

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
 (MI) Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Nicht zulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für soziale Zwecke.
 (MI 1) + (MI 2)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 bis 21a BauNVO)
 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 III, IV Anzahl der Vollgeschosse
- Baulinien und Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 23 BauNVO)
 Baulinie
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 Einfahrt/Ausfahrt
 private Verkehrsfläche
 private Verkehrsfläche - Fußgängerbereich
 öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Einfahrt Tiefgarage
 Fläche für Unterkellerung für Tiefgarage (z.T. außerhalb Bauraum)
 Rampenbereich Tiefgarage
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 Baum zu roden
 Gehölz zu roden
 Hecke zu roden
 Baum zu pflanzen (Standortvorschlag)
 Sträucher zu pflanzen (Standortvorschlag)
 extensive Dachbegrünung
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Gebäude Bestand mit Hausnummer
 Gebäude Abbruch
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche
 Maßangaben in Meter [m]
 Flurstücksgrenzen
 Flurnummer
 Höhenfixpunkt mit Angabe der NHN-Höhe (Bezugspunkt für Festsetzungen der zulässigen traufseitigen Wandhöhe)
 Sichtdreieck (Sichtweite jeweils 70 m)

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "Ecke Hauptstraße - Wilhelm-Hübsch-Platz"

M 1:500



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 6, 12-20, 21a BauNVO**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Nicht zulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für soziale Zwecke.
 Grundflächenzahl GRZ: GRZ 0,60
 Anzahl der Vollgeschosse: MI 1 zwingend 4 Vollgeschosse (IV)
 MI 2 maximal 3 Vollgeschosse (III)
 Wandhöhe WH: Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen und ist das Maß vom jeweiligen Höhenfixpunkt der Mischgebiete bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 Zulässige traufseitige Wandhöhe WH: MI 1 maximal 12,00 m
 MI 2 maximal 9,00 m
 Firsthöhe FH: Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß ausgehend vom jeweiligen Höhenfixpunkt der Mischgebiete bis zur obersten waagrechten Kante des Daches.
 Zulässige Firsthöhe FH: MI 1 maximal 14,80 m
 MI 2 maximal 10,50 m
 - Wohnheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.
 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: im MI 1 8 Wohnungen
 im MI 2 14 Wohnungen
 - Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 Die Abstandsflächen 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 Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, sind einzuhalten.
 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, aber mindestens 3 m.
 Davon abweichend wird durch die festgesetzte Baulinie ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche vorgeschrieben.
 - Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
 - Dachform und Dachneigung
 Es sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 10°-15° zulässig.
 Die Dächer müssen eine durchgehende Firstlinie aufweisen. Die Firststrichung im MI 2 ist parallel zur längeren Gebäudeseite zu legen und muss in der Mitte des Gebäudes verlaufen. Die Firststrichung im MI 1 muss von West nach Ost in der Mitte des Gebäudes verlaufen. Ein Versatz innerhalb der Dachfläche ist nicht zulässig.
 - Garagen, Carports und überdachte Nebenanlagen
 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie überdachte Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur mit Satteldächern (siehe Festsetzung Nr. 3.1) sowie Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis unter 10° zulässig.
 - Wintergärten, Carports und Terrassenüberdachungen
 Wintergärten, überdachte Stellplätze (Carports) und Terrassenüberdachungen, die an ein anderes Gebäude angebaut sind, sind nur mit Satteldächern (siehe Nr. 3.1), Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis unter 10° sowie Pultdächern mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen
 Aufschüttungen und Abgrabung sind auf den Baugrundstücken in einer Höhe von max. 1,0 m ab dem jeweiligen Höhenfixpunkt der Mischgebiete zulässig, jedoch sind auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze keine Veränderungen zugelassen, wobei Abgrabungen nur bis zur Höhe des jeweiligen Höhenfixpunktes vorgenommen werden dürfen.
 - Garagenzufahrten und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig zu befestigen, z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterterrassen.
 - Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
 - Art und Höhe der Einfriedung
 Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechten Laten bzw. Stäben zulässig. An seilichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Max. Höhe 1,60 m ab Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.
 - Zaunsockel
 Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.
 - Stützmauern
 Die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände ist zulässig.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestpflanzgrößen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Die Anpflanzungen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
 Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m²
 Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
 Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm
 oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
 Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
- Festsetzungen innerhalb des Baugrundstückes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Zur Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 7 Bäume zu pflanzen sowie die Grünfläche mit Sträuchern zu durchsetzen.
- Zu verwendende Gehölze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume I./III. Ordnung	Sträuchern	
Acer platanoides	Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Berberis vulgaris	Berberitze
Fraxinus excelsior	Cornus mas	Kornelkirsche
Juglans regia	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Quercus robur	Hassel	Hassel
Tilia cordata	Corylus avellana	Weißdorn
Ulmus laevis	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
 Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten u. Sorten

In den privaten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzungen Ziersträucher zugelassen.

Planunterlagen:
 Digitale Flurkarten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung im Maßstab M 1:1000. Nach Angabe des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nicht zur genauen Maßnahme geeignet.

Höhenlinien:
 Höhenlinien wurden auf Grundlage des DGM1 des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung generiert. Zwischenhöhenlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieur-technische Zwecke nur bedingt geeignet.

Untergrund:
 Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
 Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
 Für die Planung behalte wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Grenzabstände**
 Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
 Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern,
 sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- Bodendenkmäler**
 Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.
- Alllasten**
 Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Alllast o. ä. hinweisen, sind unverzüglich das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.
- Baumaterialien**
 Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/ Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).
- Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB**
 Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.
- Solarenergie**
 Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.
- Schutz der heimischen Insekten**
 Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (z.B. Natriumdampf-Lampen, warmweiße LED-Leuchten) verwendet werden.
- Perfluorooctansäure (PFOA):**
 Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, wird hiermit darauf hingewiesen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswert für die Verwertung von PFOA-haltigem Erdaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebietes vorliegen können.
 Die aktuellen Regelungen des Landkreises Altötting zur PFOA-Problematik sind einzuhalten.
- Starkniederschläge, Oberflächenwasser**
 Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz bei flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion, bei sogenannten Sturzfluten, dabei ist auch das außen zufließende Wasser zu berücksichtigen, gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind auch hier eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden durchzuführen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führen könnte. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen dann durch den Bauherrn getroffen werden. Der § 37 WHG ist dabei entsprechend zu berücksichtigen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "Ecke Hauptstraße - Wilhelm-Hübsch-Platz"

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 a BauGB

STADT: TÖGING AM INN
 LANDKREIS: ALTÖTTING
 REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

Verfahrensmerkmal Bebauungsplan

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 "Ecke Hauptstraße - Wilhelm-Hübsch-Platz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Stattdessen konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom in der Zeit vom bis unterrichten und sich dazu äußern.
- Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Öffentliche Auslegung der in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen im Rathaus, Zimmer U 19, Anschrift: Hauptstraße 26, 84513 Töging a. Inn während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag zusätzlich von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan Nr. 54 "Ecke Hauptstraße - Wilhelm-Hübsch-Platz" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

Töging a. Inn, den (Siegel)
 Dr. Tobias Windhorst, Erster Bürgermeister

Töging a. Inn, den (Siegel)
 Dr. Tobias Windhorst, Erster Bürgermeister

Töging a. Inn, den (Siegel)
 Dr. Tobias Windhorst, Erster 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 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 (Siegel)
 Dr. Tobias Windhorst, Erster Bürgermeister

PLANSTAND:

Entwurf: 23.04.2026
 Satzungsbeschluss:
 Ausfertigung:

Land Schaffl Raab
 Landschaftsarchitekten
 Innstraße 77, 84513 Töging am Inn
 Tel.: 08631 3028450
 Mail: info@landschafflraum.de

Bearbeitung: Beatrice Schütz,
 Landschaftsarchitektin