



Stadt Töging am Inn

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 59 „nördlich der Paul-Ehrlich-Straße“

Fassung: 28.04.2025
geändert: 31.07.2025

Planverfasser: Huber. Architektur

Architektur / Stadtplanung
Pfarrer-Eitlinger-Ring 9
85464 Neufinsing

Bearbeitung: Tanja Huber, Dipl.-Ing.
Architektin und Stadtplanerin, BYAK

1. Anlass der Planung

Die Grundstücke zwischen der südlichen Aventinstraße und der nördlichen Paul-Ehrlich Straße der Gemarkung Töging a. Inn sollen im Zuge eines Bauleitverfahrens nachverdichtet werden.

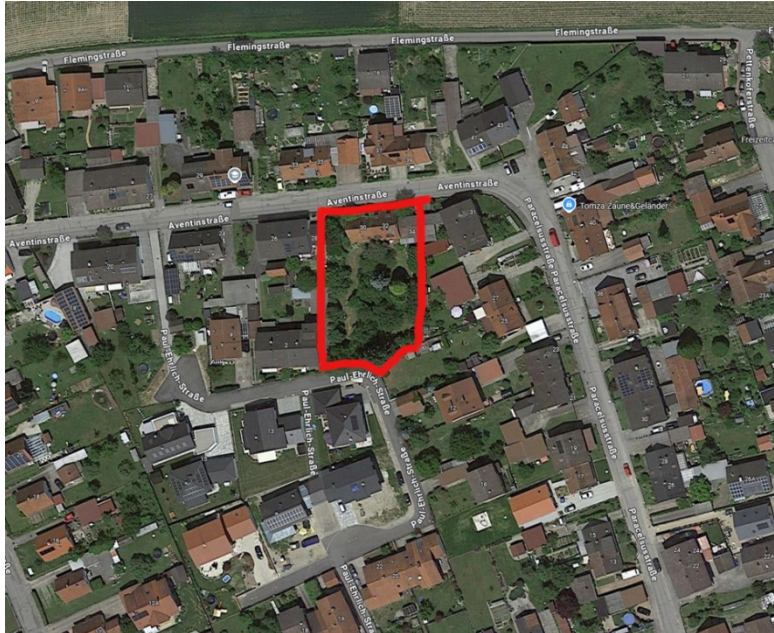


Abb. 1: Luftbild Geltungsbereich

Google Maps

2. Bestandsaufnahme

1.1 Lage und Eigentumsverhältnisse:

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil der Stadt Töging a. Inn, jedoch südlich der Autobahn A 94, eingebettet in ein bereits bestehendes großes Wohngebiet.

Die Grundstücke des Geltungsbereichs befinden sich im Privateigentum.
Die Erschließungsstraßen „Aventinstraße“ und „Paul-Ehrlich-Straße“ sind Eigentum der Stadt Töging am Inn.



Abb. 2: Luftbild Lage Geltungsbereich

Google Maps

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Töging a. Inn:

- Fl.-Nr. 990/115, Aventinstraße 30 mit 242 m²
- Fl.-Nr. 990/116, Aventinstraße 32 mit 286 m²
- Fl.-Nr. 990/249, Paul-Ehrlich-Straße mit 527 m², Fl.-Nr. 990/250, Paul-Ehrlich-Straße mit 489 m². Beide Flurnummern werden im Zuge der Bauleitplanung zur Fl.-Nr. 990/249, Paul-Ehrlich-Straße mit 1016 m², verschmolzen.



Abb. 3: Ausschnitt amtlicher Lageplan

mass-stabslos

Die Gesamtfläche beträgt 1.544 m², davon sind die Grundstücke der Aventinstraße 30 und 32 als Doppelhaus aus den 60er Jahren bebaut. Noch unbebaut, ist die Flurnummer 990/249, die von der Paul-Ehrlich-Straße erschlossen werden kann.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzung

Angestrebt werden soll ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet werden. Hierfür gilt 1. Kapitel - Allgemeines Städtebaurecht (§§ 1 - 135c), 1. Teil Bauleitplanung (§§ 1 - 13a), 4. Abschnitt - Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren (§§ 11 - 13b) BauGB.

Der Bebauungsplan wird zur Nachverdichtung aufgestellt und weist eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter vor.

2. Bedarfsplanung

Die Planung wird den Erfordernissen der Ressourcenschonung (1.1.3) des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region 18 Südostoberbayern gerecht, da bereits vorhandene Flächen genutzt und nachverdichtet werden.

3. Ziel und Zweck der Änderung

Im Sinne der nachhaltigen Flächenentwicklung werden vorhandene große Grundstücksflächen nachverdichtet. Hierfür passt sich der Geltungsbereich an die bereits bestehenden Wohnbebauungen in der Umgebung an.

Mit der Überplanung vorhandener Bausubstanz soll besonders auch den landesplanerischen Erfordernissen der Innenentwicklung und Nachverdichtung und damit des Flächensparens entsprochen werden.

4. Grundzüge der Planung

Als Grundzüge der Planung gelten im vereinfachten Bebauungsplan Nr. 59 die festgelegte Grundflächenzahl von 0,4, die Abstandsflächenregelung nach BayBO sowie die Anzahl der Wohneinheiten.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Es gilt für den Geltungsbereich eine GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 17 BauNVO.

Das Maß der Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H. Es gilt die Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

Somit wird eine ausreichende Belüftung und Belichtung der einzelnen Baukörper in vernünftigem Maße, aufgrund der notwendigen, verbleibenden Zwischenräume und Abstände, gewährleistet.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig gehalten. Jedoch wird der minimale Grenzabstand von 3,0 m gemäß der Abstandsflächen des Art. 6 BayBo zu den Nachbarn eingehalten. Lediglich die nördliche Baugrenze an der Aventinstraße unterschreitet mit 2,50 m den minimalen Grenzabstand von 3,0 m. Städtebaulich ist diese Unterschreitung vertretbar, denn die Distanz von 2,50 m zur Straße ist eine Weiterführung der östlichen Nachbarbebauungen (HsNrn. 22,24,26,28)

entlang der Aventinstraße.

Mit dieser Regelung wird die Möglichkeit gegeben, eine Nachverdichtung und eine flexible Entwicklung innerhalb der Grundstücke zu schaffen.

7. Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich werden zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen, um die zukünftige Flexibilität für ggf. zwei Generationen in einem Gebäude zu ermöglichen.

Hinzuweisen ist auf den § 23 Abs. 5 BauNVO. Es gilt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (§30 Abs. 3 BauGB). Die Gebäude müssen sich an die Umgebungsbebauung anpassen.

Der vereinfachte Bebauungsplan Nr. 59 mit Planteil, Festsetzungen und Begründung wurde durch das Architektur,- und Stadtplanungsbüro Tanja Huber, Pfarrer-Eitlinger-Ring 9, 854645 Neufinsing erstellt.

31.07.2025, Töging a. Inn

Töging a.Inn, 18.08.2025

Gez.

Planungshoheit:
Stadt Töging a. Inn

Dr. Tobias Windhorst
Erster Bürgermeister

Verfasserin:
Tanja Huber