

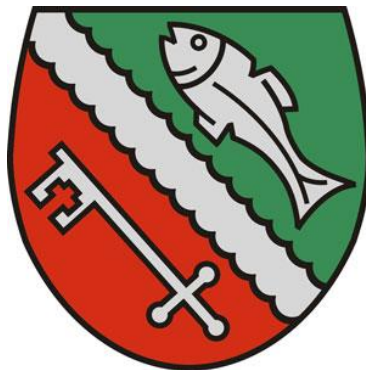
Gemeinde Loiching
Landkreis Dingolfing – Landau

2. DECKBLATTÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

„Am Brunnenweg“

SATZUNG MIT
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISEN



ENTWURF: 25.01.2022

FASSUNG: 25.01.2022

Planverfasser



Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

INHALT SATZUNG

§1. Rechtsgrundlagen	3
§2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	3
§3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
§4. Gebäude	4
§5. Zulässigkeit von Vorhaben	4
§6. Inkrafttreten	4

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:

2. Deckblattänderung des Bebauungsplans

„Am Brunnenweg“

§1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayrische Bauordnung	BayBO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayrisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG

in den jeweils aktuell geltenden Fassungen

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

Im Zuge der 2. Deckblattänderung wird das Baufenster, das Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zum Gebäude der Flurnummer 1274 der Gemeinde Loiching, Gemarkung Loiching, geändert

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

§3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,60

§4. Gebäude

Zahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhe: max. 6,00 m

Firsthöhe: max. 9,00 m

Wandhöhe: Unterer Bezugspunkt ist die Straßenhöhe im Bereich der Grundstückseinfahrt zzgl. 0,20m

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Dachdeckmaterial: Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen, sowie Signal- und Leuchtfarben

§5. Zulässigkeit von Vorhaben

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

Abweichend vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sieht die Änderung eine Ergänzung bzw. Erweiterung der bisher definierten Baufenster der jeweiligen Parzellen vor. Maßgebend ist die entsprechende Darstellung im Lageplan des zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 1000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§6. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Loiching, den _____

1. Bürgermeister Günter Schuster

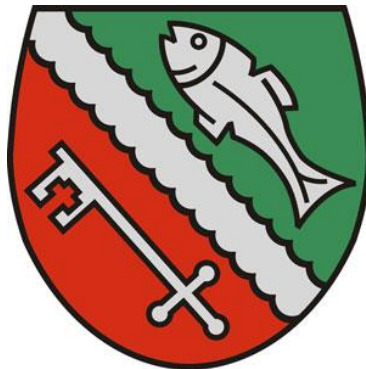
Gemeinde Loiching
Landkreis Dingolfing – Landau

2. DECKBLATTÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

„Am Brunnenweg“

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 25.01.2022

FASSUNG: 25.01.2022

Planverfasser



Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

B E G R Ü N D U N G

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

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 2. Deckblattänderung des Bebauungsplans für die Loiching - „Am Brunnenweg“, Gemeinde Loiching.

1. Ausgangssituation

1.1 Änderungsanlass

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Anfang der 1990er Jahre, der mittels Baufenster und textlichen Festsetzungen die verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt und begrenzt. Die Festsetzungen sollen nun teilweise für die Flur-Nr. 1274 dem aktuellen Stand angepasst werden.

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 22.06.2021 den Beschluss für die 2. Deckblattänderung getroffen. Die Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde an die „Ingenieurgesellschaft OBW“ aus Landau a. d. Isar übertragen.

1.4 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche der Flur-Nr. 1274 der Gemarkung Loiching in der Gemeinde Loiching.

2. Änderung durch das 2. Deckblatt

Eine Änderung in der Geometrie der Planzeichnung in Bezug auf die Grundstücksgrenzen ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wird auf die Flur-Nr. 1274 reduziert.

Konkret soll ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und Garage entstehen, welches sich an der im Umfeld entstehenden Bebauung orientieren soll. Dies zieht eine Anpassung der maximalen Gebäudehöhe bzw. der Kniestockhöhe, der Dachdeckung, der GRZ sowie dem Baufenster nach sich.

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.


Landau an der Isar, den _____

Thomas Ebner, B. Eng.




FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze Geltungsbereich
-  Flurstücksgrenzen
-  Baufenster
- 416 Flurstücksnummern
-  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Grünordnung/Ausgleichsflächen

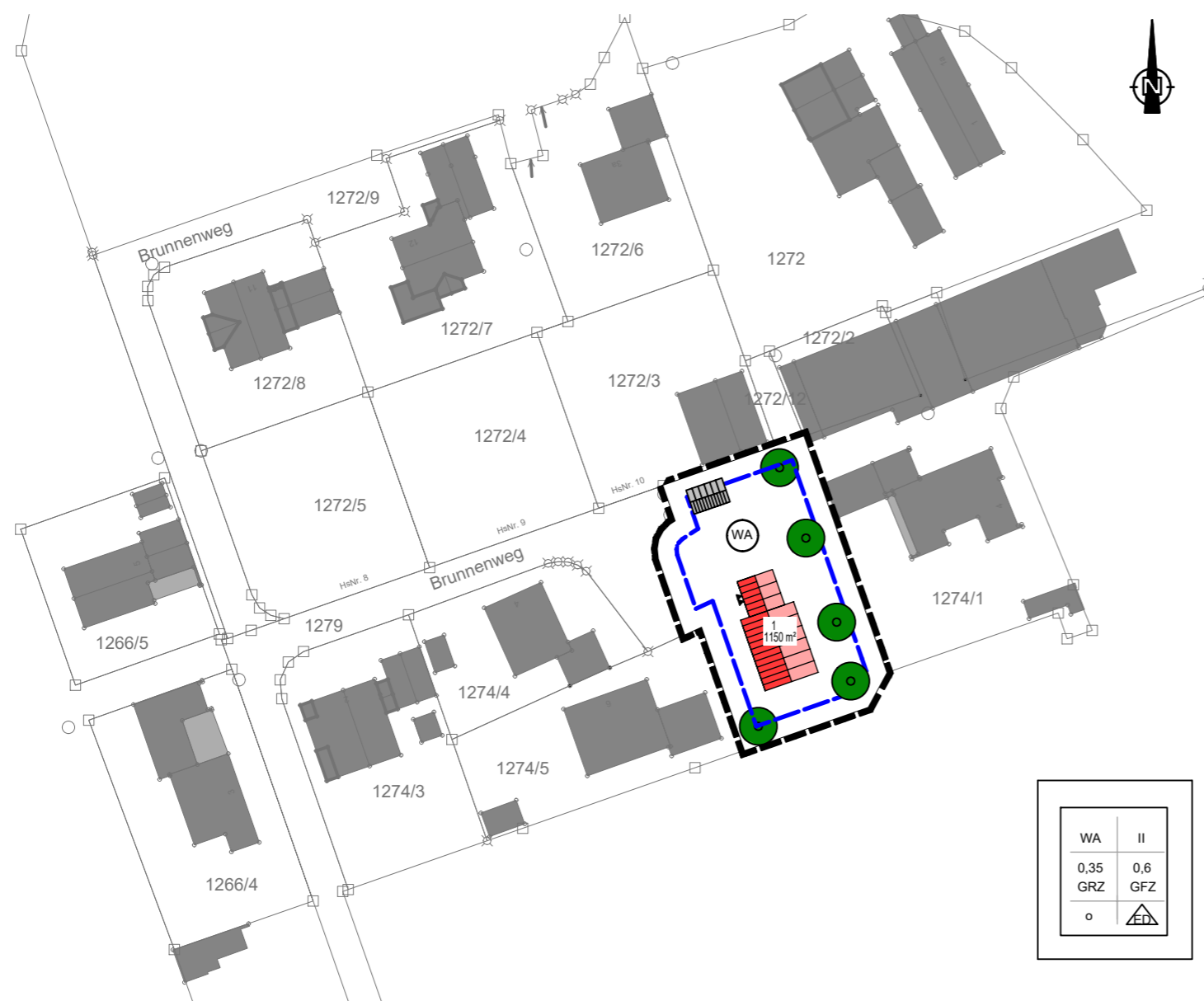
-  Baum, zu pflanzen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Gebäude, unverb. Lageskizze mit vorgeschl. Firstrichtung
-  bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs
-  bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs

Bepflanzung der Baugrundstücke:

Je 200 m² ist ein standortheimischer Laubbaum oder fünf Sträucher zu pflanzen; Lage und Baum-/Strauchanteil sind variabel Die Planzeichnung veranschaulicht lediglich das erforderliche Maß der Begrünung!



2. DECKBLATTÄNDERUNG LOICHING - "AM BRUNNENWEG"

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

LOICHING
DINGOLFING - LANDAU
NIEDERBAYERN



Übersichtskarte Satzungsbereich



Quelle: BayernAtlas

Loiching, den

1. Bürgermeister

Planung	 Ingenieurgesellschaft Telefon: 09951 / 6901 - 0, Fax: 09951 / 6901 - 25 Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de Thomas Ebner B. Eng.
Vorhabensträger	Gemeinde Loiching Kirchplatz 4 84180 Loiching 
Maßstab	M 1 : 1000
Stand	25.01.2022
Projekt	LOICH_2020-616, B-Plan Brunnenweg