

Gemeinde Loiching  
Landkreis Dingolfing – Landau

## 1. DECKBLATTÄNDERUNG

### BEBAUUNGSPLAN

### Weigendorf „Hinterfeld“

SATZUNG MIT  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISEN



ENTWURF: 23.04.2024

FASSUNG: 02.09.2024

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](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

# INHALT SATZUNG

<b>§1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	3
<b>§2.</b>	<b>Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b> .....	3
<b>§3.</b>	<b>Baufenster</b> .....	4
<b>§4.</b>	<b>Gebäude</b> .....	4
<b>§5.</b>	<b>Inkrafttreten</b> .....	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:

## 1. Deckblattänderung Weigendorf „Hinterfeld“

### §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 1. Deckblattänderung des Bebauungsplans Weigendorf „Hinterfeld“ betrifft die Flurnummer 82 sowie die Teilflurnummern 34/2, 73 und 74, Gemarkung Weigendorf.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teil im Maßstab 1:1000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

### §3. Baufenster

Das Baufenster wird durch den Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab 1:1000, der Bestandteil dieser Satzung ist, definiert.

Parzellen 1 – 6:	Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze auf 3,50 m vergrößert
Parzellen 10 – 14:	Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze auf 3,50 m vergrößert
Parzelle 15:	Abstand zur westlichen und östlichen Grundstücksgrenze auf je 3,50 m vergrößert
Parzellen 16, 18, 20, 22:	Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze auf 3,50 m vergrößert
Parzellen 17, 19, 21:	Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze auf 3,50 m vergrößert

### §4. Gebäude

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für die 1. Deckblattänderung.

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

#### Höhe baulicher Anlagen:

##### WA 2:

Wandhöhe: max. 9,00 m

Firsthöhe: max. 11,50 m

Oberer und unterer Bezugspunkt der Wandhöhen bleiben wie in den bisherigen Festsetzungen definiert.

#### Dachform und Neigung:

##### WA 1 und WA 2:

Zulässig sind alle geneigten Dächer von 18° bis 35°, nicht zugelassen sind Pultdächer und Flachdächer.

## §5. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Loiching, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*1. Bürgermeister Günter Schuster*

Gemeinde Loiching  
Landkreis Dingolfing – Landau

# 1. DECKBLATTÄNDERUNG

## BEBAUUNGSPLAN

### Weigendorf „Hinterfeld“

#### BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 23.04.2024

FASSUNG: 02.09.2024

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](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

# B E G R Ü N D U N G

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

# Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 1. Deckblattänderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für Weigendorf „Hinterfeld“ der Gemeinde Loiching.

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Änderungsanlass

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2023.

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:

- Dachform: Pultdächer nicht zugelassen
- Baugrenzen: Verschiebungen im Lageplan
- Wand- und Firsthöhen: Erhöhungen im WA 2

### 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 23.04.2024 den Beschluss für die 1. 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 Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Bebauungsplan Weigendorf „Hinterfeld“

## 2. Änderung durch das 1. Deckblatt

Die Änderung in der Geometrie der Planzeichnung in Bezug auf die Grundstücksgrenzen ist dem Planteil zu entnehmen. Daraus geht hervor, dass die Baugrenzen teilweise verschoben werden.

Außerdem sollen bei Bebauungsplänen im Gemeindegebiet einheitliche Festsetzungen gelten. Dies zieht das Nichtzulassen von Pultdächern nach sich.

Für das WA II soll außerdem eine höhere Bebauung ermöglicht werden, weshalb Wand- und Firsthöhe erweitert werden.

### 3. Auswirkungen der Planung

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Anliegende sind dem passenden Maß entsprechend, sowie der aktuelle 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 Festsetzungen der Grünordnung wie bisher erhalten. Negative Auswirkungen sind deswegen nicht zu erwarten.

Landau an der Isar, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Moritz Obergrußberger, B. Eng.*