

Gemeinde Loiching  
Landkreis Dingolfing – Landau

BEBAUUNGSPLAN  
„**OBERWOLKERSDORF WEST**“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 19.07.2019

FASSUNG: 30.04.2020

Planverfasser

---

 **ZAPF & OBW**  
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

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

# INHALT

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Art der Baulichen Nutzung
4. Maß der Baulichen Nutzung
5. Zulässige Zahl der Wohnungen
6. Gebäude
7. Stellplätze
8. Einfriedungen
9. Oberflächenwasser
10. Auffüllungen / Abgrabungen
11. Grünordnung
12. Ver- und Entsorgungsleitungen
13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

## TEXTLICHE HINWEISE

1. Baugrund
2. Altlasten / Kampfmittel
3. Bodendenkmäler
4. Befestigte Flächen
5. Behandlung von Niederschlagswasser
6. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche
7. Garagen und Nebengebäude
8. Brandschutz
9. Nutzung regenerativer Energie
10. Kommunale Abfallentsorgung
11. Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
12. Land – und Forstwirtschaft

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 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)

Flurnummer: 1261

Teilflurnummer: 1263

Alle Gemarkung Weigendorf

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

## 4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 4.1. Grundflächenzahl (GRZ)

WA: 0,35

### 4.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

WA: 0,60

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

Zulässig sind Einfamilienwohnungen mit bis zu 2 Wohneinheiten (2 WE)

## 6. 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. 0,20 m.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt die untere Wandhöhe.

### Höhenlage:

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 20 cm über dem Niveau der Straßenoberkante der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Bezugspunktes.

Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

### Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen, sowie Signal- und Leuchtfarben.

### Dachdeckmaterial:

Nicht zulässig sind reflektierende, sowie grelle Farben als Eindeckmaterialien.

## 7. STELLPLÄTZE

Nachzuweisen sind:

mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit (WE)

## 8. EINFRIEDUNGEN

Als straßenseitige Einfriedungen sind senkrecht gelattete Holzzäune oder senkrechte Stabzäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m über Straßen-/Geländeoberkante zulässig.

Zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder Stabgitterzäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Alternativ dazu sind lebende Hecken aus heimischen Gehölzen (s. Pflanzliste) zulässig.

Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, sind die Errichtung von durchgehendem Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig. Zudem ist ein Abstand von min. 10 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

## 9. OBERFLÄCHENWASSER

Laut Geotechnischem Bericht vom 13.12.2019 ist ein Versickern von unbedenklichen und tolerierbaren Niederschlagswasser gerade noch möglich. Laut Laboruntersuchungen ist jedoch nur noch mit sehr geringen Sickerraten zu rechnen. Daher werden folgende Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung-/Nutzung festgelegt.

Anfallendes Niederschlagswasser von privaten Parzellen und öffentlichen Verkehrsflächen wird aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse gesammelt in einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Der Stauraumkanal und die gedrosselte Einleitung sind nach den aktuellen technischen Regelwerken zu bemessen.

Die Ableitung des Drosselabflusses erfolgt über einen 4 m breiten Korridor auf der Parzelle 7, der entsprechend mit Leitungsrecht belastet ist.

- Private Parzellen:

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrassen geeignet.

Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung/Gartenbewässerung herzustellen.

## **Abwasserplanung**

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

## **10. AUFFÜLLUNGEN / ABGRABUNGEN**

Die unbebaute Grundstücksfläche ist auf das angrenzende Straßenniveau anzugleichen. Diese Höhenlage ist auch an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches einzuhalten.

Der Nachbauende hat sich an die Höhe des Nachbargrundstückes anzupassen. Abgrabungen auf Grundstücksflächen, sowie Böschungen und Stützmauern zu den Straßen und bebaubaren Nachbargrundstücken sind unzulässig.

An den Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand ist das natürliche Gelände mittels Abböschungen beizubehalten.

## **11. GRÜNORDNUNG**

### **private Ortsrandeingrünung:**

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird für die ortsrandbildende West-, Süd-, und Ostseite eine 2,0m breite Strauchbepflanzung aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens umzusetzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Bei der Ausführung sind DIN 18916 und ggf. DIN 18920 sowie die entsprechenden Regelungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. – „Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu beachten.

### **Bepflanzung der Privatgrundstücke:**

Pro 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum (Halbstamm) oder fünf Sträucher zu pflanzen.

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (s. Pflanzenliste) zu orientieren.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze, sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen.

Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.

### Mindestpflanzqualitäten

- Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstgehölze: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher für Heckenpflanzungen: v. Str. 3-4 Tr., 60 - 100 cm

<b>Pflanzliste Bäume für Privatgrundstücke</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
<i>Obstbäume heimischer Arten &amp; Sorten</i>	
<b>Pflanzliste Sträucher für Privatgrundstücke (Ortsrandeingrünung)</b>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 12. 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.

Bei allen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

## 13. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. Nr. 10, 13 BauGB)

Die mit Signatur umgrenzten Flächen (Breite: 4 m) werden zugunsten der Gemeinde Loiching und etwaiger Spartenträger zur Verlegung und Wartung unterirdischer Leitungen belastet. Konkret handelt es sich dabei um eine Teilfläche der Parzelle 7.

Die Flächen sind, sofern sie außerhalb von Verkehrsflächen liegen, dauerhaft von Bebauung freizuhalten.

## TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1. Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern.

Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschussiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

### 2. Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Dingolfing - Landau und das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu benachrichtigen.

### 3. Bodendenkmäler

Gemäß Bayrischem Denkmal - Atlas befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich keine eingetragenen Bodendenkmäler.

Generell wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 - 2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Dingolfing – Landau Tel. 08731/87-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

### 4. Befestigte Flächen

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind zwingend wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.

## 5. **Behandlung von Niederschlagswasser**

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung"(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind vom Bauträger Anträge beim Landratsamt Dingolfing - Landau zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. I Satz 1 und § 37 Abs. I Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

## 6. **Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche**

Es wird aufgrund der vorliegenden Baugrunduntersuchung empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist zu beachten.

## 7. **Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind zwei Stellplätze mit einer Tiefe von 5,50 m vorzusehen.

## 8. **Brandschutz**

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen BayBO und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

## 9. Nutzung regenerativer Energie

Die Nutzung regenerativer Energie wird empfohlen. Auf die Genehmigungspflicht von Grundwasserwärmepumpen wird hingewiesen.

## 10. Kommunale Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist gewährleistet.

## 11. Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, hierzu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen.

Auf jeden Fall ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen. Bei Bepflanzungen ist von unterirdischen Leitungen ein Abstand von 2,50 m beidseitig der Leitungstrasse einzuhalten.

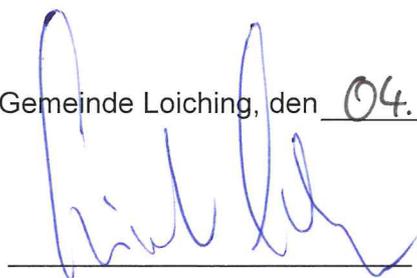
## 12. Land – und Forstwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Gemeinde Loiching, den 04.08.2020



1. Bürgermeister Günter Schuster