

Gemeinde Loiching
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN
Loiching „Hochkreuz“



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 10.02.2022

FASSUNG: 31.08.2022

Planverfasser

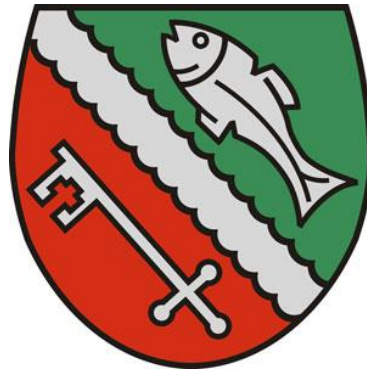


Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Gemeinde Loiching
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN
Loiching „Hochkreuz“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 10.02.2022
STAND: 31.08.2022

Planverfasser



Kleegartenstraße 40, 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Art der Baulichen Nutzung
4. Maß der Baulichen Nutzung
5. Zulässige Zahl der Wohnungen
6. Gebäude
7. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen
8. Einfriedungen, Sichtschutzwände
9. Nutzung der solaren Strahlungsenergie
10. Wasserwirtschaft
11. Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern
12. Grünordnung
13. Ver- und Entsorgungsleitungen

TEXTLICHE HINWEISE

1. Baugrund
2. Altlasten / Kampfmittel
3. Denkmäler
4. Befestigte Flächen
5. Behandlung von Niederschlagswasser
6. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche
7. Brandschutz
8. Nachhaltiges Bauen, Nutzung regenerativer Energien
9. Kommunale Abfallentsorgung
10. Unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen
11. Land – und Forstwirtschaft
12. Spielplätze / Parkanlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Flurnummer: 428, 429, 429/1
Teilflurnummer: 407, 428/1
Alle Gemarkung Loiching

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ)

WA 1 & WA 2: 0,35

Geschossflächenzahl (GFZ)

WA 1 & WA 2: 0,60

Überbaubare Grundstücksfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in das jeweilige Baugrundstück einzutragen. Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50 % überschritten werden.

5. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

WA 1: Zulässig sind Einzel- & Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten (2 WE)

WA 2: Zulässig sind Einzel- & Doppelhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten (6 WE)

6. GEBÄUDE**Zahl der Vollgeschosse:**

Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

Höhe baulicher Anlagen:WA 1 und WA 2:

Wandhöhe: max. 6,50 m

Firsthöhe: max. 8,50 m

Wandhöhe:Unterer Bezugspunkt:

Für jede Parzelle ist ein Höhenbezugspunkt mittels Planzeichen festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante des Zeilers der Erschließungsstraße.

Oberer Bezugspunkt:

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

Bei Pultdächern gilt die Wandhöhe bei der Traufseite.

Höhenlage:

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 40 cm über dem Niveau des Höhenbezugspunktes liegen.

Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

Bauweise:

WA 1 & WA 2: offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche:

Überschreitungen der Baugrenze (§ 23 Abs. 3) sind für Terrassen bis zu 18 m² und für Balkone bis zu 10 m² ausnahmsweise zulässig.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Dachform:

WA 1 und WA 2

Zulässig sind:

- alle geneigten Dächer von 18° bis 35°
- Pultdächer von 8° bis 20°

Gauben:

Gauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind naturrote und anthrazitfarbene Dachsteine.

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen, sowie Signal- und Leuchtfarben.

7. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

Garagen / Carports:

Ergänzend zu den Festsetzungen der Hauptgebäude sind auf untergeordneten Nebenanlagen wie Garagen und Carports auch Flachdächer zugelassen. Außerdem sind Blecheindeckungen erlaubt.

Stellplätze:

Nachzuweisen sind:

- WA 1 & WA 2: mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit (WE)

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung bzw. innerhalb des festgesetzten Trenngrüns.

Nebenanlagen:

Garten und Gerätehütten sind bis max. 20 m² und nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgelegenen (hinteren) Grundstücksgrenze zulässig. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

8. EINFRIEDUNGEN, SICHTSCHUTZWÄNDE

Einfriedungen:

Als straßenseitige Einfriedungen sind senkrecht gelattete Holzzäune oder senkrechte Stabzäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m über Straßen-/Geländeoberkante zulässig.

Zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder Stabgitterzäune von 1,50 m über Straßen- / Geländeoberkante zulässig.

Alternativ zu beiden sind lebende Hecken aus heimischen Gehölzen (s. Pflanzliste) zulässig.

Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist die Errichtung von durchgehendem Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig. Zudem ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

Sichtschutzwände:

Sichtschutzwände dürfen ausschließlich an Terrassen errichtet werden. Die maximal zulässige Höhe beträgt 2,00m.

9. NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

10. WASSERWIRTSCHAFT

Sämtliches Ab-/Niederschlagswasser ist über Trennsysteme abzuführen.

Entwässerungsplanung

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

10.1. Regenwasser

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurde bereits ein Baugrundgutachten durchgeführt. Aus dem vorliegenden Gutachten mit Stand 08.11.2021 geht hervor, dass eine Versickerung aufgrund schlechter Wasserdurchlässigkeit des

anstehenden Bodens aus technischer Sicht nur über teilweise erkundete Bodenschichten erfolgen kann.

Öffentliche Flächen:

Anfallendes Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen ist über Versickerungsanlagen im Bereich der Straßen zu versickern.

Die Lage und Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist in einem separaten Wasserrechtsverfahren zu ermitteln.

Private Parzellen:

Im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde Loiching wird auf jeder Parzelle eine Regenwasserzisterne mit Drosselabfluss und Nutzvolumen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung erstellt.

Über Sammelkanäle wird dieses anschließend gedrosselt zu den Versickerungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

10.2. Schmutzwasser

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den best. Schmutzwasserkanal der Gemeinde Loiching einzuleiten.

Hierzu wird auf jeder Parzelle ein Schmutzwasser - Hausanschlusschacht erstellt.

11. AUFFÜLLUNGEN / ABGRABUNGEN / STÜTZMAUERN

Auffüllungen / Abgrabungen:

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 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.

Stützmauern:

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen ohne nachbarliche Zustimmung sind nicht zulässig.

Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.

12. GRÜNORDNUNG

Das Verfahren wird nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne gesonderte Umweltprüfung durchgeführt.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag/ Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

12.1. Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen

An den zur freien Landschaft angrenzenden Grundstücksseiten des Baugebietes ist eine 2,0 m breite Strauch-/Baumbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens umzusetzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Bei der Ausführung sind DIN 18916 und ggf. DIN 18920 sowie die entsprechenden Regelungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung) zu beachten.

Eine Überbauung jeglicher Art (z.B. Gebäude, Stellplätze u.ä.) des Trenngrüns ist unzulässig.

12.2. Bepflanzung der Privatgrundstücke:

Pro 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein (Obst-)baum als Halbstamm oder fünf Sträucher zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft und entsprechend ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potenziell natürlichen Vegetation (s. Pflanzenliste) zu orientieren.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen.

Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten ist nicht zulässig.

Mindestpflanzqualitäten

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstgehölze: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3 - 4 Tr, 60 - 100

Pflanzliste Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

13. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind unterirdisch herzustellen.

Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei allen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**1. Baugrund**

Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Oberbodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und die Mieten mit einer Zwischenbegrünung anzusäen.

Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschussiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

2. Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Dingolfing - Landau und das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu benachrichtigen.

3. Denkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe folgende eingetragene Bodendenkmäler:

- D-2-7340-0027: Siedlung, verebnetes Grabenstück & verebnetes Grabenwerk, (Viereckschanze der späten Laténezeit) vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-2-7340-0114: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-2-7340-0113: Verebnetes Graben vor- und frühgeschichtlicher bzw. mittelalterlich – frühneuzeitlicher Zeitstellung
- D-2-7340-0326: Frühmittelalterliches Reihengräberfeld
- D-2-7340-0119: Siedlung und verebnete Gräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Die Ausdehnung der Denkmäler ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist nicht auszuschließen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu beantragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 - 2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing – Landau Tel. 08731/87-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

4. Befestigte Flächen

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind zwingend wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster zu verwenden.

5. Behandlung von Niederschlagswasser

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers wird generell auf die jeweils aktuell gültige Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind vom Bauträger Anträge beim Landratsamt Dingolfing - Landau zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/ Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. I Satz 1 und § 37 Abs. I Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

6. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird generell empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante (min. 15 – 20 cm) zu legen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist zu beachten.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

7. Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen BayBO und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrrbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

8. Nachhaltiges Bauen, Nutzung regenerativer Energien

Die Gemeinde Loiching empfiehlt den Bauherrn, folgende Planungsgrundsätze in Bezug auf nachhaltiges Bauen zu beachten:

- Regenwassernutzung (z.B. Zisternen)
- Zusätzliche Regenwasserrückhaltung mittels Dachbegrünung auf Nebengebäuden
- Dach- und Fassadenbegrünungen, auch an Garagen und Nebengebäuden, sollten aus gestalterischen und ökologischen Gründen vorgesehen werden. Diese können ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen ausgeführt werden.
- Bepflanzung des Gartens mit insektenfreundlichen blühenden Arten
- Standortgerechtes heimisches (autochthones) Saatgut
- Insektenschonende Außenbeleuchtung
- Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung
- Verwendung von Materialien, die bei ihrer Herstellung möglichst geringe Umwelteinwirkungen verursachen.
- Nutzung nachhaltig erzeugter, nachwachsender Rohstoffe (z.B. Holz)

Die Gemeinde Loiching verweist auf folgende weiterführende Quellen:

- Energieeinsparverordnung EnEV
- Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG
- „Informationsportal Nachhaltiges Bauen“ der Bundesregierung ([www. Nachhaltigesbauen.de](http://www.Nachhaltigesbauen.de))

9. Kommunale Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist ausnahmslos durch eine ringförmige Erschließung gewährleistet.

10. Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, hierzu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen.

Auf jeden Fall ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen. Bei Bepflanzungen ist von unterirdischen Leitungen ein Abstand von 2,50 m beidseitig der Leitungstrasse einzuhalten.

11. Land – und Forstwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

12. Spielplätze / Parkanlagen

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wird kein separater Bereich für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz / Parkanlage festgesetzt, da in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich (Pfarrer – Schall – Straße) bereits ein solcher ausgewiesen ist.

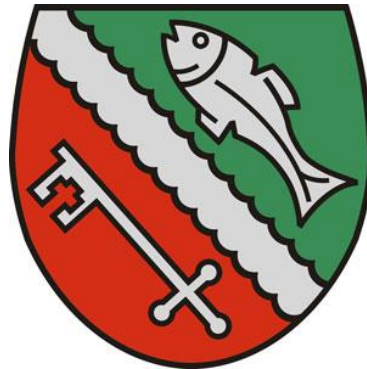
Gemeinde Loiching, den _____

1. Bürgermeister Günter Schuster

Gemeinde Loiching
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN
Loiching „Hochkreuz“

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 10.02.2022
STAND: 31.08.2022

Planverfasser



Kleegartenstraße 40, 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

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Lage und Bestand

2. Planungskonzeption
 - 2.1 Planungsziele und Baulandbedarf
 - 2.2 Geplante Nutzung
 - 2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte
 - 2.4 Erschließung
 - 2.5 Ver- und Entsorgung
 - 2.6 Altlasten
 - 2.7 Immissionen
 - 2.8 Grünordnung
 - 2.9 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

3. Flächenbilanz

Baulücken / Leerstände

Die vorhandenen Wohngebiete im Gemeindegebiet Loiching sind alle abgewickelt und bis auf wenige Privatgrundstücke vollständig bebaut. Die Gemeinde bietet auf ihrer Internetseite eine kostenlose Wohnungsbörse an, leerstehenden Räume und Gebäude im Internet zu veröffentlichen. Zurzeit sind dort keine Angebote verfügbar.

Nachfrage

Mit der geplanten Ausweisung reagiert die Gemeinde auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und erweitert vorhandene Wohngebiete im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Ortsteil Loiching.

2.2. Geplante Nutzung

Folgende bauliche Strukturen sind geplant:

- insg. 18 Baugrundstücke zwischen 600 m² und 3.650 m² mit Wohnhäusern

WA 1: Einzelhäuser & Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten

WA 2: Einzelhäuser & Doppelhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten

2.3. Schutzgebiete / geschützte Objekte

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe folgende eingetragene Bodendenkmäler:

- D-2-7340-0027: Siedlung, verebnetes Grabenstück & verebnetes Grabenwerk, (Viereckschanze der späten Laténezeit) vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-2-7340-0114: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-2-7340-0113: Verebneter Graben vor- und frühgeschichtlicher bzw. mittelalterlich – frühneuzeitlicher Zeistellung
- D-2-7340-0326: Frühmittelalterliches Reihengräberfeld
- D-2-7340-0119: Siedlung und verbnete Gräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Die Ausdehnung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Denkmäler ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist zu vermuten.

Daher wird folgendes Vorgehen festgelegt:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu beantragen ist.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing – Landau Tel. 08731/87-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

2.4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße DGF 1.

Die innere Erschließung der Parzellen erfolgt über Straßen mit Breiten von 5,50m bis 6,00m.

Straßenbegleitende Gehwegflächen sind nicht vorgesehen.

2.5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Betreiber ist der Wasserzweckverband Isar-Vils.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der vorhandene Kanal ist für die anfallenden Schmutzwassermengen des geplanten Baugebietes ausgelegt. Die Kläranlage Loiching wird aktuell überrechnet und an die Gegebenheiten angepasst.

Regenwasser

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurde bereits ein Baugrundgutachten durchgeführt. Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung ist die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10⁻⁴ und 10⁻⁶ m/s).

Aus dem vorliegenden Gutachten mit Stand 08.11.2021 geht hervor, dass eine Versickerung aus technischer Sicht nur über teilweise erkundete Bodenschichten erfolgen kann.

Diese Bodenschichten sind voraussichtlich in Bereichen der geplanten Straßenverkehrsflächen zu erwarten, jedoch nicht in allen Bereichen der zukünftigen Wohnbebauung.

- Öffentliche Flächen:

Anfallendes Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über neu zu erstellende Versickerungsanlagen in den Verkehrsanlagen zu versickern.

Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

- Private Parzellen:

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist über Regenwasserzisternen mit Drosselabfluss und Nutzvolumen in Sammelkanäle einzuleiten und den Versickerungsanlagen im öffentlichen Verkehrsbereich zuzuführen.

Pro Parzelle wird jeweils eine Zisterne bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten durch die Gemeinde Loiching erstellt.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) zwingend mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Energieversorgung

Die Stromversorgung durch die Bayernwerk AG wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Zudem sind im Straßenkörper Trassen für weitere Spartenträger, wie z.B. Erdgas, Glasfaser etc. vorhanden.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband mit Sitz in Eggenfelden.

Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist durch die ringförmige Erschließung sichergestellt.

2.6. Altlasten

Laut Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

2.7. Immissionen

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wird noch keine Aussage zum Themenkomplex Immissionsschutz getroffen.

Angaben hierzu werden im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens konkretisiert.

2.8. Grünordnung

Das Verfahren wird nach § 13b BauBG im beschleunigten Verfahren ohne gesonderte Umweltprüfung durchgeführt.

Sämtlichen Pflanzungsgeboten liegen die nachfolgenden Pflanzlisten zugrunde.

2.8.1. Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird für die zur freien Landschaft offenen Randbereiche eine 2,0 m breite Strauch-/Baumbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens umzusetzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Bei der Ausführung sind DIN 18916 und ggf. DIN 18920 sowie die entsprechenden Regelungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. – „Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu beachten.

2.8.2. Bepflanzung der Privatgrundstücke

Pro 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein (Obst-)baum als Halbstamm oder fünf Sträucher zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft und entsprechend ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potenziell natürlichen Vegetation (s. Pflanzenliste) zu orientieren.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen.

Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten ist nicht zulässig.

Mindestpflanzqualitäten

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3-4 Tr., 60 - 100 cm

Bäume

Acer campestre

Feld-Ahorn

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Betula pendula

Hänge-Birke

Carpinus betulus

Hainbuche

Prunus avium

Vogel-Kirsche

Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
<i>Obstbäume heimischer Arten & Sorten</i>	

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2.9. Sonstige Festsetzungen und HinweiseBaugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern. Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Höhenlage

Um eine einheitliche Geländegestaltung im Baugebiet zu erreichen, werden die Gebäude dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße angepasst. Dazu ist für jede Parzelle ein Höhenbezugspunkt planlich festgesetzt.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind im Fall von 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.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.

Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen ohne nachbarliche Zustimmung sind nicht zulässig.

Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.

Die Höhenlage der Gebäude und Grundstücke ist in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 - Gebäude entsprechend festgesetzt.

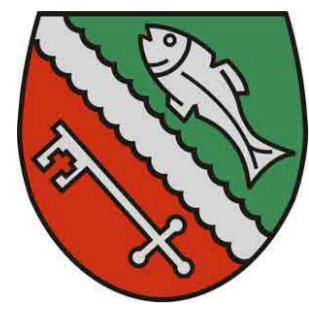
3. Flächenbilanz

Überschlägige Ermittlung der Brutto-/Nettofläche (gerundet):

WA (18 Parzellen)	$16.830 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ (GRZ)} =$	5.890,50 m ²
Straßen		2.000,00 m ²
Gehweg/Stellflächen		155,00 m ²
Öffentliche Grünflächen		0,00 m ²
Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung		0,00 m ²
Insgesamt		8.045,50 m ²

Landau an der Isar, den _____

Thomas Ebner, B.Eng.



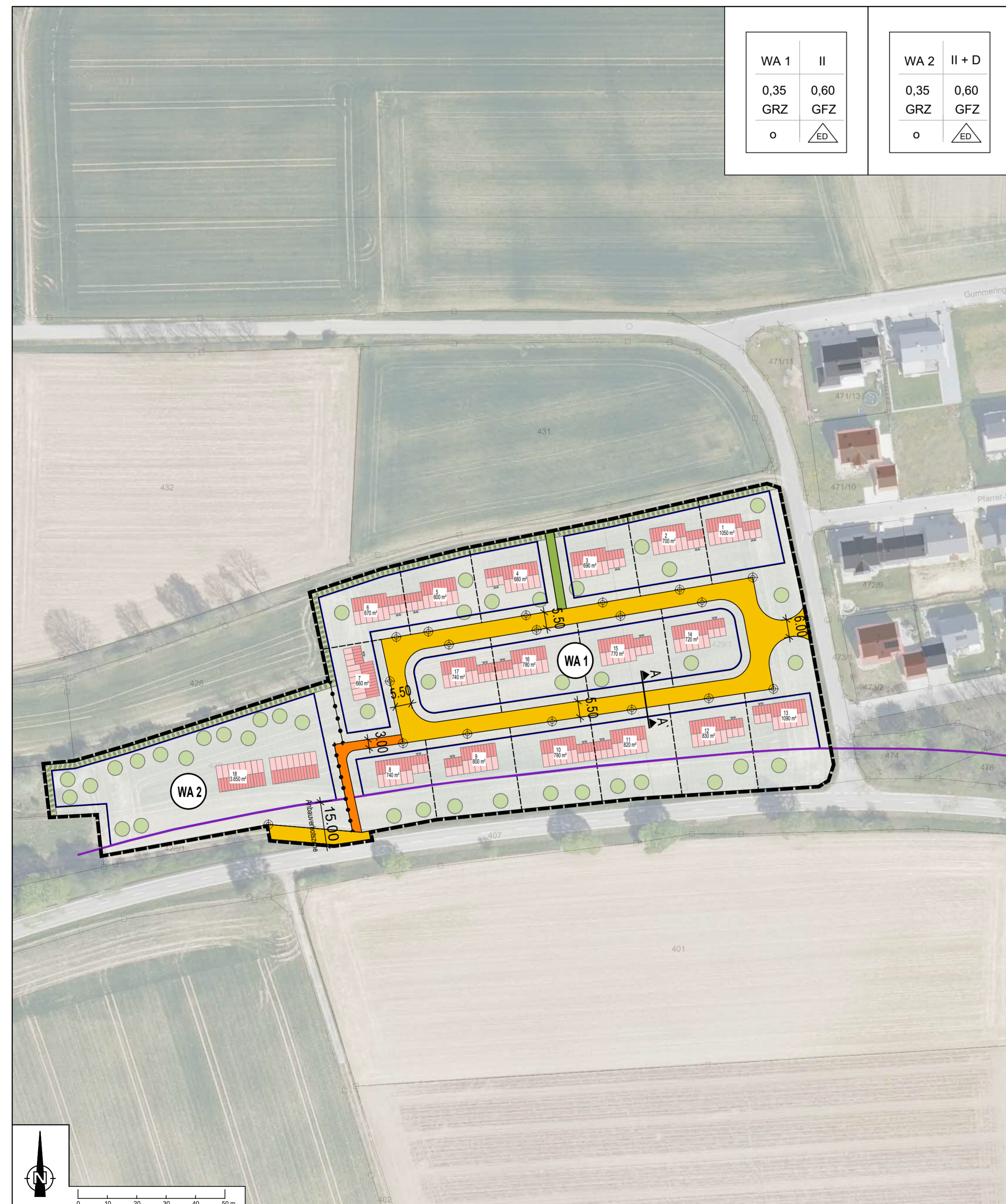
FLURNUMMERN: 428, 429, 429/1
TEILFLURNUMMERN: 407, 428/1

ALLE GEMARKUNG LOICHING



PLANZEICHNUNG

M 1:1000



WA 1	II
0,35	0,60
GRZ	GFZ
o	ED

WA 2	II + D
0,35	0,60
GRZ	GFZ
o	ED

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSKREUZ SCHEMA (siehe Planbild)

1	2	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
3	4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
5	6	Bauweise	Gebäudeformen

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

Baugrenze
 Anbauverbotszone Kreisstraße DGF 1

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Geh- und Radweg

5. GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche
 Ortsrandeingrünung auf privaten Grünflächen
 Zu pflanzender Baum auf privaten Grünflächen

6. HINWEISE

Flurstücksgrenzen
 Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
 Höhenfestpunkt
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Flurstücksnummern
 bestehende Bebauung - Hauptgebäude -
 bestehende Bebauung - Nebengebäude -
 Gebäude, unverb. Lageskizze mit vorgeschl. Firstrichtung

ÜBERSICHT GEBÄUDETYPEN

1. Gebäudetyp WA 1

Grundflächenzahl: max. 0,35
Geschossflächenzahl: max. 0,60
Anzahl Wohneinheiten: bis zu 2 Wohneinheiten
Anzahl Vollgeschosse: bis zu zwei Vollgeschosse
Wandhöhe: max. 6,50m, max. 8,50m
Firsthöhe: - alle geneigten Dächer von 18° bis 35°
Dachform & Neigung: - Pultdächer von 8° bis 20°
Gauben & Zwerchgiebel: nicht zulässig
Dachdeckung: naturrote und anthrazitfarbene Dachsteine

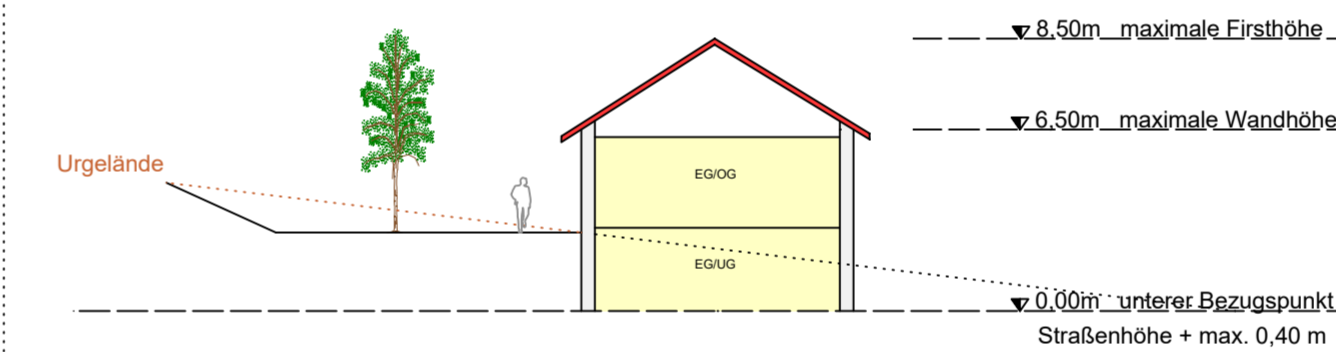
2. Gebäudetyp WA 2

Grundflächenzahl: max. 0,35
Geschossflächenzahl: max. 0,60
Anzahl Wohneinheiten: bis zu 6 Wohneinheiten
Anzahl Vollgeschosse: bis zu zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss
Wandhöhe: max. 6,50m, max. 8,50m
Firsthöhe: - alle geneigten Dächer von 18° bis 35°
Dachform & Neigung: - Pultdächer von 8° bis 20°
Gauben & Zwerchgiebel: nicht zulässig
Dachdeckung: naturrote und anthrazitfarbene Dachsteine

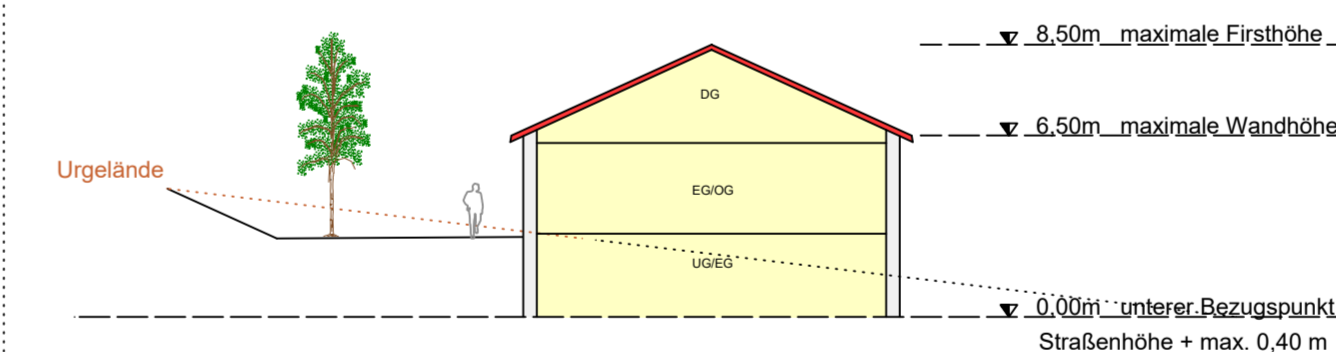
SYSTEMSCHNITTE MIT HÖHENFESTSETZUNGEN

M 1:250

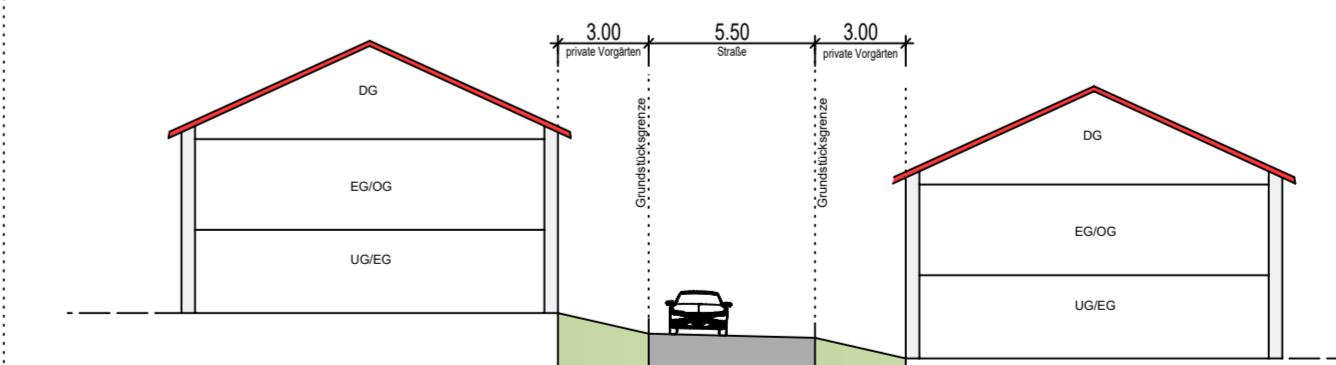
Gebäudetyp WA 1



Gebäudetyp WA 2



Schnitt Straßenverkehrsraum A - A'



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom XX.XX.20XX die Aufstellung des Bebauungsplanes Loiching "Hochkreuz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.20XX ortsblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 b i.V.m. § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX durchgeführt.

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX durchgeführt.

4. ABWÄGUNG

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, bzw. Einwände wurde in der Sitzung des Gemeinderates am XX.XX.XXXX durchgeführt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX folgende Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Loiching "Hochkreuz" beschlossen:

§ 1
Der Bebauungsplan Loiching "Hochkreuz", in der vom Büro OBW, Landau gefertigten Fassung vom XX.XX.XX wird (unter Berücksichtigung der in der Abwägung beschlossenen Ergänzungen) aufgestellt.
§ 2
Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Loiching, den XX.XX.XXXX

Günter Schuster, 1. Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN

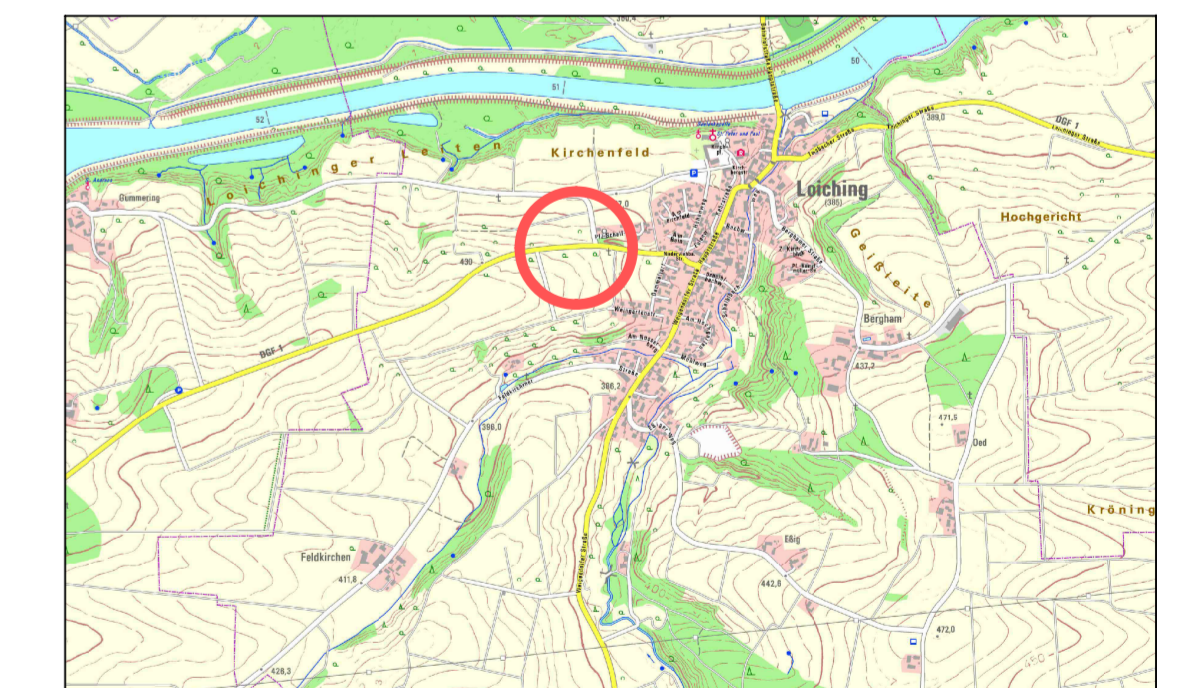
Der Bebauungsplan ist mit seiner ortsblichen Bekanntmachung am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten:

Loiching, den XX.XX.XXXX

Günter Schuster, 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
LOICHING "HOCHKREUZ"**

GEMEINDE LOICHING
LANDKREIS DINGOLFING - LANDAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Digitale Ortskarte 1:10000 Bayern (Süd) 2013, Maßstab 1:25000
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2012

Planung	OBW Ingenieurgesellschaft Telefon: 09951 / 6901 - 0, Fax: 09951 / 6901 - 25 Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de
Vorhabensträger	Thomas Ebner B. Eng.
Maßstab	Gemeinde Loiching Kirchplatz 4 84180 Loiching
Entwurf vom	M 1: 1.000
Zuletzt geändert am	10.02.2022
Projekt	31.08.2022
	LOICH_2021-542