7869-0
Fax 08669 / 7869-50
traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: FB / MM / IN
Datum: 10. März 2021
geändert:

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere schriftliche Genehmigung darf die Zeichnung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Bei Änderungen der Zeichnung sind die Änderungen vor dem Einreichen zu Sündenreue (Lfd. Uff. Ges. v. 1901 VOBB 3)