

BEBAUUNGSPLAN M. INT. GRÜNORDNUNGSPLANUNG NR. 56 "MARIANNENSTRASSE 9"

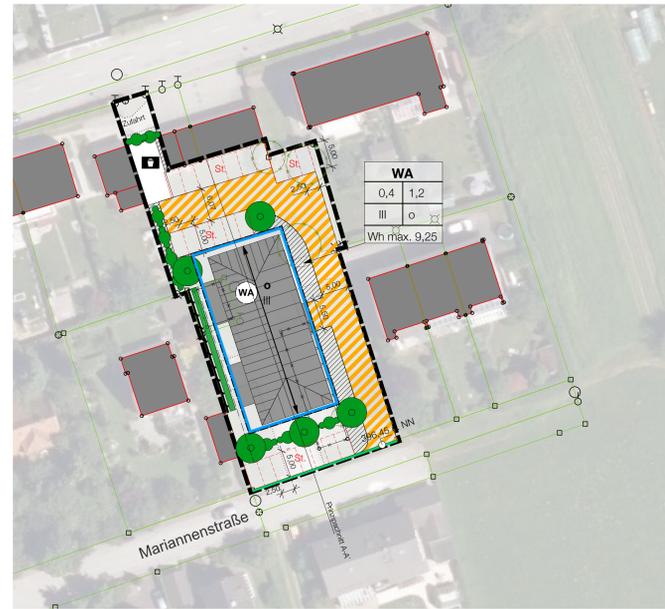
Gemarkung Töging am Inn; Stadt Töging am Inn
 Bebauungsplan der Innenentwicklung n. §13a BauGB

STADT TÖGING AM INN

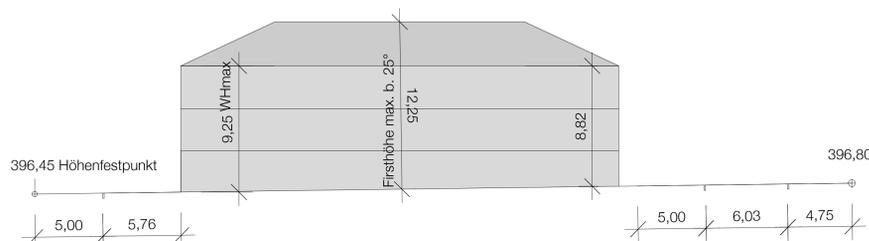


Bebauungsplan Nr. 56 "Marianenstrasse 9"

Gemarkung Töging am Inn; Stadt Töging am Inn
 Bebauungsplan n. §13a BauGB - Bebauungsplan d. Innenentwicklung



Prinzipschnitt A-A.M. 1/200



PRÄAMBEL

Die Stadt Töging am Inn im Landkreis Altötting erlässt auf Grund - der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13, 13a Baugesetzbuch (BauGB) - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) - der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) - der Planzonenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Nr. 56 "Marianenstrasse 9" als Satzung.

I.1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 "Marianenstrasse 9" ist die Planzeichnung M. 1/500 vom 09.07.2025 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

I.2 Bestandteile der Satzung
 Der Bebauungsplan Nr. 56 "Marianenstrasse 9" besteht aus:
 1) Planzeichnung (M. 1/500) mit zeichnerischen Teil vom 09.07.2025, und den planlichen und textlichen Festsetzungen
 2) Begründung vom 09.07.2025

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

SCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

WA		Baugebiet	
0,40	1,20	GRZ	GFZ
III	o	max. Zahl d. Vollgesch.	Bauweise
Wh max. 9,25		max. Wandhöhe	

3. Wohnungen;
 Je angefangene 150qm Grundstücksfläche ist eine Wohnung und pro Wohngebäude sind maximal zwölf Wohnungen zulässig.

4. Bauweise

- 4.1 offene Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt
- 4.2 Abstandsfächchen
Die Abstandsfächchen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 (GVBl. S. 805) und durch §4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 519) geändert worden sind, sind einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsfächchen beträgt 0,4 H, aber mindestens 3 m.
- 4.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, 1a und 3 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Aufbewahrung von Müllsammelbehältern darf außerhalb der Baugrenze eine Versorgungsfläche mit einer max. Ausdehnung von 15cm errichtet werden.

5. Bauordnungrechtliche Festsetzungen

5.1 Baugeschüttung

5.1.1 Firstrichtung
Die Firstrichtung muss von Nord nach Süd (siehe Festsetzung Planzeichen A 7.8) und mittig entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen

5.1.2 Dachformen

Zugelassen ist nur die Dachform Walmdach (WD) ausschließlich symmetrisch;

5.1.3 Dachneigungen

Walmdächer: Mindestneigung 10°, Maximalneigung 25°

5.1.4 Dachmaterialien

Zink, Kupfer und Blei sind als Dachdeckungsmaterial aus Gründen des Gewässer-schutzes unzulässig. Zulässige Dachfarben: rot, rotbraun, grau. Dachgrünierungen sind zulässig. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

5.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

sind auf Dächern zugelassen, eine Aufstellung ist unzulässig. Freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

5.1.6 Unzulässig sind:

- Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten,
 - Dachschritte wie beispielsweise Negaltgauben und Dachloggien sowie -Querriegelbauweise

5.2 Fassadengestaltung

Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen. Die Farbgebung ist mit den Bauvorlagen darzulegen.

5.3 Einfriedungen

Zulässig sind zur Grundstückeinfriedung nur transparent wirkende Metallgitter- und Maschendrahtzäune bis zu 1,60 m Höhe. Die Höhe der Grundstückeinfriedungen wird von der in der Natur vorhandenen Geländeoberkante bis zur Oberkante der Grundstückeinfriedung gemessen. Als Grundstückeinfriedung sind auch Hecken zulässig. Es sind nur Hecken mit Laubbäumen autochthoner Herkunft zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich des Sichtschutzzauens s. Festsetzung Planzeichen Punkt A 7.10 in Verbindung mit Punkt A. 6.4 ist eine Hinterpflanzung mit den unter Punkt B 7.4 genannten Heckpflanzen bindend einzuhalten.

5.3.2 Mauern, durchgehende Soakel und Streifenfundamente sind zur Grundstückeinfriedung unzulässig.

Für Pfosten-Stützen sind ausschließlich Fundamentarmee zulässig. Bodenarmstand mind. 0,10m

5.4 Flächenbefestigungen

Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind Flächen von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen, Abstellflächen für Müll und Fahrräder sowie Feuerwehrazufahrten mit dauerhaft wasser- und geschürffähigen Materialien (z. B. mit Reharzestosen, Schotterestosen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

5.5 Beleuchtung

Für die private Beleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (LED-Beleuchtung) zu verwenden.

5.6 Stellplatzrecht der Stadt Töging am Inn

Für die private Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Töging am Inn vom 29.Juli 2020

5.7 Es gilt die jeweils rechtskräftige Spielplatzsatzung der Stadt Töging am Inn s. Planzeichen A 4.1

6. Niederschlagswasserbehandlung

6.1 Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung/Verdunstung zu bringen.

6.2 Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzwecken auf dem privaten Grundstücken ist zulässig. Eine Befestigung ist von der Stadt Töging am Inn einzuhalten.

7. Grünordnung

7.1 Baumpflanzungen

Pro Planzeichen gemäß planlicher Festsetzung A 6.2 ist ein Laubb Baum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzenqualität: Hochstamm; 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzmaterial zu verwenden.

Liste 1 Artenwahl Bäume:

- Acer platanoides - Spitz Ahorn
- Corylus avellana - Hasel
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Tilia cordata - Winter-Lind

7.2 Baum-scheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 12 qm aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baum-schutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen sowie von jeglichen Leitungen freizuhalten.

7.3 Strauchpflanzungen

In den Bereichen nach Planzeichen A 6.3 ist eine einreihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten:

- Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzmaterial zu verwenden.
- Pflanzbestand der Sträucher untereinander: 1,5 m.
- Pflanzabstand der Reihen untereinander: 1,0 m.
- Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.

Liste 2 Artenauswahl Sträucher:

- Cornus sanguinea - Blau-Hartweigl
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Crataegus laevigata - Zweigflügler Weißdorn
- Crataegus monogyna - Einflügler Weißdorn
- Eucalyptus europaeus - Plattenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster

7.4 Heckpflanzung

In den Bereichen nach Planzeichen A 7.10 ist eine Sichtschutzpflanzung herzustellen. Dabei ist auf die Erhaltung des Art. 47 AGBG zu achten.

Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 0,50 m.
 Mindestpflanzabstand: v. Str. Sol. 3 x verpflanzt; Höhe 200-225cm.

Artenauswahl Heckpflanzen:

- Acer campense - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Gewöhnliche Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rot-Buche

Die Hecke ist durch dauerhafte Pflege auch einer Erndhöhe von 2,00 m zu halten.

Der Schnitt ist zulässig. Ausgefallene Pflanzen sind in gleicher Qualität nachzupflanzen.

7.5 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist in der auf die Baulertigung (Nutzungsaufnahme der Gebäude) folgenden Planperiode durchzuführen.

7.6 Auf privaten Flächen ist der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Spritzmitteln unzulässig.

7.7 Insektenfreundliche Begrünung: Lose Stein-/Materialschüttungen (sog. „Schottergrün“) und Plastikfolien-„abdeckungen sind unzulässig. Artikel 7 Absatz 1 der Bayerischen Bauordnung (nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke) ist zu beachten.

7.8 Auf den durch Planzeichen A 6.1 gekennzeichneten Flächen ist ausschließlich die Ansaat von dem Naturnah angelegten Saatkorb der Region UG19 (Unterstepanischer Hügel- und Platteneck) zulässig.

LRT 6510 - mageres Extensivgrünland, 2malige Mahd, Mahdabfuhr

C. HINWEISE

1. Hinweise zur Bebauung

Der Bau von Regenwasserentwertern zur Nutzung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist wünschenswert. Das aufgenommene Regenwasser darf zur Toilettenspülung, Wäsche waschen und Bewässerung benutzt werden.

2. Hinweise zur Grünordnung

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten. Bepflanzungen haben die einschlägigen Schutzabstände zu unterirdischen Ver- und Entsorgungseinleitungen einzuhalten, ist die im Einzelfall nicht möglich, so sind in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungs-eitgeber geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen. Bei langen Gebäudkörpern wird eine Begrünung der Fassade empfohlen. Es wird empfohlen, private Grünflächen als artreiche Blumenwiesen mit autochthonem Saatkorb anzulegen. Des weiteren sollen auf privaten Grünflächen keine chemischen Spritzmittel eingesetzt werden.

3. Hinweise zur Denkmalförderung

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalförderung oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4. Hinweise zur Stromversorgung

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutz-zonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungs-vorhaben jeder Art der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Erdkabel und Verteilschleife erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlage-tote in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grenzstreifen ohne Baumbestand möglich. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und teilverwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18820) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse geduldet werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

5. Hinweise der Deutschen Telekom

Eine unterirdische Erschließung mit Telekommunikationsleitungen ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Dabei ist sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungs-zonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbauarbeiten für Straßenbau und Leitungs-bau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass der Vorhabenträger einen Baubaubestandenplan aufstellt und mit dem Telekommunikationsversorger abstimmt damit unter Berücksichtigung der Bauvorstellung, Kabelverlegung, Kabelverlegung, Aus-schreibung von Tiefbauleistungen usw. Rechtzeitig eingeleitet werden können. Es wird eine Bauvor-aufzeit von 4 Monaten benötigt,
- dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorgesehen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsleitungen nicht behindert werden.

6. Hinweise zum Brandschutz

Zugänge, Zufahrten sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Richtlinien über Flächen für die Feuer-wehr, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie DIN 14090:2024-02 zu errichten. Es ist sicherzustellen, dass die Zufahrtsstraßen nicht durch geparkte PKW's, Kleinster oder dergleichen verstellt sind.

7. Hinweise zur Löschwasser-versorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt im Rahmen des Grundschutzes durch die Stadt Töging am Inn. Die Bereitstellung eines ggf. darüber hinausgehenden Löschwasserbedarfs liegt in der Verantwortung des Bauherrn (Objektschutz). Für die Löschwasser-versorgung ist das DVGW-Blatt 405 anzuwenden.

8. Hinweise zur umliegenden Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen

Die durch die ortsübliche Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden.

9. PFOA-Belastung

Es ist nicht ausgeschlossen, dass nach Änderung der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, dass bodenschutz- und zehrfach relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebietes vorliegen. Momentan liegt die Fläche nicht innerhalb des Belastungsgebietes der Hinweis wird aber trotzdem aufgenommen. Vorhandenes Bodenniveau ist, wenn möglich, auf der Vorhabensfläche zu vermeiden. Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting und das vorgenannte Belastungsgebiet wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung bestimmt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Stufe 1-Wertes von 0,1 µg/l.

10. Luftwärmepumpe

Die beim Betrieb der Luftwärmepumpen entstehenden Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der TA Lärm (Schlechte Allgemeine Verwaltungsrichtlinie zum Bundes-Immissionsschutzgesetz; Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm). Daher wird hinsichtlich der erzielbaren Aufstellung von Luftwärmepumpen auf den TA Lärm für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebäuden, die den Wohnraum dienen - Kurztassung für Luftwärmepumpen der Bund-Länder - Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (ALI) sowie auf den Online-Assistent zum Leitfaden ... in der jeweiligen aktuellen Fassung, verwiesen.

11. Altlastenverdachtsfläche

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenuntersuchungen angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landesamt Altötting zu verständigen.

12. Vorsorgender Bodenschutz

Der beste Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner / Ihrer Nutzung zuzuführen, max. Aufwurfhöhe 2m für Oberboden und max. 3m für Unterboden und Untergrund. Die Bodennuten dürfen nicht befestigt werden.

13. Maßnahmen gegen Vogelschlag

Bei der Planung des Gebäudes sind entsprechende Maßnahmen, wenn notwendig, vor Vogel-schlag zu berücksichtigen.

Stadt Töging am Inn, den 20. August 2025
 Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister

8. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24. Juli 2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 9. Juli 2025 als Satzung beschlossen.

Töging a. Inn, den 20. August 2025

Dr. Tobias Windhorst
 Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt
 Töging a. Inn, den 20. August 2025

Dr. Tobias Windhorst
 Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22. August 2025 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 22. August 2025

Dr. Tobias Windhorst
 Erster Bürgermeister

Planinhalt
 Bebauungsplan Nr. 56 "Marianenstrasse 9"
 M. 1/500; n. §13a BauGB

Auftraggeber
 STADT TÖGING AM INN
 verfr. durch Hr. 1. BGM Dr. Tobias Windhorst
 Hauptstraße 26

Hr. Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister
 84513 Töging am Inn

Planerfitter

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