



Bebauungsplan Nr. 58 „Lesewohnen an der Kirchstraße“ der Stadt Töging a. Inn

Präambel
Die Stadt Töging a. Inn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Änderung des Bebauungsplans als Satzung.



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (z. B. 0,4)
III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (z. B. III)
FH 13,5 m Firsthöhe, als Höchstmaß (z. B. 13,5 m)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
Baugrenze
Baugrenze für Terrasse und Terrassenüberdachung
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
Cp Umgrenzung von Flächen für Carports
TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

4. Bauliche Gestaltung

SD Satteldach
WD Walmdach
FD Flachdach

5. Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

6. Grünordnung

Bäume, zu pflanzen (vorgeschlagener Standort)
Sträucher, zu pflanzen (vorgeschlagener Standort)

7. Sonstige Planzeichen

Lärmschutzwand
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze gemäß amtlicher Flurkarte
bestehende Flurstücksnummer gemäß amtlicher Flurkarte
bestehende Gebäude mit Hausnr. gemäß amtlicher Flurkarte
bestehende Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe gemäß amtlicher Flurkarte
bestehende öffentliche Gebäude gemäß amtlicher Flurkarte
Bahnanlage (München-Ost – Simbach)
abzubrechende Bebauung
vorgeschlagene Bebauung
vorgeschlagene Rampe Tiefgarage
vorgeschlagener Spielplatz
Schleppkurve mit einem Außenradius von 10,5 m (Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge)
Bemaßung in Metern
Nutzungsbereich (z. B. I)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
1.1. Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 sind nicht zulässig.
- 1.3. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt.
- 2.2. Die zulässige Gesamtgrundfläche darf durch die Grundflächen von nicht überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden, unter folgenden Bedingungen:
a) Für nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten ist die Überschreitung nur zulässig, wenn diese Flächen dauerhaft mit wasser- und gasdurchlässigen Materialien (z. B. Rasensteinen, Pflasterterrassen, Schotterterrassen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) befestigt werden.
b) Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, ist die Überschreitung nur zulässig, wenn die Bodenüberdeckung mindestens 80 cm beträgt und die darüber liegende Geländeoberfläche dauerhaft flächendeckend begrünt wird.
Bei einer Überlagerung der Flächen gemäß den Buchstaben a) und b) entfällt die Begrünungspflicht nach Buchstabe b), sofern die Fläche als Stellplatz im Sinne von Buchstabe a) genutzt wird.
Die sonstige Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2, Halbsatz 1 der BauNVO bleibt davon unberührt.
Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Von der Einhaltung der sich ergebenden Grundflächengrenze kann nicht abgesehen werden.
- 2.3. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) beträgt 398,90 m über Normalhöhennull (NNH). Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss muss mindestens 0,25 m über dem Geländeniveau liegen.
- 2.4. Die höchstzulässige Firsthöhe im Nutzungsbereich I beträgt 13,50 m und im Nutzungsbereich II 10,50 m. Die Firsthöhe wird senkrecht gemessen von der OK FFB EG bis zur obersten waagrechten Kante des Daches.
- 2.5. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sind nach den Bestimmungen der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), einzuhalten (die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, aber mindestens 3 m).
- 2.6. Im Nutzungsbereich I sind pro Wohngebäude maximal 29 Wohnungen zulässig. Im Nutzungsbereich II sind pro Wohngebäude maximal 18 Wohnungen zulässig. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in Wohngebäuden je angefangene 105 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.

3. Bauweise, Bautypologie, Baugrenze

- 3.1. Für den Nutzungsbereich I wird die offene Bauweise festgesetzt. Für den Nutzungsbereich II ist bei der Errichtung der Hausgruppe eine abweichende Bauweise zulässig. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m Gesamtlänge.
- 3.2. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
- 3.3. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen nicht überschritten werden. Im Nutzungsbereich II ist bei der Errichtung der Hausgruppe eine zusätzliche Baugrenze für die Terrasse und die Terrassenüberdachung festgesetzt.
4. Bauliche Gestaltung
4.1. Die Dachform wird gemäß der Planzeichnung festgesetzt. Der First muss bei Sattel- und Walmdächern mittig in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15° sowie für Flachdächer bis zu maximal 5° zulässig.
- 4.2. Die Dachform von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist freigestellt.
- 4.3. Dachflächen sind mit Dachsteinen, Ziegeln oder Blechdächern auszuführen. Dacheindeckungen in der Gasse sind nicht zulässig.
- 4.4. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- 4.5. An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Grundsätzlich sind für verputzte Außenwände helle, aufdringliche Farben zu verwenden. Einzelne Akzente können durch abweichende Farben gesetzt werden.
5. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze, Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen
5.1. Die Tiefgarage ist nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig (siehe A. 4).
- 5.2. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der jeweiligen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig (siehe A.4.).
- 5.3. Die Anzahl der Stellplätze für Wohnungen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Töging vom 29.07.2020 (je Wohnung zwei Stellplätze, davon 40 % für Besucher). Abweichend von der Stellplatzsatzung müssen nur 20 % der für Wohnungen erforderlichen Stellplätze oberirdisch hergestellt werden.
Für Anlagen für kulturelle Zwecke ist je 60 m² Nutzungsfläche ein Stellplatz zu errichten, davon 70 % für Besucher. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt.
Die Zahl der Stellplätze ist kaufmännisch abzurunden oder aufzurunden.
- 5.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die zugleich auch Gebäude im Sinn des Art. 2 Abs. 2 BayBO sind, mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 75 m³, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.6. Flächen von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen, Carports, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen, Abstellflächen für Müll und Fahrräder sowie Feuerwehrezufahrten sind mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen Materialien (z. B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.
- 5.7. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie jeweils bis zu 15 m entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von bis zu 4,0 m über Geländeoberkante zulässig. Die Errichtung ist nicht verpflichtend.
Wird eine Lärmschutzwand errichtet, ist sie beidseitig entlang ihrer gesamten Länge mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von maximal 1,0 m zueinander zu setzen.
6. Grünordnung
6.1. Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit Laubbäumen bzw. Obstbäumen und Strauchgehölzen zu bepflanzen. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum 3. Ordnung bzw. Obstbaum sowie mindestens fünf Sträucher zu pflanzen.
- 6.2. Für alle Neupflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente Laubbäume bzw. Obstbäume und Sträucher aus gebiets eigenem Pflanzenmaterial des Vorkommensgebiets 6.1 sowie heimische Obstbäume aus der Artenliste unter Hinweis 2 zu verwenden.
In der Nähe von Spielplätzen sind Pflanzen, die nachweislich für den Menschen oder Tiere in allen oder bestimmten Pflanzenteilen giftig sind, nicht zulässig.
Es werden folgende Mindestqualitäten festgelegt:
Laubbäume 3. Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.
Obstbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.
Sträucher: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 80-100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m in Gruppen von 3-6 Stück einer Art.
- 6.3. Die Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie durch Neubepflanzungen gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Artenschutz
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, ist es nach § 39 Absatz 5 BNatSchG verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Diese Maßnahmen dürfen daher nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Zu fallende Gehölze mit potenziellen Sonderstrukturen (wie z. B. Höhlen oder Nistplätzen), die als Lebensstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dienen können, sind vor der Entfernung durch eine fachlich qualifizierte Person zu begutachten. Das daraus resultierende Ergebnis zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vor der Gehölzentfernung vorzulegen.
Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugebiet der Vorrang zu geben.
Wenn an Gebäuden Glasflächen größer als 2 m² vorhanden sind, sind sie mit geeignetem Muster gegen Vogelschlag zu sichern.

2. Grünordnung

- Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
Für die Einstufung von Giftpflanzen gilt die Bekanntmachung des Bundesinstituts für Risikobewertung (BAnz AT 02.07.2021 B4).
- Artenliste:
Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius
Hippophae rhamnoides ssp. carpatica
Lonicer a alpigena
Lonicer a nigra
Lonicer a xylostem
Malus sylvestris
Pyrus pyrastor
Ribes alpinum
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rubus caesius
Rubus idaeus
Salix alba
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix daphnoides
Salix eleagnos
Salix fragilis s. str.
Salix myrsinifolia
Salix purpurea
Salix viminalis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Ulmus glabra
Ulmus minor
Viburnum lantana
Viburnum opulus
- Feld-Ahorn
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Zweigflügler Weißdorn
Eingriffiger Weißdorn
Besen-Ginster
Karpaten-Sanddorn
Alpen-Heckenkirsche
Schwarze Heckenkirsche
Rote Heckenkirsche
Wildapfel
Wildbirne
Alpen-Johannisbeere
Stachelbeere
Kriechende Rose
Hundsrose
Hecken-Rose
Kratzbeere
Himbeere
Silber-Weide
Ohrchen-Weide
Salweide
Grau-Weide
Reif-Weide
Lavendel-Weide
Bruchweide
Schwarzverdende Weide
Purpur-Weide
Korb-Weide
Mehlbeere
Eberesche
Elsbeere
Berg-Ulme
Feld-Ulme
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball
3. Kinderspielfläche
Es wird empfohlen, den Kinderspielfeldplatz naturnah zu gestalten. Die Versiegelung ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen- und Sandspielflächen anzulegen.
Es gilt die jeweils gültige Spielfeldplatzsatzung der Stadt Töging a. Inn.
4. Immissionsschutz: Luftwärmepumpen
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z. B. Luftwärmepumpen) sind die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmärmerer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsschutzwert der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.
5. Immissionsschutz: Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (Bericht-Nr.: ACB-0323-236042/02, Anlage 2, ACCON GmbH, Stand 03.03.2023)
Es sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräumen und Ähnlichen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von mindestens R_{w,ges} = 30 dB einzuhalten.
Für Fassaden mit Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte wird in Abhängigkeit vom vorliegenden Beurteilungspegel das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile festgelegt.
Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB, so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachschlafes aus einem 3 dB erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB. Wichtiger Hinweis: Auf Grund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr pauschal um 5 dB(A) zu mindern.
Bei der vorgesehenen Bebauung würde somit im ungünstigsten Fall das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} für die Außenbauteile 40 dB für das Gebäude 1 (Nutzungsbereich I) betragen. Für das Gebäude 2 (Nutzungsbereich I) sind die Mindestanforderungen von 30 dB umzusetzen (). Im Bericht sind die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} für die einzelnen Fassadenseiten von Erdgeschoss (EG) bis 3. Obergeschoss (OG) dargestellt.
Eine Übersicht zur Ermittlung des passiven Schallschutzes findet sich in der Anlage 2 des Berichts.
Weiterhin sind nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A) mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zu leisen, lärmabgewandten Gebäudeseiten hin erfolgen kann.
Zur Ermöglichung eines ergänzenden aktiven Lärmschutzes wird entlang der lärmzugewandten Grundstücksgrenzen die Errichtung einer Lärmschutzwand zugelassen. Die Errichtung ist nicht verpflichtend und liegt im Ermessen der jeweiligen Vorhabenträger.
6. Ergebnisse der erschütterungstechnischen Stellungnahme (Dokument Nr. 236042/3, ACCON GmbH, Stand 09.03.2023)
Auf Grundlage durchgeführter Erschütterungsmessungen in der Nähe des Plangebietes kann die Aussage getroffen werden, dass durch den Bahnbetrieb die Plangebäude keinen schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Erschütterungen im Sinne der DIN 4150-2 ausgesetzt sein werden. Gebäudeschaden im Sinne der DIN 4150-3 sind ebenfalls nicht zu erwarten. Unter diesen Voraussetzungen sind keine Erschütterungsschutzmaßnahmen umzusetzen.

7. Niederschlagswasser

- Das Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlohen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
Niederschlagswasser darf nicht auf Nachbargrundstücke geleitet werden. Es gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Töging a. Inn vom 21.11.2012.
8. Starkniederschläge
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen und bei den Baumaßnahmen eine Überflutungsvorsorge für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Entsprechende Empfehlungen können z. B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2019), entnommen werden. Insbesondere für geplante Tiefgaragen und sonstige Untergeschoße sind Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen in der Planung zu berücksichtigen. Bodengleiche, ebene oder tieferliegende Gebäudeöffnungen sollen vermieden werden oder durch geeignete Objektschutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser gesichert werden.
9. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, 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 Denkmalamt und dem Kreisheimatpfleger zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
10. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich gemäß Art. 1 BayBodSchG das Landratsamt zu benachrichtigen.
11. Bodenschutz
Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist Mutterboden gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben nach anerkannten Regeln zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen zu treffen. Es wird empfohlen die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial im Sinne des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.
12. Garagen, Carports und Stellplätze
Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen in der Stadt Töging a. Inn vom 29.07.2020 ist zu berücksichtigen.
Bei der Berechnung der Anzahl erforderlicher Stellplätze für Anlagen für kulturelle Zwecke (hier: Bücherei und Heimatmuseum) ist die Nutzungsfläche gemäß DIN 277:2021-08 (Kategorie: Nutzungsfläche 5 – Bildung, Unterricht und Kultur) zugrunde zu legen.
- E. VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden 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 bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

STADT TÖGING
A. INN



Bebauungsplan Nr. 58
„Lesewohnen an der Kirchstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan
im Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF

ing TRAUNREUT GMBH Georg-Simon-Ohm-Straße 10 83301 Traunreut Tel. 08669 / 7869-0 Fax 08669 / 7869-50 traunreut@ing-ingenieur.de www.ing-ingenieur.de	Maßstab:	1:1.000
	Projekt:	21085
	bearbeitet:	MX, DO, SC
	Datum:	09.07.2025