

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BEBAUUNG**
- 0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES**
 - 0.1.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Zulässig sind Geländeschüttungen und -abgrabungen bis zu 100 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.
- 0.1.1. EINFRIEDUNGEN**

Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

 - 0.1.1.1. Art: Einfache Metallkonstruktionen oder Maschendraht Mauerwerk und Sockel unzulässig.
 - 0.1.1.2. Höhe: max. 2,00m ab OK Gelände
- 0.1.2. DÄCHER**
 - 0.1.2.1. Dachform: Dachform Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer DN bis 15° und Satteldächer DN 20 – 30°
 - 0.1.2.2. Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind neben Pfannendeckung auch nicht reflektierende Metalldeckungen zulässig (beschichtet). Für Flachdächer sind Dachbegrünungen zulässig.
- 0.1.4. WAND- UND FIRSHOHNEN**
 - 0.1.4.1. Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen etc.) überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.
- 0.1.6. ABSTANDSFLÄCHEN**
 - 0.1.6.1. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- 0.2. Grünordnung**
 - 0.2.1. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN**
 - 0.2.1.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
 - 0.2.1.2. Grünflächen privat nach Planzeichen 9.1
Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als private Grünfläche - Vegetationsflächen anzulegen. Die lagernmäßig festgelegten Grünflächen gemäß planlicher Festsetzung Punkt 9.1. werden hierbei angerechnet.
 - 0.2.1.4. Bepflanzung mit Hochstämmen entlang der Erschließungsstraße
Es sind gemäß Planzeichen 13.2.1. Bäume zu pflanzen und zu pflegen. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
 - 0.2.2. BELÄGE**
 - 0.2.2.1. Untergeordnete Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, als wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge oder Beton-Verbundsteine mit und ohne Fugenabstand herzustellen, sofern nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- 1.3. Gewerbliche Bauflächen**
 - 1.3.1. **GE** Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.4. Geschossflächenzahl siehe Nutzungsschablone
 - 2.5. Grundflächenzahl siehe Nutzungsschablone
 - 2.8. max. Wand- und Firsthöhe siehe Nutzungsschablone
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze – überbaubare Grundstücksfläche
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.2. private Verkehrsfläche
- 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - 7.1. Trafostation
- 9. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1. private Grünflächen

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1.1. Baum, privat nach Festsetzung 0.2.1.5.
 - 13.1.2. Baum, zu erhalten
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.15. Nutzungsschablone
 - 1 = Gebietsart
 - 2 = Grundflächenzahl
 - 3 = Geschossflächenzahl
 - 4 = max. Wandhöhe in m. ab OK Gelände
 - 5 = max. Firsthöhe in m. ab OK Gelände

PLANLICHE HINWEISE

- 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
 - 16.1. Flurstücksnummer
 - 16.2. Grenzstein
 - 16.3. Flurstücksgrenze
 - 16.4. Gemeindegrenze
 - 16.4. Gebäude, Bestand mit eingetragener Hausnummer
- 17. VERSCHIEDENES**
 - 17.1. Gehölzbestand (außerhalb des Geltungsbereichs)

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat Loiching hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Kläranlage Kronwieden“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - AUSLEGUNG**
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - SATZUNG**
Die Gemeinde Loiching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Kläranlage Kronwieden“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Loiching, den 1. Bürgermeister Schuster
- Loiching, den 1. Bürgermeister Schuster
- Loiching, den 1. Bürgermeister Schuster

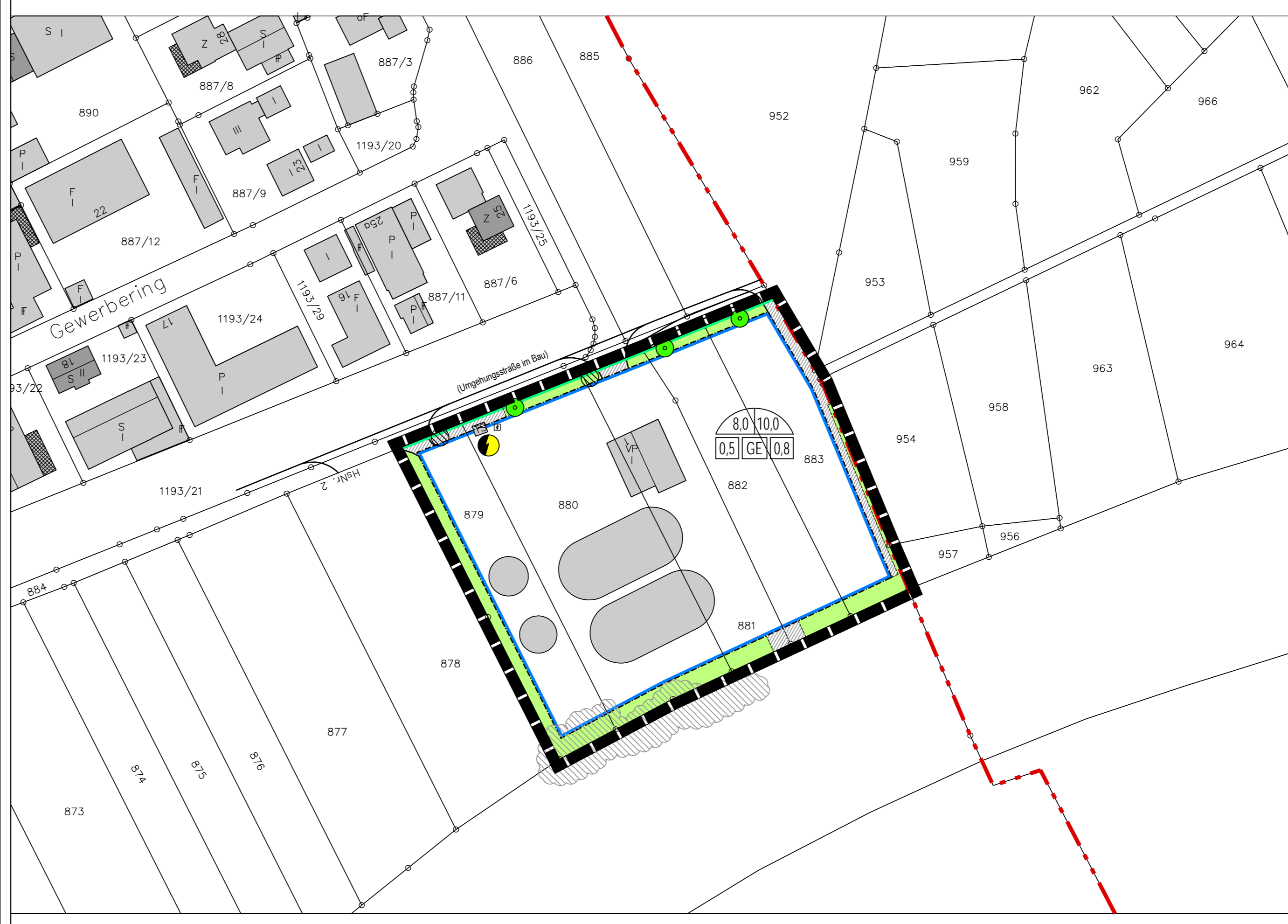
TEXTLICHE HINWEISE

- A. DENKMALSCHUTZ**
Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmale befinden.
-
- Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 30.03.2022
Bodendenkmale rot schraffiert, Geltungsbereich blau gestrichelt Kreis
- Art. 8 DSchG
Auffinden von Bodendenkmälern**
 - 1 Wer Bodendenkmale auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 - (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- B. LANDWIRTSCHAFT**
Das Gewerbegebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Kauf genommen werden.
- C. GEHÖLZPFLANZUNGEN**
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

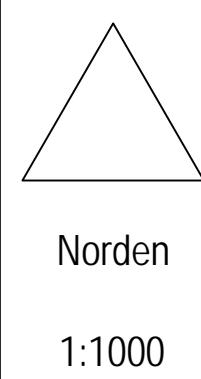
- D. WASSERWIRTSCHAFT**
Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfügtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen. Mit aufsteigendem Grundwasser ist zu rechnen. Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Regenwasser über geeignete Anlagen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der gültigen Fassung erfüllt sind. Sind diese Voraussetzungen nicht oder zum Teil nicht gegeben, ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 BayWG zu stellen. Die technische Ausstattung von Versickerungsanlagen und Rückhalteeinrichtungen ist vom jeweiligen Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich nachzuweisen. Mit den Bauanträgen sind Entwässerungspläne einzureichen.
- E. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN**
Die erforderliche Ausgleichsfläche wird extern nachgewiesen. Die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie die dort durchzuführenden Maßnahmen werden im Zuge des Verfahrens bekannt gegeben. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zeitnah nach dem Eingriff umzusetzen. Nach Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft ... Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Eingriff liegt somit mit der tatsächlichen Umnutzung bzw. Umgestaltung der Fläche vor, also z.B. bei Herstellung der Erschließung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Flächen sind durch die Gemeinde an das Okofächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale zu melden.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN



Bebauungs- und Grünordnungsplan Kläranlage Kronwieden

Gemeinde: Loiching
Landkreis: Dingolfing-Landau
Reg.-Bezirk: Niederbayern



PRÄAMBEL
Die Gemeinde Loiching erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15.09.2021, sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie der Baumzuchtverordnung (BauZVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

VORENTWURF

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstraße 6 – 84028 Landshut/Mühlensinsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de – www.ib-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLEISSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEODATENSYSTEME

Landshut, den 29.04.2022

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagezeitigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertiggestellten gestattet.

Vorentwurf: 29.04.2022
Entwurf:
Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2022-3480/Vorentwurf