

Gemeinde Loiching

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Niederviehbacher Straße II“

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

03.12.2013

Inhalt

PRÄAMBEL.....	3
A1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	4
A2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN.....	4
B1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	5
B2 HINWEISE DURCH TEXT	13
VERFAHRENSVERMERKE	14
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT	15

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Loiching erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff und 19 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen und
- Teil B: Festsetzungen durch Text

A1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

A2 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

B1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 471, 472, 479 (Tfl.), 488 (Tfl.) der Gemarkung Loiching.

2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Art der Baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2.2 Maß der Baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse: II
 maximale GRZ: 0,30
 maximale GFZ: 0,5

Bei Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellplätze ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl für Nebennutzungen um maximal 20% zulässig.

2.3 Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Parzellen 1 - 6 und 8 - 21:

je Wohngebäude: 2 Wohnungen inklusive Einliegerwohnung

Parzelle 7:

je Wohngebäude: 4 Wohnungen inklusive Einliegerwohnung

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

3.2 Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise §22 (2) BauNVO zulässig.

3.3 Nebengebäude (Gartenhäuser, Schuppen, Holzlegten etc.) sind nach § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 15 qm zulässig.

3.4 Firstrichtung der Hauptgebäude:
 Die Firstrichtungen sind parallel zur längeren Gebäudeseite auszurichten.

3.5 Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in der bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 GA Stellplätze in Garagen oder Carports § 12 BauNVO
 ST Stellplätze § 12 BauNVO

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 91 BayBO und Art. 91 BayBO)

7.1 Dächer

Hauptgebäude: nur Satteldächer

Dachneigung: 25° bis 40°

7.2 Dachgauben: zulässig maximal 2 pro Dachseite

- Ausführung als stehende Satteldachgauben mit je max. 1,25 qm Fensterfläche
- Abstand zur Dachkante mindestens 2 m

7.3 Dachüberstand: maximal 0,8 m bei Ortgang und Traufe.

Dachüberstand über Balkonen: maximal beträgt 1,5m.

7.4 Dacheindeckung: Ziegel- und Betondeckung

7.5 Einfriedungen: nur einfache Stangenzäune, Bretter-, Metall- oder Lattenzäune mit senkrechter Struktur (kein Jägerzaun) bis zu einer maximalen Höhe von 1,10m zulässig

Bei Hinterpflanzung durch Gehölze sind zwischen den Privatgrundstücken auch Maschendrahtzäune bis 1,10m Höhe möglich.

Mauern und betonierte Einfriedungssockel sowie Abpflanzungen mit geschnittenen Nadelgehölzen und Heckenpflanzungen mit geometrischer Formgestaltung sind unzulässig.

7.6 Gebäudehöhe

Gesamthöhe Gebäude bis max. 9,00 m

Die Gebäudehöhe ist definiert als Differenz zwischen der Höhe der Schnittlinie der talseitigen Außenwand mit dem bestehenden, natürlichen Gelände ohne Aufschüttungen und der Firsthöhe.

7.7 Wandhöhe

Wandhöhe bergseitig bis max. 5,70 m; talseitig bis max. 6,30 m

Definition Höhe der baulichen Anlage §18 (1) BauNVO

Die Wandhöhe ist anhand der bestehenden, natürlichen Geländehöhe ohne Aufschüttungen bis Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der Außenwandflucht zu ermitteln.

7.8 Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen einzumaßen.

7.9 Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen und der Abstandsflächen ist das bestehende Gelände.

7.10 Garagen und Nebengebäude: Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung grundsätzlich dem Hauptgebäude anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen. Bei der Errichtung von Doppelgebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende

in Bezug auf die Bauhöhe, Wandfluchten, und Dachneigung an der bereits bestehenden Nachbarlichen Bebauung anzupassen.

8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art der Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von über 1,0m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0m beginnt.
- 8.2 Multifunktionsstreifen: Die Randstreifen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende Befestigungsarten sind möglich:
- Schotterrasen
 - versickerungsfähiges Betonpflaster
 - Rasengittersteine (Beton oder Klinker)

9 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

9.1 Niederschlagswasser Privatgrund

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf Privatgrund zurückzuhalten. Es ist ein Volumen von 3.500 l vorzuhalten. Die Rückhaltung ist auf dem Grundstück des Wasseranfalls auf Kosten des Bauherrn zu errichten.

Das Überlaufwasser ist über eine neue Regenwasserkanalisation in die Retentionsbecken (s. Pkt. 9.4) im Geltungsbereich einzuleiten.

Stellplätze und darüber hinausreichende Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Belagsarten wie Kies, Pflaster mit Rasenfugen (Mindestfugenanteil 30%) oder versickerungsfähigem Betonpflaster auszuführen.

9.2 Niederschlagswasser öffentliche Verkehrsflächen

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine neue Regenwasserkanalisation in die Retentionsbecken (s. Pkt. 9.4) im Geltungsbereich einzuleiten.

9.3 Nutzung von Niederschlagswasser

Die Speicherung und Entnahme von Niederschlagswasser zu Nutzzwecken ist zulässig.

9.4 Retentionsbecken

Das durch Planzeichen festgesetzte westliche Wasserrückhaltebecken ist nach DWA Arbeitsblatt A 117 zu bemessen und auszuführen. Das Überlaufwasser wird dem vorhandenen Straßenseitengraben zugeführt.

Das östliche Wasserrückhaltebecken ist nach DWA Arbeitsblatt A 117 zu bemessen und auszuführen. Das Überlaufwasser wird einem System kaskadenartig hintereinander geschalteter Rückhalte- und Versickerungsbecken nördlich des Gummeringer Weges zugeführt (Fl.Nr. 468/2). Diese Maßnahme ist Gegenstand eines eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

9.5 Schmutzwasserbeseitigung

Schmutzwasser aus den Baugrundstücken ist nach den geltenden Regeln der Technik und des jeweils geltenden gemeindlichen Satzungsrechts zur Entwässerung über die gemeindliche Trennkanalisation abzuführen. Entwässerungen aus Kellergeschossen sind über Hebeanlagen abzuleiten; die Hebeanlagen sind nach den Regeln der Technik auszugestalten.

9.6 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Baugebiets erfolgt über die Wasserversorgung Zweckverband Isar-Vils unter Beachtung des jeweils geltenden Satzungsrechts.

10 Grünordnung

10.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

10.2 Öffentliche Grünfläche, Straßenbäume

Die Erschließungsstraßen und randlichen Eingrünungsflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Erschließungsstraßen:

Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Fußweg:

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume (Hochstamm)	

Gummeringer Weg

Acer platanoides	Spitzahorn
------------------	------------

Westlicher und östlicher Siedlungsrand:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (nicht im Spielplatzbereich)
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimtrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12
Sträucher: v.o.B., 100 – 150; Pflanzabstand 1,50 m

10.3 Private Grünflächen: Allgemeine Pflanzbindung

Durch die Grundstücksbesitzer ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 300qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Folgende Arten können verwendet werden:

Obstgehölze

(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten, Walnuss)

Es sind ausschließlich Feuerbrand-resistente Sorten zu verwenden.

Pflanzqualität:	Hochstamm
<i>Laubbäume</i>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedischer Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, 10-12
Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

10.4 Private Grünflächen mit besonderen Festsetzungen für Eingrünungsbereiche

Die an die offene Landschaft angrenzenden Einfriedungen am Nordrand des Geltungsbereichs sind gemäß Festsetzungen durch Planzeichen auf der gesamten Länge mit einer gemischten, einreihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern zu hinterpflanzen. Die Heckenpflanzung kann auf einer maximalen Breite von 1,50m für jeweils einen Zugang je Grundstück unterbrochen werden.

Folgende Arten können verwendet werden:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose und andere Rosenarten
Rosa majalis	Zimtrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher: v.o.B., 100 – 150
Pflanzabstand 1,5 m

Hinweis:

Eine Durchmischung mit Groß- und Kleinbäumen ist möglich und erwünscht.

10.5 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB (interne Ausgleichsflächen)

Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Retentionsbecken (s. Pkt 9.4) innerhalb des Geltungsbereichs dienen gleichzeitig als Kompensationsmaßnahmen.

Ergänzend zu den wasserwirtschaftlich erforderlichen Maßgaben sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Ausformung von kleineren Mulden (Größe zwischen 5 und 10 qm, Tiefe zwischen 30 und 50 cm) am Beckenboden.

Ansaat einer Frisch-/Feuchtwiese mit autochthonem Saatgut; Schröpfschnitte in den ersten beiden Jahren nach Bedarf, später jährlich eine Herbstmahd; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden

10.6 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB (externe Ausgleichsflächen)

Den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende externe Kompensationsflächen zugeordnet (s. Plan „Externe Kompensation“):

Kompensationsfläche 1

Fl.Nr.:	468/2 (Tfl.), Gemarkung Loiching
Lage:	westlich der Friedhofserweiterung Loiching, oberhalb der Isar-Hangleitenwälder
Größe Flurstück:	6.000 qm
Größe Maßnahme	1.237 qm
zugeordnete Fläche:	1.237 qm
Bestand:	Acker
Entwicklungsziel:	Feuchtmulden, ephemere Kleingewässer, artenreiche Feucht-/Frishwiese
Maßnahmen:	Ausbildung mehrerer hintereinander geschalteter Mulden mit Wasserrückhaltungs- und -versickerungsfunktion; unregelmäßige Ausbildung des Muldenbodens; Ansaat einer Frisch-/Feuchtwiese mit autochthonem Saatgut; Schröpfschnitte in den ersten beiden Jahren nach Bedarf, später jährlich eine Herbstmahd; keine Düngung; kein Einsatz von Pestiziden
Rechtl. Sicherung:	Grundbucheintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast für die Pflegemaßnahmen zu Gunsten des Freistaats Bayerns; Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern

Kompensationsfläche 2

Fl.Nr.:	14, Gemarkung Loiching
Lage:	Kirchberg, angrenzend an Hangleitenwald
Größe Flurstück:	827 qm
Größe Maßnahme	827 qm
zugeordnete Fläche:	827 qm
Bestand:	verwilderter Garten
Entwicklungsziel:	naturnahe, strukturreicher alter Baumbestand mit zusätzlichen Habitatbausteinen und umweltpädagogischen Angeboten
Maßnahmen:	Abbruch eines alten Gebäudes; Sicherung des alten Baumbestandes; Einbringen von Sonder- und Kleinstrukturen (Nistkästen, Bienenhotel, Wiedhaufen, Totholz, Steinhaufen)
Rechtl. Sicherung:	Grundbucheintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast für die Pflegemaßnahmen zu Gunsten des Freistaats Bayerns; Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern

Kompensationsfläche 3

Fl.Nr.:	772 (Tfl.), Gemarkung Loiching
Lage:	Auwald nördlich der Isar
Größe Flurstück:	8.081 qm
Größe Maßnahme	3.631 qm
zugeordnete Fläche:	3.631 qm
Bestand:	Weichholzaue mit stark eingeschränkter Verjüngungsfähigkeit
Entwicklungsziel:	strukturreiche Weich-/Hartholzaue mit guten Bedingungen für Naturverjüngung
Maßnahmen:	selektives Auslichten von dichten und mit Waldrebe überwucherten Bereichen; Ausführung der Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
Rechtl. Sicherung:	Grundbucheintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast für die Pflegemaßnahmen zu Gunsten des Freistaats Bayerns; Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern

B2 HINWEISE DURCH TEXT

Maßnahme:

Planzeichen zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gestaltung der Außenwände:

Für die Gestaltung der Außenwände werden folgende Materialien empfohlen: Putz- oder Holzfassaden in hellem Farbton. Der Sockel soll in der Fassadenfläche bündig mitgeputzt, und farblich nicht dunkel abgesetzt werden. Die Sockelhöhe soll maximal 30cm über dem Gelände liegen.

Solaranlagen:

Solaranlagen (z.B. Sonnenkollektoren) sind zulässig und erwünscht, wenn sie in Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

Einfriedungen

Einfriedungen zwischen Hausgärten können auch durch Pflanzung gemischter Strauchreihen mit heimischen Arten erfolgen. Insbesondere im Übergang zur freien Landschaft kann auf Einfriedungen auch völlig verzichtet werden.

Archäologische Funde

Wenigstens in der Trasse der Erschließungsstraße ist auf Kosten des Antragstellers per Bagger mit Humusschaufel der Oberboden abzutragen, um ggf. dort dann Ausgrabungen durchzuführen. Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden muss evtl. in den Bauplätzen großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde tachimetrisch von einer archäologischen Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Grabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller. Vor Beginn der Erdarbeiten muss um eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde nachgesucht werden.

Beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage tretende archäologische Funde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 DSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	06.11.2012
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	22.11.2012 - 25.01.2013
1. Auslegung	
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	30.07.2013
Bekanntmachung:	06.08.2013
Verfahren nach § 3 Abs 1 BauGB	12.08.2013-13.09.2013
Verfahren nach § 4 Abs 1 BauGB	07.08.2013-13.09.2013
2. Auslegung	
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	08.10.2013
Bekanntmachung:	09.10.2013
Verfahren nach § 3 Abs 2 BauGB	17.10.2013-18.11.2013
Verfahren nach § 4 Abs 2 BauGB	25.10.2013-27.11.2013
Satzungsbeschluss:	03.12.2013
Ausfertigung Genehmigungsbescheid:	gem. § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich

Loiching, den _____

 Schuster, 1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 _____

Loiching, den _____

 Schuster, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1 Planungsanlass

In der Ortschaft Loiching besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach Bauland für Wohnnutzung von durchschnittlich 5 Parzellen/a. Die planungsrechtlich gesicherten Baulandpotenziale (FNP, rechtskräftige Bebauungspläne, § 34) sind weitgehend ausgeschöpft. Mit dem Bebauungsplan „Niederviehbacher Straße II“ soll ein nachfrageorientiertes Angebot für Bauwerber geschaffen werden. Das Planungsgebiet wurde im Rahmen einer siedlungsstrukturellen Entwicklungsstudie als einer von wenigen Bereichen mit städtebaulichem Potenzial identifiziert (planwerkstatt karlstetter 2007; s. Plan). Der Festsetzung des Bebauungsplans „Niederviehbacher Straße“ (2008) lag bereits eine Gesamtkonzeption zugrunde, die damals aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit noch nicht planungsrechtlich umsetzbar war. Mit Festsetzung des Bebauungsplans „Niederviehbacher Straße II“ kann nun das Gesamtgebiet auf gemeindeeigenem Grund entwickelt werden.

2 Rahmenbedingungen und Vorgaben

2.1 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan (Region Landshut, 13)

keine spezifischen Aussagen

Landschafts-
entwicklungskonzept

Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Oberflächengewässern

aktueller
Flächennutzungsplan

Geltungsbereich: Flächen für die Landwirtschaft

Angrenzende Flächen:

- Flächen für die Landwirtschaft (N, W)
- Allgemeines Wohngebiet (S, O)

Änderungsverfahren entsprechend den Aussagen des Bebauungsplans durch Deckblatt läuft parallel

Schutzgebiete

nicht vorhanden

2.2 Lage im Raum

Die Gemeinde Loiching liegt im westlichen Teil des Landkreises Dingolfing-Landau und gehört zur Planungsregion 13. Das Planungsgebiet befindet sich am westliche Siedlungsrand von Loiching und grenzt an ein allgemeines Wohngebiet an. Das Gebiet ist von Süden über die Niederviehbacher Straße (DGF 1) und von der Ortsmitte aus Nord-Westen über den Gummeringer Weg erschlossen. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt rund 500m.

2.3 Naturräumliche Situation

Naturraum	060 Isar-Inn-Hügelland
Geländegestalt	Bebauungsbereich: hängige, nord- bzw. nordost-exponierte Plateaulage
Geologischer Untergrund	Schotter und Sande aus tertiären Ablagerungen der oberen Süßwassermolasse
Böden	Pararendzina aus carbonatreichem Löß
Wasser	keine Oberflächengewässer Grundwasserflurabstand 30 - 40 m

2.4 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

Bebauungsbereich	Landwirtschaft (Acker)
Retentionsfläche (NO)	Wiesenbrache

Aktuelle Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Norden	Gummeringer Weg, Landwirtschaft (Acker)
Osten	WA, Wiesenbrache
Süden	WA
Westen	Gemeindeverbindungsstraße, Landwirtschaft (Acker)

3 Planungsziele

- Schaffung von **Wohnbauflächen** entsprechend dem tatsächlichen Bedarf
- **Arrondierung** der Ortslage in einem weitgehend restriktionsfreien Bereich mit günstiger räumlicher Zuordnung zur Ortsmitte
- Entwicklung einer aufgelockerten **Einzelhausstruktur** in Anpassung an die Lage im Übergang zur freien Landschaft
- Angebot einer einfachen **Erschließungsstruktur** mit verkehrsbremsender Linienführung und Vermeidung von Abkürzungstrecken
- **landschaftliche Einbindung** durch Eingrünungsmaßnahmen
- Optimierung der **Entwässerung** durch umfangreiche Retentionsmaßnahmen

4 Begründung einzelner Festsetzungen

zu 2, 3, 7 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die exponierte Lage des Bebauungsgebiets macht einen besonders sensiblen Umgang mit Topographie und Baugestaltung notwendig. Dies bedingt entsprechende Festsetzungen für:

- eine lockere Einzelhausbebauung
- eine Begrenzung der Wandhöhen

- die Ausbildung von Dächern
- die Einfriedung
- die Begrenzung von Eingriffen in das vorhandene Gelände

zu 8, 9 Verkehrsflächen, Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß Bodengutachten (EIGENSCHENK 2013) nicht möglich. Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und Dachflächen wird durch Rückhaltemaßnahmen auf Privatgrundstücken und öffentliche Retentionsmaßnahmen zurückgehalten.

zu 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen

Aufgrund der exponierte Lage des Bebauungsgebiets ist eine besonders intensive Ein- und Durchgrünung erforderlich, um ein hohes Maß landschaftlicher Einbindung zu erreichen. Dies wird durch Festsetzungen zur Bepflanzung der Straßenräume sowie der privaten Grünflächen erreicht. Am Nordrand der Bebauung wird mit einer standortgerechten Heckenpflanzung auf Privatgrund in Verbindung mit einer Baumreihe auf öffentlichem Grund eine wirksame Eingrünung sichergestellt.

zu 10.6, 10.7 Ökologische Ausgleichsflächen

Nach § 1a BauGB sind die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauungsmaßnahme zu vermeiden bzw. auszugleichen. Die naturnah zu gestaltenden Retentionsbecken innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs können gleichzeitig als Kompensationsmaßnahmen fungieren.

Weitere Kompensationsmaßnahmen werden auf einem ehemaligen Gartengrundstück am Kirchberg sowie im Isarauwald realisiert.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

Eingriff (siehe Plan „Eingriff“)

Bauparzellen, Erschließung, innen liegende Grünflächen	-19.332 qm
Mittlere Eingriffsschwere (Typ B, niederer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) in Gebiet geringer Bedeutung (Acker, Kategorie I) Ausgleichsfaktor: 0,5 zusätzlich Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs (Eingrünung, Rückhaltung Niederschlagswasser) resultierender Ausgleichsfaktor: 0,25	x 0,25
Ausgleichsbedarf gesamt	- 4.833 qm

Ausgleich (siehe Pläne „Eingriff“; „Externe Kompensation“)

Kompensationsfläche intern	845 qm
Umwandlung von Acker in Retentionsmulden, Extensivwiese; anrechenbar mit Faktor 1,0	x 1,0
Ausgleichspotenzial 1	+ 845 qm

Kompensationsfläche extern 1 (FI.Nr. 468/2, Tfl.)	1.237 qm
Umwandlung von Acker in Extensivwiese; anrechenbar mit Faktor 1,0	x 1,0
Ausgleichspotenzial A 2	+ 1.237 qm

Kompensationsfläche extern 2 (FI.Nr. 14)	827 qm
Aufwertung eines Gartens als naturnaher Gehölzbestand; anrechenbar mit Faktor 1,0	x 1,0
Ausgleichspotenzial	+ 827 qm

Kompensationsfläche extern 3 (FI.Nr. 772, Tfl.)	3.631 qm
Aufwertung Auwald; anrechenbar mit Faktor 0,6	x 0,6
Ausgleichspotenzial	+ 2.179 qm

Ausgleichsflächen gesamt	+ 5.088 qm
---------------------------------	-------------------

Bilanz

Summe Ausgleichsbedarf	- 4.833 qm
Summe Ausgleichsflächen	5.088 qm
Bilanz	+255 qm

Die Eingriffe können bei Umsetzung der definierten Ausgleichsflächen vollständig kompensiert werden

6 Auswirkungen der Planung

Ökologische und freiraumstrukturelle Auswirkungen siehe Umweltbericht

7 Weitere Erläuterungen

7.1 Wasserversorgung

Die Ortschaft Loiching wird vom Wasserzweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Geschäftssitz in 84174 Eching versorgt. Das den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassende Gebiet kann ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die einschlägigen gültigen Satzungen des Zweckverbandes zum Zeitpunkt der Anschlussmöglichkeit.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an die Kläranlage Kronwieden beseitigt.

7.3 Regenwasserabführung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und öffentlichen Verkehrsflächen wird in Zisternen und Retentionsbecken zurückgehalten. Wasser von privaten Verkehrsflächen

7.4 Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt deutlich unter dem Kellerniveau der geplanten Bebauung. Aufgrund der Plateau- bzw. Hanglage besteht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Hochwassergefährdung. Eventuell auftretendes Quellwasser wird dem Untergrund zugeführt.

7.5 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes ist durch Anschluss an die E.ON Bayern AG sichergestellt. Bestehende Freileitungen, Erdkabel oder Leitungsrechte sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

7.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (Sitz Eggenfelden).

7.7 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

7.8 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind derzeit nicht bekannt. Das Vorkommen von oberirdisch nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern (Siedlungen und Grabfelder) ist jedoch auf den Hochterrassen südlich der Isar sehr wahrscheinlich. Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind daher ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt zu melden, hinzuweisen. Eine fachkundliche Untersuchung nach oberflächlichem Bodenabtrag für die Erschließungsmaßnahme wird empfohlen.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	22.943 qm
abzüglich Grünflächen, Retentionsflächen	2.559 qm
abzüglich Erschließungsflächen	3.678 qm
Nettobaufläche	16.706 qm

Grundstücksgrößen

Parzelle	Größe	
x	862,0	qm
2	820,5	qm
3	842,6	qm
4	805,2	qm
5	720,9	qm
6	849,9	qm
7	1.199,7	qm
8	776,5	qm
9	735,4	qm
10	749,5	qm
11	708,8	qm
12	710,6	qm
13	747,0	qm
14	752,9	qm
15	785,4	qm
16	766,8	qm
17	781,1	qm
18	739,8	qm
19	739,2	qm
20	740,1	qm
21	871,9	qm
gesamt	16.705,8	qm