



SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgeschlossen sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- je angefangene 150qm Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit und pro Wohngebäude sind maximal zwölf Wohneinheiten zulässig.

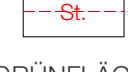
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

- 2.1 **1,20** maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.2 **0,40** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die **Garagen und Stellplätze** mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **0,75** überschritten werden. Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl können nicht zugelassen werden. Von einer Einhaltung der Grundflächenzahlobergrenze von 0,75 kann nicht abgesehen werden. Alle Oberflächen sind nach Festsetzung **4.6** höchstwasserdurchlässig zu gestalten.

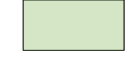
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1  Baugrenze

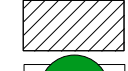
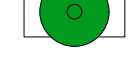
4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  private Erschließung verkehrsberuhigt
- 4.2  Stellplätze privat;

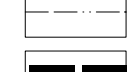
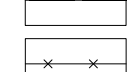
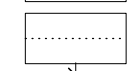
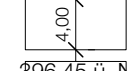
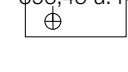
5. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1  Grünfläche privat

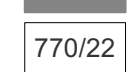
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATURL. U. LANDSCHAFT; (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Umgrenzung extensiv genutzte Strauch- / Wiesenflächen
- 6.2  zu pflanzender Laubbaum; II Ordnung s. Pflanzliste auf privaten Flächen
Der Standort kann im Bereich der Zufahrten und Sparten, sowie bei den Stellplätzen um 2m verschoben werden;
- 6.3  zu pflanzende Sträucher
1 reihige freiwachsende Feldgehölzhecken n. Pflanzliste

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.1  Geplantes Gebäude
- 7.2  Grenzabstand n. Art. 47 AGBGB
- 7.3  Grenze des Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes
- 7.4  Abbruch Bestandsgebäude
- 7.5  Rodung Bestandsgehölze
- 7.6  Teilbefestigte Fläche Bestand
- 7.7  Regelbemaßung
- 7.8  Höhenfestpunkt mit Angabe der Höhe über NN. s. Punkt 4.1.1

8. SONSTIGE HINWEISE; PLANGRUNDLAGEN

- 8.1  Flurgrenze; Grenzpunkt; Akis-Daten St. 11.12.2023
- 8.2  Bestandsgebäude Wohnen; Akis-Daten St. 11.12.2023
- 8.3  Gebäude Umring; Akis-Daten St. 11.12.2023
- 8.4  Gebäude f. Wirtschaft; Akis-Daten St. 11.12.2023
- 8.5  Flurstücksnummer; Akis-Daten St. 11.12.2023

B. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauNVO ausgeschlossen sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- je angefangene 150qm Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit und pro Wohngebäude sind maximal zwölf Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ = 0,40
Mindestens 25 % der nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Fläche sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die **Garagen und Stellplätze** mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **0,75** überschritten werden. Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl können nicht zugelassen werden. Von einer Einhaltung der Grundflächenzahlobergrenze von 0,75 kann nicht abgesehen werden. Alle Oberflächen sind nach Festsetzung **4.6** höchstwasserdurchlässig zu gestalten.

I. 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 Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung des WA "Mariannenstraße 9" als Satzung.

I.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Mariannenstraße 9" ist die Planzeichnung M. 1/500 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

I.2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan des WA "Mariannenstraße 9" besteht aus:
1) Planzeichnung (M. 1/500) mit zeichnerischen Teil vom , und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom

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

6.5
Auf privaten Flächen ist der Einsatz von Düngemitteln und chemischen Spritzmitteln unzulässig.

6.6
Insektenfreundliche Begrünung: Lose Stein-/Materialschüttungen (sog. „Schottergärten“) und Plastikvlies-
-abdeckungen sind unzulässig. Artikel 7 Absatz 1 der Bayerischen Bauordnung (nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke) ist zu beachten.

6.7
Auf den durch Planzeichen 6.1 gekennzeichneten Flächen ist ausschließlich die Ansaat von dem Naturraum angepassten Saatgut der Region 16 zulässig.
LRT 6510 - mageres Extensivgrünland, 2malige Mahd; Mahdgutabfuhr

HINWEISE

1. Hinweise zur Bebauung
Der Bau von Regenwasserzisternen zur Nutzung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist wünschenswert. Das aufgefangene Regenwasser darf zur Toilettenspülung, Wäsche waschen und Bewässerung benutzt werden.

Abwasserbeseitigung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Eigentümer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

2. Hinweise zur Grünordnung
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.
Bepflanzungen haben die einschlägigen Schutzabstände zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Ist die im Einzelfall nicht möglich, so sind in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.
Für Gebäude mit Flachdächern wird eine Begrünung mit extensiver Dachbegrünung empfohlen.
Bei langen Gebäudekörpern wird eine Begrünung der Fassade empfohlen.
Es wird empfohlen, private Grünflächen als artenreiche Blumenwiesen mit autochthonem Saatgut anzulegen. Des weiteren sollen auf privaten Grünflächen keine chemischen Spritzmittel eingesetzt werden.

3. Hinweise zur Denkmalpflege
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 9 Abs. 1-2 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4. Hinweise zur Stromversorgung
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenebenen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Erdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1988 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten.
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt 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 Telekommunikationslinien ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Dabei ist sicherzustellen:
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes 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 Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- dass der Vorhabenträger einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit dem Telekommunikationsversorger abstimmt damit unter Berücksichtigung der Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. Rechtzeitig eingeleitet werden können. Es wird eine Bauvorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 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 Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

6. Hinweise zum Brandschutz
Zugänge, Zufahrten sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr:
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 Feuerwehr, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, sowie DIN 14080 zu errichten.

7. Hinweise zur Löschwasserversorgung
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 Bauherren (Objektschutz).

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.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ = 1,20

2.3 Zulässige Anzahl von Vollgeschöfe; max. 3 Vollgeschöfe zulässig

3. Bauweise

- 3.1  offene Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt
- 3.2  Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächen der BayBO
- 3.3  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 15qm errichtet werden.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Baugestaltung

- 4.1.1  Gebäudehöhen
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 9,25 m.
Wandhöhe ist das Maß vom Höhenfestpunkt (396,45 ü. NN) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 4.1.2  Baukörperorientungen
Die Ausrichtung der Baukörper wird nicht festgesetzt.
- 4.1.3  Dachformen
Zugelassen sind die Dachformen Walmdach (WD) und Satteldach (SD) ausschließlich symmetrisch; Firstrichtung - längs des Gebäudes.
- 4.1.4  Dachneigungen
Satteldächer, Walmdächer: Mindestneigung 10 °, Maximalneigung 25 °
- 4.1.5  Dachmaterialien
Zink, Kupfer und Blei sind als Dachdeckungsmaterial aus Gründen des Gewässer-schutzes unzulässig. Zulässige Dachfarben: rot, rotbraun, grau. Dachbegrünungen sind zulässig. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 4.1.6  Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zugelassen, eine Aufständerung ist unzulässig. Freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

4.2 Fassadengestaltung

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

4.3 Einfriedungen

- 4.3.1  Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung transparent wirkende Metallgitter- und Maschendrahtzäune bis zu 1,60 m Höhe sowie Hecken mit Laubgehölzen autochthoner Herkunft.
- 4.3.2  Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Posten/Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Bodenabstand mind. 0,15m

4.6 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 Feuerwehrzufahrten mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässig Materialien (z. B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

4.7 Beleuchtung

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

4.8 Stellplatznachweis der Stadt Töging am Inn
Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Töging am Inn vom 29.Juli 2020

4.9 Es gilt die Kinderspielfplatzsatzung der Stadt Töging am Inn vom 06.10.2022

5. Niederschlagswasserbehandlung

5.1
Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich diese Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.

5.2
Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem privaten Grundstücken ist zulässig. Eine Befüllung ist von der Stadt Töging am Inn einzuholen.

6. Grünordnung

6.1 Baumpflanzungen
Pro Planzeichen gemäß planlicher Festsetzung 6.2 ist ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzmaterial zu verwenden.

Liste 1 Artenwahl Bäume:

Acer platanoides	-	Blut-Hartrieel	Rosa spec.	-	Wildrosen
Carpinus betulus	-	Hasel	Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Prunus avium	-	Zweigflüßiger Weißdorn	Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Quercus petraea	-	Eingriffeliger Weißdorn	Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Quercus robur	-	Trauben-Eiche	Viburnum lantana	-	Wollig. Schneeball
Tilia cordata	-	Stiel-Eiche			
		Winter-Linde			

6.2
Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 12 qm aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen so wie von jeglichen Leitungen freizuhalten.

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

Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzmaterial zu verwenden.
Pflanzabstand 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	-	Blut-Hartrieel	Rosa spec.	-	Wildrosen
Corylus avellana	-	Hasel	Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Crataegus laevigata	-	Zweigflüßiger Weißdorn	Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn	Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Euonymus europaeus	-	Trauben-Eiche	Viburnum lantana	-	Wollig. Schneeball
Ligustrum vulgare	-	Stiel-Eiche			
		Gewöhnlicher Liguster			

6.4
Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist in der auf die Baufertigstellung (Nutzungsaufnahme der Gebäude) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

STADT TÖGING AM INN



Bebauungsplan Nr. 56 WA "Mariannenstraße 9"

Fl.Nr. 770/22; 770/31
Gemarkung Töging am Inn; Stadt Töging am Inn
Bebauungsplan n. §13a BauGB - Bebauungsplan d. Innenentwicklung

Verfahrensvermerke Bebauungsplan der Stadt Töging am Inn

- a) Aufstellungsbeschluss vom
ortsüblich bekannt gemacht am (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- b) Öffentliche Auslegung des Entwurfes samt Begründung vom in der Zeit vom bis (auch auf Internet-Homepage der Stadt Eggenfelden); bekannt gemacht am (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- c) Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom bis
- d) Feststellungsbeschluss am für den Bebauungsplan in der Genehmigungs-fassung vom

Stadt Töging am Inn, den (S)

..... (Dr. Windhorst, Erster Bürgermeister)

e) Vorstehende Verfahrensvermerke werden bestätigt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Töging am Inn, den (S)

..... (Dr. Windhorst, Erster Bürgermeister)

f) Bekanntmachung der Genehmigung am
Der Bebauungsplan ist damit wirksam geworden (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Stadt Töging am Inn, den (S)

..... (Dr. Windhorst, Erster Bürgermeister)

Hinweis: Der Bebauungsplan mit Begründung wird bei der Stadt Töging am Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

ENTWURFSFASSUNG VOM 22.02.2024

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

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

84513 Töging am Inn

Hr. Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister



AR

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