

BEBAUUNGSPLAN „AN DER KRONWIEDSTRASSE - SÜD“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

STAND: 27.06.2017

GEMEINDE LOICHING:

vertreten durch:

1. Bgm. Günter Schuster

KIRCHPLATZ 4
D- 84180 LOICHING



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de



Inhalt:

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Erschließung**
- F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- G) Umweltbericht**

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

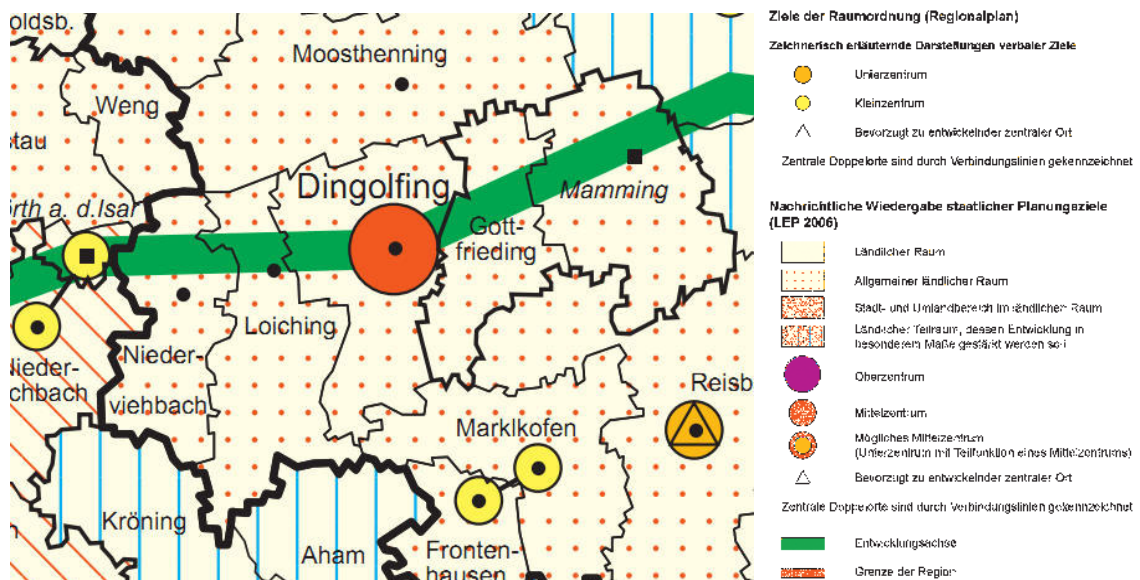
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Loiching ist das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzter Bereich (Außenbereich) dargestellt und grenzt an ein bestehendes Wohngebiet an.

Das Verfahren soll nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne gesonderte Umweltprüfung durchgeführt werden, da die überbaubare Grundfläche weit unter 1 ha liegt und die Fläche an ein bestehendes Wohngebiet angrenzt.

Die derzeit im Parallelverfahren durchgeführte 39. Änderung des Flächennutzungsplans und 19. Änderung des Landschaftsplans passt die Fläche als Allgemeines Wohngebiet an.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach der Regionalplanung der Region 13 (Landshut) liegt die Gemeinde Loiching im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sowie im Nahbereich des Mittelzentrums Dingolfing, in der Entwicklungsachse Landau – Dingolfing – Landshut.



B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage:

Der Standort des geplanten Wohngebietes liegt im Norden der Gemeinde Loiching im Ortsteil Kronwieden am westlichen Ortsrand. Im Norden grenzt die Kronwiedstraße mit Anschluss an die Staatsstraße St 2073 an. Im Osten und Norden befinden sich überwiegend vorhandene Wohnbebauung. Im Süden verläuft der Längenmühlbach. Im Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Folgende Grundstücke sind Bestand des Geltungsbereichs:

Gemarkung Loiching:

Fl.Nr. 1233, 1233/1 und 1233/2

Das Planungsgebiet ist mehr oder weniger als eben anzusprechen und eignet sich sehr gut für die geplante Wohnbebauung.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 1,141 ha.

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die mittlere Höhe des mehr oder weniger ebenen Geländes beträgt ca. 362 m üNN.

C) Geplante bauliche Nutzung

Für das gesamte Wohngebiet wird eine Gliederung in einzelne Bauräume vorgenommen. Daraus ergeben sich insgesamt 15 Baugrundstücke unterschiedlicher Größenordnung (von ca. 450 bis 1.000 m²), die für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden. Auf den Grundstücken an der Kronwiedstraße, im Nordwesten des Geltungsbereichs können alternativ Wohnhäuser mit bis zu 6 WE errichtet werden.

Durch die geplante Nutzungsänderung stehen die Flächen der Landwirtschaft dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Eine Untersuchung im Gemeindegebiet hat ergeben, dass keine anderen geeigneten Flächen für die notwendige und gewünschte bauliche Entwicklung der Gemeinde Loiching zur Verfügung stehen. Bei dem geplanten Vorhaben wurde der Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB entsprechend beachtet.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen und Firsthöhen sorgt für eine sinnvolle Dimensionierung der Baukörper, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der jeweiligen Anlieger Rücksicht genommen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 11.418 m²,
davon:

- WA (15 Parzellen)	ca. 9.422 m ² x 0,35 (GRZ) = 3.298 m ²
- öffentliche Grünfläche	ca. 324 m ²
- temporäre Grünfläche	ca. 152 m ²
- Fußweg	ca. 116 m ²
- Straßen	ca. 1.353 m ²
- Zufahrt	ca. 21 m ²
- Längenmühlbach	ca. 30 m ²

ca. 11.418 m²

E) Erschließung/Sonstiges

Der Standort zeichnet sich durch eine gute fuß- und radläufige Anbindung ans Zentrum sowie wichtige öffentliche Einrichtungen aus. Über die Kronwiedstraße bzw. die Bahnhofstraße ist die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet.

Die interne Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die neu geplante Erschließungsstraße, die ringförmig durch das Gebiet verläuft. Vorerst soll nur der 1. Abschnitt als U-Form ausgebildet werden. Die Randbereiche im Westen verbleiben als temporäre Grünfläche. Im Norden soll ein Fußweg Richtung Kronwiedstraße entstehen. Dadurch wird eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Umgebung sowie den öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten geschaffen.

1. Immissionsschutz

Für das geplante Baugebiet werden keine immissionsschutzrechtlichen Probleme gesehen, da lärm- bzw. geruchsintensive Nutzung in der näheren Umgebung fehlen.

2. Wasserwirtschaft

- a) Wasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils und kann als gesichert betrachtet werden.
- b) Oberflächenwasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen soll in den Untergrund versickert werden. Für die Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen dienen die geplanten Rückhalteeinrichtungen im Bereich der Straßen.
- c) Abwasserbeseitigung
Die Gebäude und Grundstücke werden im Trennsystem entwässert. Es erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz. Die Abwasserentsorgung kann als gesichert betrachtet werden.
- d) Oberflächengewässer
Im Süden verläuft angrenzend der Langenmühlbach der durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Die Unterhaltung ist durch, nun 3 m breiten Grünstreifen auch von Norden gewährleistet.

3. Sonstiges

- e) Altlasten
Der Gemeinde Loiching sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.
- f) Bodendenkmalpflege
Vermutete Bodendenkmäler im Geltungsbereich sowie in der Umgebung sind nicht bekannt.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder

Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

- g) **Denkmalpflege**
Baudenkmäler sind im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden
- h) Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband mit Sitz in Eggenfelden und ist als gesichert zu betrachten.
- i) **Energieversorgung**
Die elektrische Versorgung erfolgt über die Fa. E.ON AG. Die Anschlüsse für die einzelnen Bauwerke erfolgen durch Erdkabel.
- j) **Fernmeldeeinrichtungen**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Planungsbereichs kann als gesichert angesehen werden.

4. Erholung/Freizeit

- k) Erholungs- und Freizeitflächen für Kinder befinden sich auf den Grundstücksflächen und auf dem Kinderspielplatz Kronwieden (7216 qm Fl. Nr. 1209/0) der unweit des Planungsgebietes liegt. Ebenso im nahegelegenen Freibad Kronwieden und bei den Sportanlagen der Spielvereinigung Loiching

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Eingrünung des Baugebiets:
 - + im Norden durch Baumreihe entlang der Kronwiedstraße
 - + Im Süden Schutz und Pufferung des Gehölzsaums entlang des Langenmühlbachs
 - + im Westen temp. Grünfläche als Platzhalter für eine weitere Entwicklung, es wird daher auf eine abschließende Ortseingrünung verzichtet.

Loiching, den 27.06.2017

gebilligt lt. Gemeinderatssitzung
vom 27.06.2017

Loiching, den

.....
1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „An der Kronwiedstraße -Süd“ mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Loiching, Gemarkung Loiching

1. 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 -PlanzVO-
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.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 WA 1: Zulässig sind Einfamilienhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten (2 WE)

4.2 WA 2: Zulässig sind Wohnhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten (6 WE)

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:

Nichtzulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Zahl der Vollgeschosse:

WA 1: Max. 2 Vollgeschosse

WA 2: Max. 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss

Staffelgeschoss:

Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem Rücksprung von mindestens 1,0 m.

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: max. 6,00 m

Firsthöhe: 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.

6. EINFRIEDUNGEN

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

7. STELLPLÄTZE

Nachzuweisen sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit (WE).

8. 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

Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x. v. STU 14-16 m.B.

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)**Bäume:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme	

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Waldhaselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

9. 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.

10. 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“ (NWFreiV) vom 01.01.2000 verwiesen.

Bodendenkmäler

Das Neubaugebiet ist umgeben von archäologischen Bodendenkmäler, so dass in der jetzt zu bebauenden Fläche von deren Vorhandensein ausgegangen werden muss.

Vorab muss in der Trasse der Erschließungsstraße auf Kosten des Antragstellers per Bagger mit Humusschaufel der Oberboden abgetragen werden.

Im Fall des Zutage 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 Antragssteller. Vor Beginn der Erdarbeiten muss um eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Herr H. Höbler) 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 Niederspannungserdkabel und Verteilschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Es wird dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch

entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger 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.

Telekommunikation

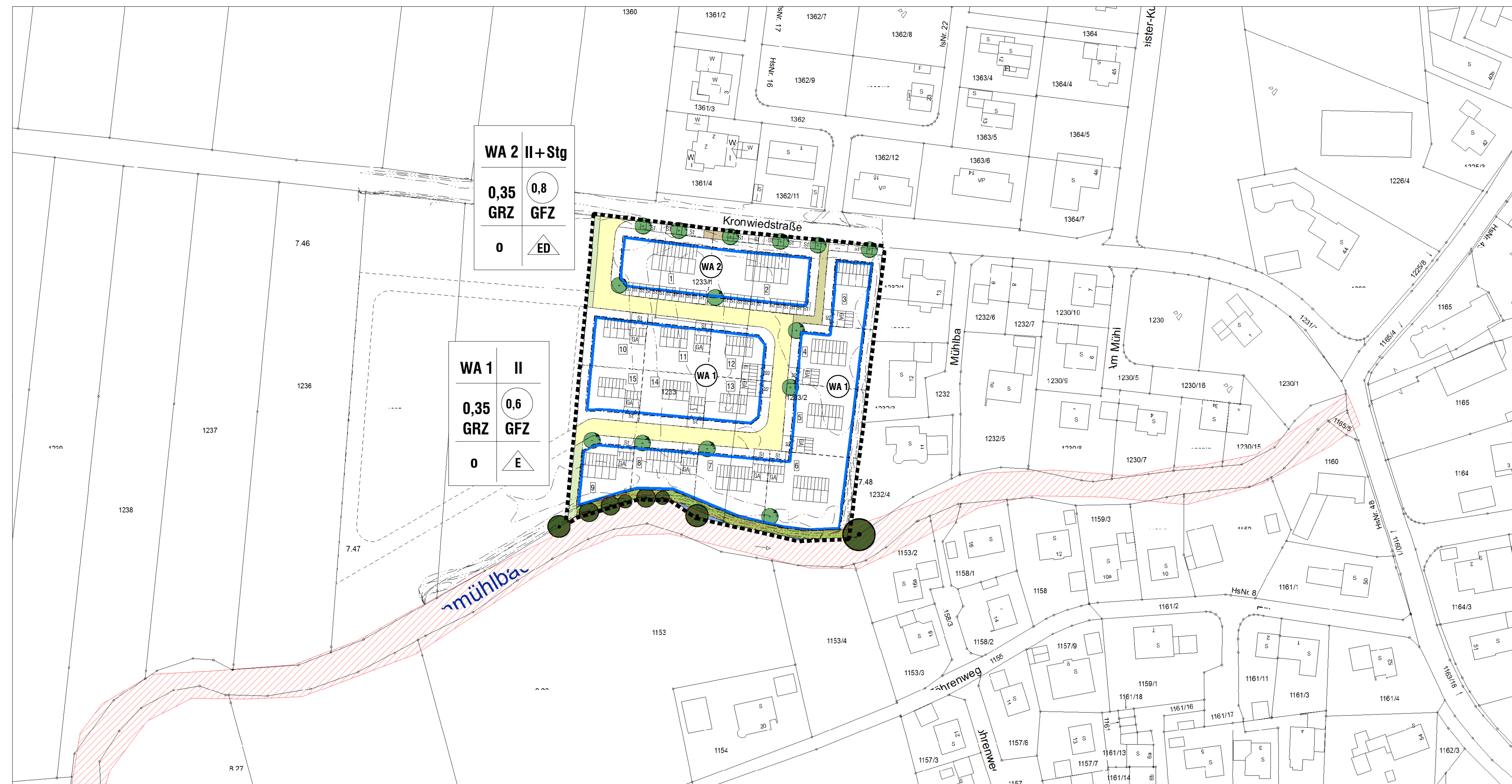
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert bzw. beschädigt werden.

Eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es ist sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird sowie eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Von dem Vorhabenträger ist ein Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom unter Berücksichtigung ihrer Belange abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Es wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Gemeinde Loiching, den 27.06.2017

BEBAUUNGSPLAN "AN DER KRONWIEDSTRASSE - SÜD" 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)
 - WA 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	2	Zahl der Vollgeschosse
3	4	Art der baulichen Nutzung	4	GFZ Geschossflächenzahl
5	6	GRZ Grundflächenzahl	5	GFZ Geschossflächenzahl
7	8	Bauweise	6	nur Einzelhäuser zulässig
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - Firstsicherung 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)
 - GA Garage
 - Stellplatz
 - Zufahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - temporäre Grünfläche
- 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)
 - Planung
 - Einzelbaum zu pflanzen
 - Bestand
 - Einzelbaum zu erhalten
 - Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Längermühlbach

PLANLICHE HINWEISE

- Sonstige Planzeichen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Numerierung der Grundstücke
- Kartezeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
 - Flurstücksnummer
 - Grenzstein
 - Flurstücksgrenze
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - Nebengebäude
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)
 - Biotopfläche mit Nummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „An der Kronwiedstrasse - Süd“ 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
 - Planzuchtverordnung -PlanzVO- 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 Planbezeichnung
- 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 6 Wohneinheiten (6 WE)
- GEBÄUDE
 - Fassadengestaltung:** Nichtzulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.
 - Zahl der Vollgeschosse:** WA 1: Max. 2 Vollgeschosse
WA 2: Max. 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
 - Staffelgeschoss:** Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem Rücksprung von mindestens 1,0 m.
 - Höhe baulicher Anlagen:** Wandhöhe: max. 6,00 m
Firsthöhe: 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 Puttdächern gilt die untere Wandhöhe.
 - Dachdeckmaterial:** Nicht zulässig sind reflektierende sowie grelle Farben als Eindeckmaterialien.
- EINFRIEDUNGEN
 - Zulässig sind Zaune bis max. 1,5 m Höhe über Straßenerbkante 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 Pflanzunterlagen. 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**
Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x v. STU 14-16 m.B.
 - 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)

- Bäume:**
- 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
- Sträucher**
- Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Lonicera xylosteum
 - Rhamnus frangula
 - Rosa pimpinellifolia
 - Rosa rubiginosa
 - Salix caprea
 - Sambucus racemosa
 - Sambucus nigra
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus
- Feldahorn**
- Spitzahorn
 - Bergahorn
 - Dicke
 - Hainbuche
 - Gemeine Esche
 - Vogelkirsche
 - Stieleiche
 - Mehlbirne
 - Gemeine Eberesche
 - Winterlinde
- Kornelkirsche**
- Hartfrießel
 - 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“ (NWFreIV) vom 01.01.2000 verwiesen.
- Bodendenkmäler**
Das Neubaugebiet ist umgeben von archäologischen Bodendenkmälern, so dass in der jetzt zu bebauenden Fläche von deren Vorhandensein ausgegangen werden muss. Vorab muss in der Trasse der Erschließungsstraße auf Kosten des Antragstellers per Bagger mit Humusschaufel der Oberboden abgetragen werden.
Im Fall des Zufolge Komens von archäologischen Befunden muss großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde fachmännisch 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 eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Herr H. Höbler) 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 hergestellt.
Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungsnetze und Verteilschranken erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

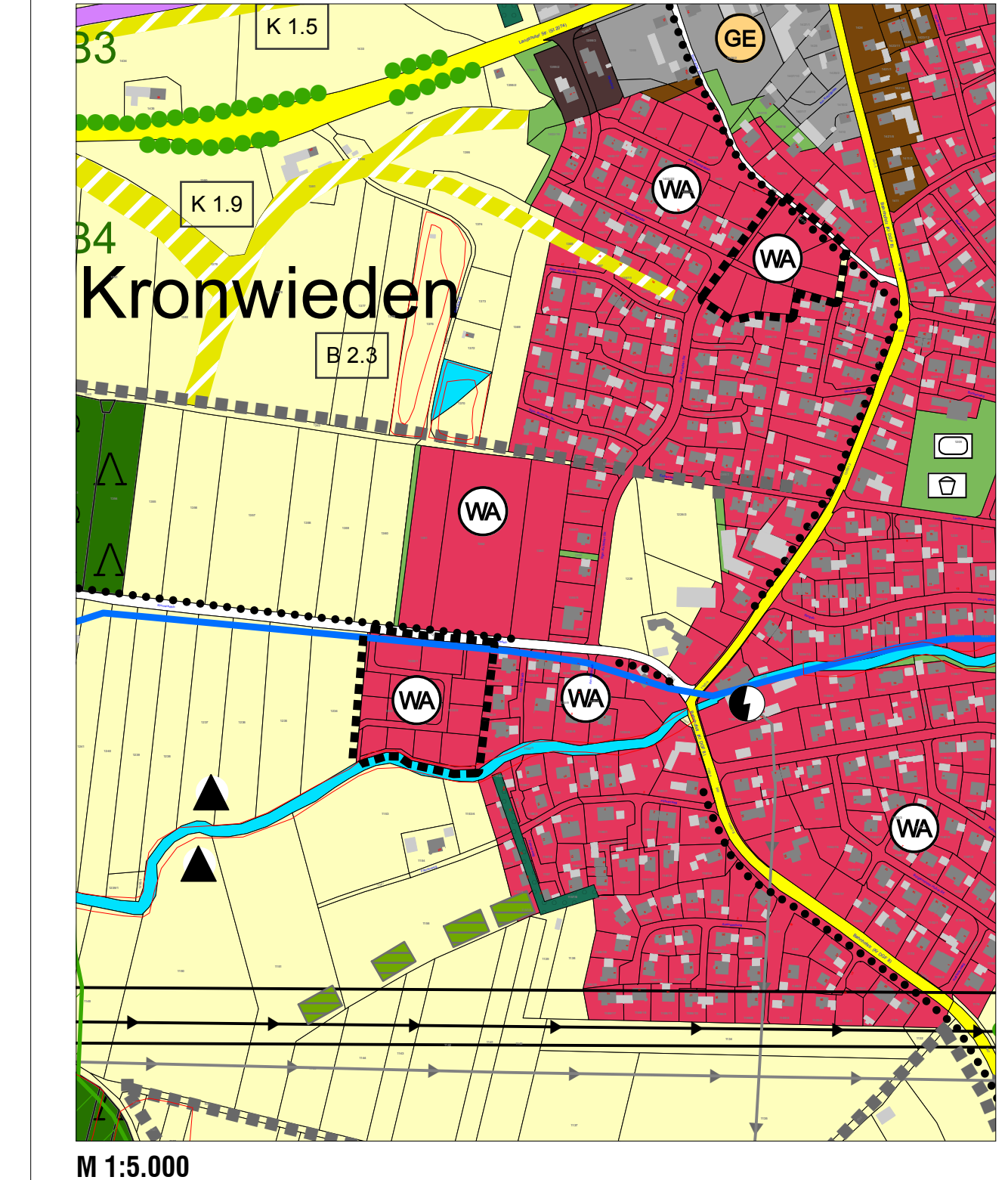
Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Es wird dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch 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 Planaukunft einzuholen.
Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsweesen, 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.

Telekommunikation
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert bzw. beschädigt werden.
Eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es ist sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird sowie eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Von dem Vorhabenträger ist ein Bauablaufzeitplan aufzustellen und mit der Telekom unter Berücksichtigung ihrer Belange abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Kabelverlegung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Es wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - DECKBLATT NR. 39 LANDSCHAFTSPAN - DECKBLATT NR. 19



BEBAUUNGSPLAN „AN DER KRONWIEDSTRASSE - SÜD“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

PLANVERFASSER:

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung + Bauplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationswissenschaften

AM KELLERBACH 21
D-84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

171 762

M 1:1.000 DATUM: 27.04.2017 P1039