

Festsetzungen durch Planzeichen

- WH 8,50 m Wandhöhe als Höchstmaß z.B. 8,50 m
Baugrenze
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfäche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Baum I. Ordnung zu pflanzen, vorgeschlagener Standort
Hecke zu pflanzen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Planbereiche
Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche

Schema der Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Art der Nutzung, Wandhöhe, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Hinweise durch Planzeichen

- 1649 Bestehende Flurnummer, z.B. 1649
377,00 Bestandshöhe in m ü. NN
Bestehende Grundstücksgrenze
Bestehendes Gebäude
Geltungsbereich rechtsgültiger Bebauungspläne
Lichtwellenleiter, unterirdisch mit Schutzabstand, Angabe in Zentimetern
Telekommunikationslinie, unterirdisch mit Schutzabstand, Angabe in Zentimetern
Kabelzugschacht
Auflösung private Verkehrsfäche geplant

Festsetzungen durch Text

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO
1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die Grundflächenzahl wird nach § 19 BauNVO mit höchstens 0,6 festgesetzt.
2.2 Die Geschossflächenzahl wird nach § 20 BauNVO mit höchstens 1,2 festgesetzt.
2.3 Höhenlage und Wandhöhen
2.3.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Gebäude wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Metern festgesetzt.
2.3.2 Als Wandhöhe gilt das senkrechte Maß ausgehend von der Bezugsgeländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Außenwand, traufseitig gemessen.
3. Bauweise und Baugrenzen
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250) geändert worden ist, sind einzuhalten.
3.4 Die Satzung über örtliche Bauvorschriften "Abstandsflächen für Wintergärten und überdachte Pergolen" in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
4. Dachausbildung
4.1 Alle Dächer sind mit Firstrichtung entlang der Gebäudelängsseite auszubilden.
4.2 Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von 5-10°, symmetrische Walm- und Satteldächer mit einer Neigung bis 25°, sowie Flachdächer bis 5°.
4.3 Zulässig sind Dachsteine und matte, beschichtete Blechdächer sowie begrünte Dächer.
5. Fassadengestaltung
5.1 Unzulässig sind Zier- oder Ornamentputze, grellfarbige Anstriche, Verkleidungen mit Kunststoffprofilen sowie glänzende Fassadenbekleidungen.
6. Abgrabungen/Aufschüttungen
6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländeverlauf sind auf max. 0,50 m zu begrenzen.
6.2 Der höhengleiche Anschluss der Geländeoberkante an die angrenzenden Verkehrsfächen und Nachbargrundstücke ist herzustellen.
7. Einfriedungen
7.1 Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1,60 m beschränkt.
7.2 Zaunfundamente sind nur als punktförmige Einzelfundamente auszuführen.
7.3 Im Einmündungsbereich von öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen sind Einfriedungen und Pflanzungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
7.4 Für Einfriedungen sind unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Festsetzungen freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Sockel zulässig.
7.5 Die Einfriedungssatzung der Stadt Töging am Inn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

- 8. Werbeanlagen
8.1 Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
8.2 Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeuglenkers nicht erforderlich ist.
8.3 Werbeanlagen mit Lauf- oder Wechselwerbung, sowie reflektierende Folien und Blinklichter sind unzulässig.
9. Wasserwirtschaft
9.1 Oberflächenwasser aus befestigten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.
9.2 Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.
10. Grünordnung und Freiflächen
10.1 Neupflanzung Gehölze
10.2 Pflanzverbot
10.3 Beläge
10.4 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen
10.5 Aufgründ der Lage am Ortsrand sind bei der Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen nur Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.
11. Ausgleich
Der erforderliche Ausgleich wird durch Kauf von Wertpunkten im Naturraum D 65 (Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotter-Platten) nachgewiesen.

Die Stadt Töging am Inn erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 7961 797), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) - diesen Bebauungsplan als

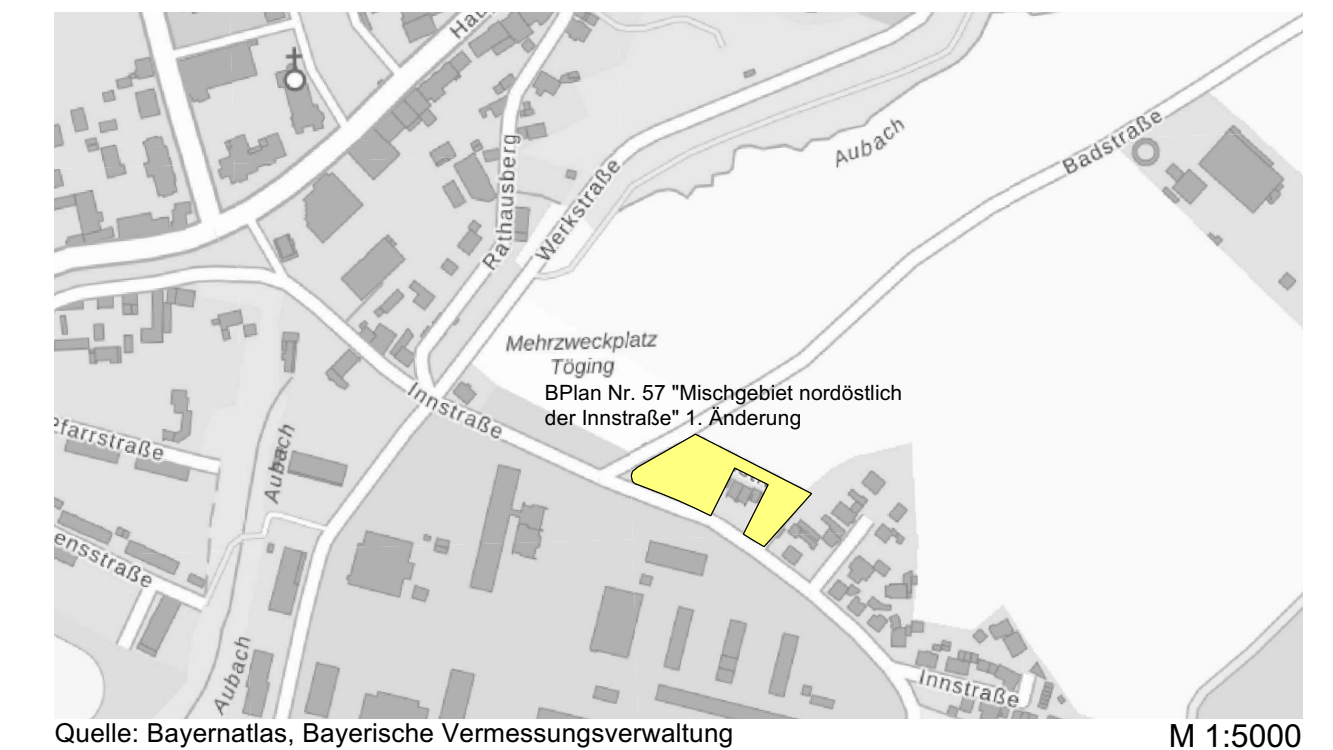
SATZUNG

Verfahrensvermerke:
1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Töging am Inn hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Töging am Inn, den .....
Dr. Tobias Windhorst
1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
Töging am Inn, den .....
Dr. Tobias Windhorst
1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Töging am Inn, den .....
Dr. Tobias Windhorst
1. Bürgermeister



Hinweise durch Text

- 1. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden.
2. Bodenkennwerte, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalsamt und dem Kreisheimatpfleger zu melden.
3. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.
4. Das Gebiet liegt außerhalb des ursprünglich ermittelten PFOA Belastungsgebiets.
5. Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Brennwerttechnik, Hackschnitzelheizungen) sollen gewählt werden.
6. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten, auf Art. 44a BayBO wird hingewiesen.
7. Die Satzungen (u.a. Stellplatz-, Einfriedungs- und Kinderspielplatzsatzung) der Stadt Töging am Inn sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
8. Die auf dem Grundstück bestehenden Dienstbarkeiten sind zu berücksichtigen.
9. Für Gehölze besteht ein generelles Beseitigungsverbot vom 1. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG.
10. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
11. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt.
12. Beidseits von bestehenden Leitungen sind Schutzabstände einzuhalten.
13. Pflanzabstände sind gem. Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Art. 49 AGBGB einzuhalten.
14. Von Luftwärmepumpen ausgehende Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).
15. Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
16. Bei Starkregenereignissen (z.B. sogenannte Sturzfluten) besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser und Schlamm sowie Erosionen.
17. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Bewässerung der Freiflächen und für WC-Spülung wird hingewiesen.
18. Im Gebiet des Bebauungsplans befindet sich ein Fernsteuerkabel der Verbund-Innkraftwerke GmbH. Bei Planungen und vor Baumaßnahmen ist die Gesellschaft rechtzeitig einzubinden.



Stadt Töging am Inn
ENTWURF
Bebauungsplan Nr. 57
"Mischgebiet nordöstlich der Innstraße"
1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan
M 1:1000
MW Architekten
Stadtplatz 49, 84489 Burghausen
Burghausen, den 26.09.2024
Franziska Deinger Architektin M.A.
Elisabeth Simmet Dipl.-Ing. Landespflege