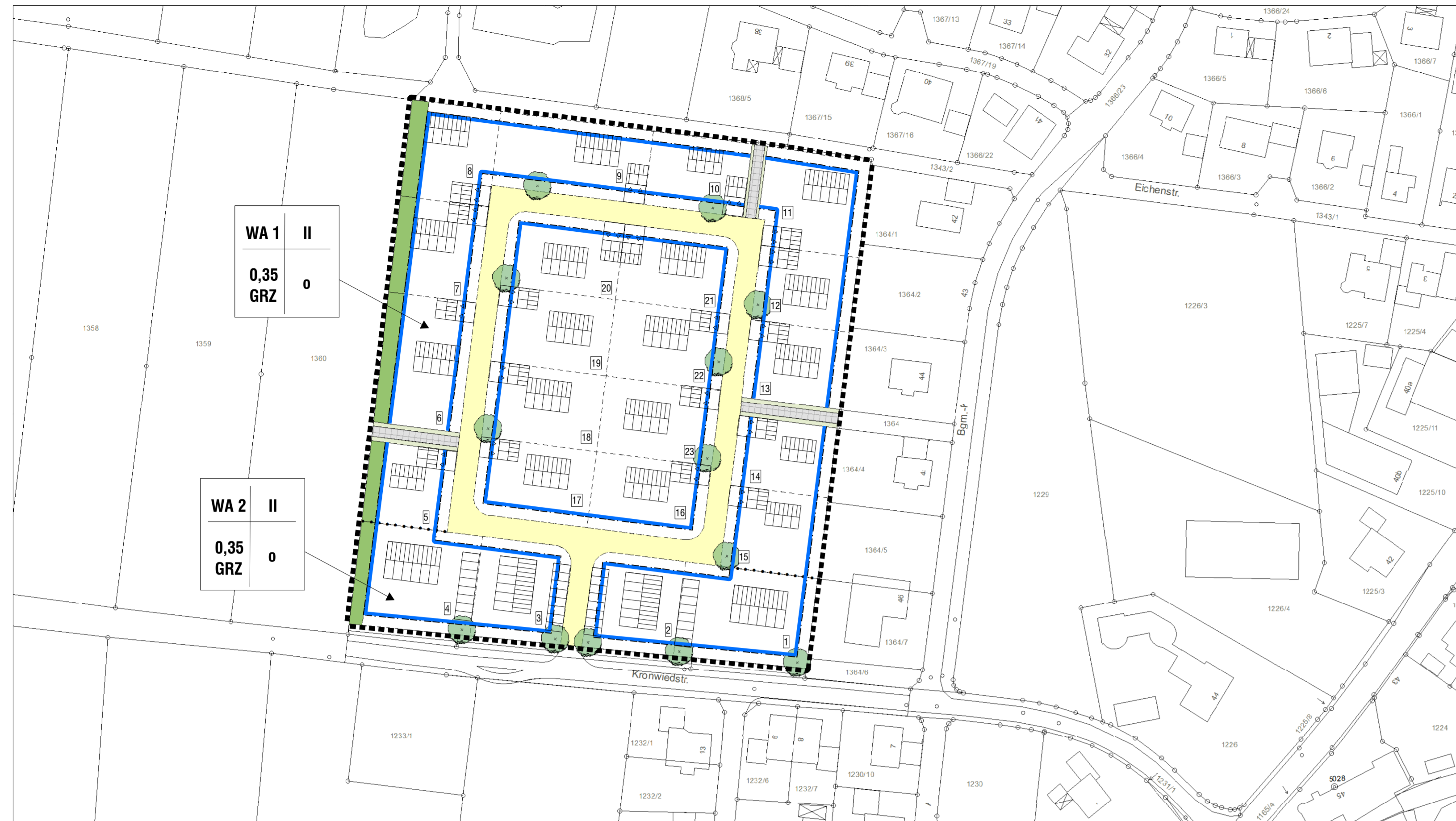


# BEBAUUNGSPLAN "AN DER KRONWIEDSTRASSE - NORD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
    - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

1	2	Nutzungsschablone
1	2	Art der baulichen Nutzung
3	4	Zahl der Vollgeschosse
3	4	GRZ Grundflächenzahl
		4 Bauweise
  - Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
    - Baugrenze
    - offene Bauweise
    - Firstrichtung wird als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen
  - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
    - Erschließungsstraße
    - Fußweg
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
    - Garage
    - Stellplatz
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
    - private Grünfläche (Ortsrandeigrünung)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
    - Einzelbaum
- ## PLANLICHE HINWEISE
- Sonstige Planzeichen**
    - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
    - Nummerierung der Grundstücke
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Kartenzichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung**
    - Flurstücksnummer
    - Grenzstein
    - Flurstücksgrenze
    - Wohngebäude mit Hausnummer
    - Nebengebäude

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „WA Kronwieden“ mit integriertem Grünordnungsplan  
Gemeinde Loiching, Gemarkung Loiching

- RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch -BauGB- neu gefasst am 23.09.2004 zuletzt geändert am 22.07.2011  
BauNutzungsverordnung -BauNVO- neu gefasst am 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993  
Bayerische Bauordnung -BayBO- neu gefasst am 14.08.2007 zuletzt geändert am 22.12.2011  
Planzeichenverordnung -PlanZO- in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).  
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 11.9.2008.  
Es gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten 1. März 2010  
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, in Kraft getreten 1. März 2011.
- GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

siehe Pläneintrag
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - WA 1: Zulässig sind Einfamilienhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten (2 WE)
  - WA 2: Zulässig sind Wohnhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten (4 WE)
- GEBÄUDE**

**Fassadengestaltung:**  
Nichtzulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

**Zahl der Vollgeschosse:**  
Max. 2 Vollgeschosse

**Höhe baulicher Anlagen:**  
Wandhöhe: max. 6,00 m  
Firshöhe: max. 9,00 m

**Wandhöhe:**  
Unterer Bezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der Grundstückseinfahrt zzgl. 0,20 m.  
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die untere Wandhöhe.

**Dachdeckmaterial:**  
Nicht zulässig sind reflektierende sowie grelle Farben als Eindeckmaterialien.
- EINFRIEDUNGEN**

Zulässig sind Zäune bis max. 1,5 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante.
- STELLPLÄTZE**

Nachzuweisen sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit (WE).

- GRÜNORDNUNG**

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

**Grünflächen öffentlich und privat**  
Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig.

**Einzelbäume**  
Geholzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 14-16 m.B.

**Ortsrandeigrünung**  
Pflanzgröße:  
Baumarten: Hochstamm, Stammbusch 3xv. o.B. STU min. 10-12 (Quercus spec. m.B.)  
Straucharten: Sträucher 2xv. o.B. 60-100

**Oberflächenwasser:**  
Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Im Abwasserplan ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

**Abwasserplan:**  
Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

**Artenliste (Gehölze)**

<b>Bäume:</b> Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus robur Sorbus aria Sorbus aucuparia Tilia cordata Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme	 Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Birke Hainbuche Gemeine Esche Vogelkirsche Stieleiche Mehlbeere Gemeine Eberesche Winterlinde
<b>Sträucher</b> Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Lonicera xylosteum Rhamnus frangula Rosa pimpinellifolia Rosa rubiginosa Salix caprea Sambucus racemosa Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus	 Kornelkirsche Hartriegel Waldhaselnuß Heckenkirsche Faulbaum Bibernellrose Weinrose Salweide Traubenholunder Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Echter Schneeball
- 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.
- HINWEISE**

**Garagen und Nebengebäude**  
Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind 2 Stellplätze mit einer Tiefe von 5,5 m vorzusehen.

**Bodenversiegelung**  
Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

**Regenwasserversickerung**  
Die Entwässerungseinrichtungen sind nach den einschlägigen Merkblättern zu dimensionieren. Es wird insbesondere auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFrEV) vom 01.01.2000 verwiesen.

**Bodendenkmäler**  
Das Neubaugebiet ist umgeben von archäologischen Bodendenkmälern, so dass in der jetzigen bebauenden Fläche von deren Vorhandensein ausgegangen werden muss.  
Vorab muss in der Trasse der Erschließungsstraße auf Kosten des Antragstellers per Bagger mit Humusschicht der Oberboden abgetragen werden.  
Im Fall des Zutages Kommens von archäologischen Befunden muss großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde tachimetrisch von einer archäol. Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller. Vor Beginn der Erdarbeiten muss um eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Herr H. Höbner) nachgesucht werden.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG hingewiesen.  
Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die 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 Arbeit befreit.  
Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Verwendung von Pestiziden**  
Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

**Energieversorgung**  
Die elektrische Erschließung ist durch die Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes an der vorhandenen Trafostation sichergestellt.  
Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungskabel und Verteilschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.  
entstehenden Mehrkosten müssen vom Bausträger der Straße als Verursacher übernommen werden.  
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandzone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planauskunft einzuholen.  
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.  
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.  
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu melden.

**Brandschutz**  
Die Hinweise betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.  
Alle baulichen Anlagen müssen über ausreichend befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Siehe hierzu die Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr“ in der aktuellen Fassung.  
Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar und zugänglich sein.  
Die Wasserversorgung spricht die Wasserleitung ist so auszulegen, dass in WR bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegener Hydranten ein Fördersystem von mindestens 800 l/min – 1600 l/min über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 4 bar erreicht wird (s. Technische Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1).  
Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 80-100 m sein. Hydranten müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.



## VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeinde Loiching hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes- und Grünordnungsplanes „An der Kronwiedstrasse - Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Loiching, den .....  
1. Bürgermeister
- FACHSTELLENANHÖRUNG**

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... eine angemessene Frist vom ..... bis ..... gesetzt. Gleichzeitig wurden sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... bis ..... gesetzt.

Loiching, den .....  
1. Bürgermeister
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung der im Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Loiching, den .....  
1. Bürgermeister
- AUSLEGUNG**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.

Loiching, den .....  
1. Bürgermeister
- SATZUNG**

Die Gemeinde Loiching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan „An der Kronwiedstrasse - Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayVO als Satzung beschlossen.

Loiching, den .....  
1. Bürgermeister
- INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Loiching zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 und 4 der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Loiching, den .....  
1. Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN

### „AN DER KRONWIEDSTRASSE - NORD“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE: LOICHING  
LANDKREIS: DINGOLFING-LANDAU  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

**PLANVERFASSER:**

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITECTEN

**STEFAN LÄNGST**  
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER  
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freizeitanlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme  
AM KELLENBACH 21  
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN  
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753  
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:500 DATUM: 07.05.2013