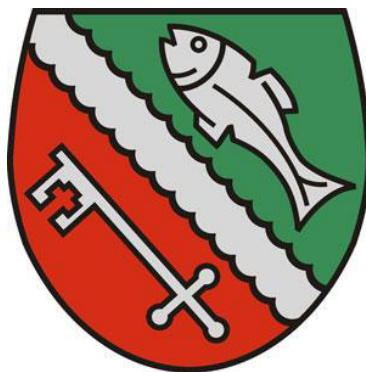


Gemeinde Loiching
Landkreis Dingolfing – Landau

2. DECKBLATTÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
Weigendorf „Buchmoos“

SATZUNG MIT
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISEN



ENTWURF: 07.01.2025

FASSUNG: 28.01.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

INHALT SATZUNG

§1.	Rechtsgrundlagen	3
§2.	Geltungsbereich.....	3
§3.	Gestaltung des Geländes.....	4
§4.	Garagen und Nebengebäude	4
§5.	Gebäude	4
§6.	Inkrafttreten.....	5

Satzung

Auf Grund des § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Loiching folgende Änderung:

2. Deckblattänderung Weigendorf „Buchmoos“

§1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayerische Bauordnung	BayBO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG

in den jeweils aktuell geltenden Fassungen

§2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Deckblattänderung des Bebauungsplans Weigendorf „Buchmoos“ betrifft die Flurnummer 77/20 der Gemarkung Weigendorf.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für die 2. Deckblattänderung.

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht mit diesem Deckblatt geändert werden.

§3. Gestaltung des Geländes

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab derzeitigem Gelände zulässig.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen, mit mindestens 0,50 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 (oder flacher) auszubilden.

§4. Garagen und Nebengebäude

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe Garage: max. 4,15 m ab ursprünglichem Gelände

Wandhöhe Nebengebäude: max. 4,00 m ab ursprünglichem Gelände

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

Dachform und Neigung:

Garage:

Zulässig sind alle Satteldächer von 12° bis 36° sowie Pultdächer bis 15°, nicht zugelassen sind Flachdächer.

Nebengebäude:

Zulässig sind alle Satteldächer von 12° bis 36° sowie Pultdächer bis 15° und Flachdächer.

Absturzsicherung:

Nebengebäude:

Bei der Ausbildung von Flachdächern sind unabhängig der Wandhöhe Absturzsicherungen bis 1,00 m erlaubt. Geschlossene Absturzsicherungen (z.B.: massive Brüstungen oder Vollwände) sind unzulässig.

§5. Gebäude

Dachform und Neigung:

Zulässig sind alle Satteldächer von 20° bis 36°, nicht zugelassen sind Pultdächer und Flachdächer.

Dachdeckung:

Zulässig sind naturrote sowie anthrazitfarbene Töne.

Kniestock:

Zulässig sind Kniestöcke bis 50 cm für den Bereich Speicher.

Sockel:

Zulässig sind Sockel bis zu einer Höhe von 60 cm ab ursprünglichem Gelände talseits.

Haustyp und Geländeneigung:

Unabhängig von der Geländeneigung sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe talseits: max. 6,70 m ab ursprünglichem Gelände

Wandhöhe bergseits: max. 6,25 m ab ursprünglichem Gelände

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Überschreitungen der Baugrenze (§ 23 Abs. 3) bis zu 3,50 m sind für Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise zulässig.

§6. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Loiching, den _____

1. Bürgermeister Günter Schuster

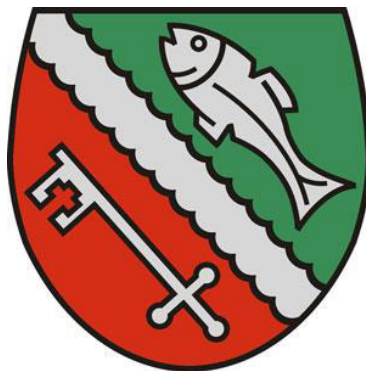
Gemeinde Loiching
Landkreis Dingolfing – Landau

2. DECKBLATTÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

Weigendorf „Buchmoos“

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 07.01.2025

FASSUNG: 28.01.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

B E G R Ü N D U N G

1.	Ausgangssituation.....	3
1.1	Änderungsanlass.....	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.3	Planungsauftrag	4
1.4	Lage und Größe des Plangebiets	5
2.	Änderung durch das 2. Deckblatt	5
3.	Auswirkungen der Planung.....	5

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 2. Deckblattänderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für Weigendorf „Buchmoos“ der Gemeinde Loiching.

1. Ausgangssituation

1.1 Änderungsanlass

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1991.

Die Deckblattänderung des Bebauungsplans erfolgt mit dem Ziel, die Festsetzungen im Gemeindegebiet zu vereinheitlichen. Der Anlass für diese Änderung liegt in der Notwendigkeit, eine kohärente und einheitliche städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Bisherige Festsetzungen in den Bebauungsplänen im Gemeindegebiet wiesen unterschiedliche Regelungen und Standards auf, was zu Inkompatibilitäten und Schwierigkeiten in der praktischen Umsetzung führte.

Zudem soll die einheitliche Regelung zu einer verbesserten Steuerung der baulichen Entwicklung führen, um den städtebaulichen Zielen der Gemeinde gerecht zu werden und ein einheitliches Ortsbild zu fördern. Die Anpassung im Rahmen des Deckblattes erfolgt daher im Interesse einer nachhaltigen, geordneten und zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung.

Um diese gestalterisch und planerisch sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, ist eine Anpassung der Festsetzungen von Nöten. Im Detail sind daher die folgenden Änderungen und Ergänzungen der bisherigen Festsetzungen notwendig:

- Festsetzungen zur Geländegestaltung wurden angepasst.
- Höhenbegrenzungen für wurden angepasst, wobei genaue maximale Wandhöhen ab dem ursprünglichen Gelände definiert wurden.
- Der obere Bezugspunkt für bauliche Anlagen wird klar durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder Attika beschrieben.
- Änderungen bei Dachformen und -neigungen:
 - Für Garagen und Nebengebäude gibt es erweiterte Zulässigkeiten.
 - Hauptgebäude dürfen Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 36° haben.
- Dachdeckungen sind auf naturrote und anthrazitfarbene Töne beschränkt.
- Haustyp und Geländeneigung: Es sind unabhängig von der Geländeneigung zwei Vollgeschosse zulässig.
- Zusätzliche Vorgaben: Beschränkungen für Kniestock- und Sockelhöhen, sowie Regelungen für bauliche Überschreitungen.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im vereinfachten Verfahren können Bauleitpläne geändert bzw. ergänzt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Grundzüge der Planung sind durch die oben genannten Änderungen nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13 Abs. 1 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

1.3 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Loiching hat in der Sitzung am 29.10.2024 den Beschluss für die 2. Deckblattänderung getroffen. Die Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde an die OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG aus Landau a. d. Isar übertragen.

1.4 Lage und GröÙe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle 18 des Bebauungsplans Weigendorf „Buchmoos“.

2. Änderung durch das 2. Deckblatt

Die Änderungen betreffen die baulichen Vorgaben für Garagen, Nebengebäude und Hauptgebäude. Die maximalen Wandhöhen wurden zur Vereinheitlichung im Gemeindegebiet festgelegt, wobei der obere Bezugspunkt als Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder Attika definiert ist.

Die Dachformen und -neigungen wurden konkretisiert. Die zulässigen Dachdeckungen wurden auf naturrote und anthrazitfarbene Töne erweitert. Zusätzlich wurde festgelegt, dass unabhängig von der Geländeneigung zwei Vollgeschosse erlaubt sind. Weitere Anpassungen betreffen die maximale Höhe von Kniestöcken, die Sockelhöhe und die zulässige Überschreitung der Baugrenze für Terrassen und deren Überdachungen.

Durch die Änderungen wird eine zeitgemäÙe Bebauung ermöglicht, die sich an aktuellen architektonischen und funktionalen Standards orientiert. Sie gewährleistet, dass sich die Bauvorhaben harmonisch in das bestehende Gemeindegebiet einfügen und zugleich den Anforderungen moderner Wohn- und Nutzungsbedürfnisse entsprechen.

3. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten, da die vorgesehenen baulichen Änderungen keine negativen Eingriffe in die Umwelt mit sich bringen. Die Auswirkungen auf Anlieger entsprechen dem angemessenen Maß und orientieren sich am aktuellen Stand der Bautechnik.

Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch die Änderung des Bauleitplanes auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor. Durch die Änderung bleiben die Festsetzungen der Grünordnung wie bisher erhalten. Negative Auswirkungen sind deswegen nicht zu erwarten.

Landau an der Isar, den _____

Moritz Obergrußberger, B. Eng.