

Gemeinde Loiching

Bebauungsplan „Neukreut“

Deckblatt Nr. 1

Fassung: 21.02.2025

Satzung

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

1. Deckblattänderung Bebauungsplan „Neukreut“

§ 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 geltenden Fassungen.

§ 2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grundstücke Flurnummern 1135/8, 1135/16 und 1135/17 der Gemarkung Loiching sind vom Geltungsbereich der 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans „Neukreut“ erfasst. Im Zuge der 1. Deckblattänderung wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke geändert.

§ 3. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO ausgewiesen.

WA II: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten (WE)

§ 4. Textliche Festsetzungen

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundflächenzahl (GRZ)

WA 1: 0,35

WA 2: 0,75

4.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

WA 1: 0,60

WA 2: 1,0

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in das jeweilige Baugrundstück einzutragen. Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

6. Gebäude

Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der Grundstückseinfahrt zzgl. 0,3 m.

Höhenlage:

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 30 cm über dem Niveau der Straßenoberkante der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand.

Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Bezugspunktes.

Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhenull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

§ 5. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Loiching, den 12.03.2025



Erster Bürgermeister
Günter Schuster

Begründung

Gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans „Neukreut“ für die Ortschaft Kronwieden, Gemeinde Loiching.

1. Ausgangssituation

1.1 Änderungsanlass

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2021, in dem das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke (WA 2) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,60 ausgewiesen ist. Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Straßenhöhe im Bereich der Grundstückseinfahrt zzgl. 0,2 m

Bei unterkellerten Bauteilen wird aufgrund der Grundwasserverhältnisse nach DIN 4095 eine Abdichtung ohne Dränung mittels „Weißer Wanne“ empfohlen.

Durch die erschwerten Verhältnisse wird von einem Kellerbau abgeraten.

Zum Schutz vor eindringendem Wasser bei Starkregen, Hochwasser wird eine Erhöhung des Unteren Bezugspunktes der Wandhöhe empfohlen.

Um eine gestalterisch und planerisch sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, ist eine Anpassung dieser Festsetzungen von Nöten. Im Detail wären hiermit die Änderungen der Festsetzungen wie folgt festzulegen:

- Grundflächenzahl (GRZ) für WA 2 – 0,75
- Geschossflächenzahl (GFZ) für WA 2 – 1,0
- Wandhöhe: Unterer Bezugspunkt – Straßenhöhe im Bereich der Grundstückseinfahrt zzgl. 0,3 m

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 § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 BauGB durchgeführt werden.

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

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 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flurnummern 1135/8, 1135/16 und 1135/17 der Gemarkung Loiching in der Gemeinde Loiching.

2. Änderung durch das 1. Deckblatt

Eine Änderung in der Geometrie der Planzeichnung im Bezug auf die Grundstücksgrenzen ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wird auf die Flurnummern 1135/8, 1135/16 und 1135/17 der Gemarkung Loiching reduziert.

Die bereits unter 1.1 genannten Änderungen bringen den Vorteil, die betroffenen Grundstücke entsprechend Ihrer Nutzungsart mit mehreren Wohneinheiten und Stellplätzen zu beplanen.

Konkret sollen im Innenbereich auf den Flurnummern 1135/8, 1135/16 und 1135/17, Gemarkung Loiching Einzel-/ Doppelhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten (WE) und der entsprechenden Anzahl von Stellplätzen entstehen. Eine realistische Umsetzung dieser Projekte ist bei einer aktuell geringen Grundflächenzahl von 0,35 und Geschossflächenzahl von 0,60 für die WA 2-Grundstücke nicht möglich, da auch von einem Unterkellern abgeraten wird.

Durch die Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl für die WA 2-Grundstücke des Bebauungsplans „Neukreut“ wird eine gestalterisch und planerisch sinnvollen Bebauung möglich.

Die Erhöhung des unteren Bezugspunktes der Wandhöhe auf die Straßenhöhe zzgl. 0,3 m bietet zusätzlichen Schutz vor dem Eindringen von Niederschlagswasser (Starkregen, Hochwasser).

3. Auswirkungen der Planung

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Anliegende sind im passenden Maß und dem aktuellen Stand des Bauens.

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 grünordnerischen Festsetzungen wie bisher erhalten.

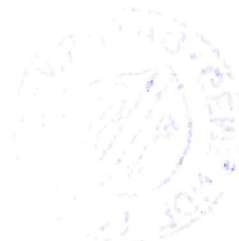
Negative Auswirkungen sind deswegen nicht zu erwarten.

Entwurf und Planfertigung:



Maria Magdalena Detter,
Verwaltungsfachwirtin
Bauamt

Loiching, den 12.03.2025



II. Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **29.10.2024** die Änderung des Bebauungsplans Loiching durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **06.11.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom **18.11.2024** bis **18.12.2024** am Verfahren beteiligt.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom **18.11.2024** bis **18.12.2024** am Verfahren beteiligt.

4. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.02.2025** bis **28.02.2025** erneut am Verfahren beteiligt.

5. ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.02.2025** bis **28.02.2025** erneut am Verfahren beteiligt.

6. SATZUNG

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom **11.03.2025** die 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans „Neukreut“ in der Fassung vom **21.02.2025** unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Loiching, den 12.03.2025

Günter Schuster
Erster Bürgermeister



5. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am **12.03.2025** ausgefertigt.

Loiching, den 12.03.2025

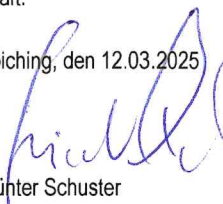
Günter Schuster
Erster Bürgermeister



6. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am 12.03.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Loiching, den 12.03.2025


Günter Schuster
Erster Bürgermeister

