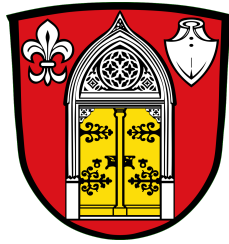


# Gemeinde Lohkirchen



---

## BPL „Wotting I“

DECKBLATT NR. 1

---

DATUM 16.01.2024

**BREINL.** ■ ■ ■  
landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
Industriestraße 1 | 94419 Reisbach  
t. 08734 - 93 91 396  
mail. [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)  
web. [www.breinl-planung.de](http://www.breinl-planung.de)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Lohkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist  
diese Bebauungsplanänderung als

## S a t z u n g.

Die Satzung besteht aus

- **Teil A:** bisherige Planzeichnung
- **Teil B:** geänderte Planzeichnung (ersetzt die bisherige Planzeichnung vollständig)
- **Teil C:** geänderte und zusätzliche Festsetzungen durch Planzeichen
- **Teil D:** Entfallene Festsetzungen durch Planzeichen
- **Teil E:** Geänderte und zusätzliche Festsetzungen durch Text
- **Teil F:** Begründung
- **Verfahrensvermerke**

- I. Die Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 1 betrifft die Flurnummer(n) 174/1, 174/4, 174/6, 174/3, 174/2 und 174 Teil der Gemarkung Lohkirchen.
- II. Der bisherige Planteil wird durch den Planteil des Deckblattes Nr. 1 innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig ersetzt.

- III. Die nachfolgend geänderten textlichen Festsetzungen gelten für die Flurnummer(n) 174/1, 174/4, 174/6, 174/3, 174/2 und 174 Teil der Gemarkung Lohkirchen.
- IV. Im Übrigen gelten, sofern sie nicht durch vorliegende Planzeichnung ersetzt wurden, die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes in der am 18.06.2001 gebilligten Fassung.

**TEIL A)** bisherige Planzeichnung  
Siehe Plan

**TEIL B)** geänderte Planzeichnung  
(ersetzt die bisherige Planzeichnung vollständig)  
Siehe Plan

**TEIL C)** geänderte und zusätzliche Festsetzungen durch Planzeichen  
Siehe Plan

**TEIL D)** entfallene Festsetzungen durch Planzeichen  
Siehe Plan

**TEIL E)** geänderte und zusätzliche Festsetzungen durch Text  
Siehe Plan

## TEIL F) Begründung

Der Bebauungsplan „Wotting I“ wurde bisher nicht geändert.

Im Rahmen der vorliegenden Änderungen werden im Wesentlichen die Planzeichnung an die vorhandenen Gegebenheiten vor Ort (vermessene Grundstücke) angepasst, die Lage der Ausgleichsfläche korrigiert, eine Überschneidung mit dem Bebauungsplan Nr. 21 „Binderwiese“ bereinigt und weitere Änderungen aufgrund geänderter Anforderungen angepasst.

### 1.) Änderungen der Baugrenzen aufgrund der neu vermessenen Grundstücke.

Der Bebauungsplan soll mit den inzwischen vermessenen Grundstücken in Einklang gebracht werden, daher werden die Baugrenzen, hauptsächlich der Parzelle 3 und 4 geringfügig nach Osten verschoben.

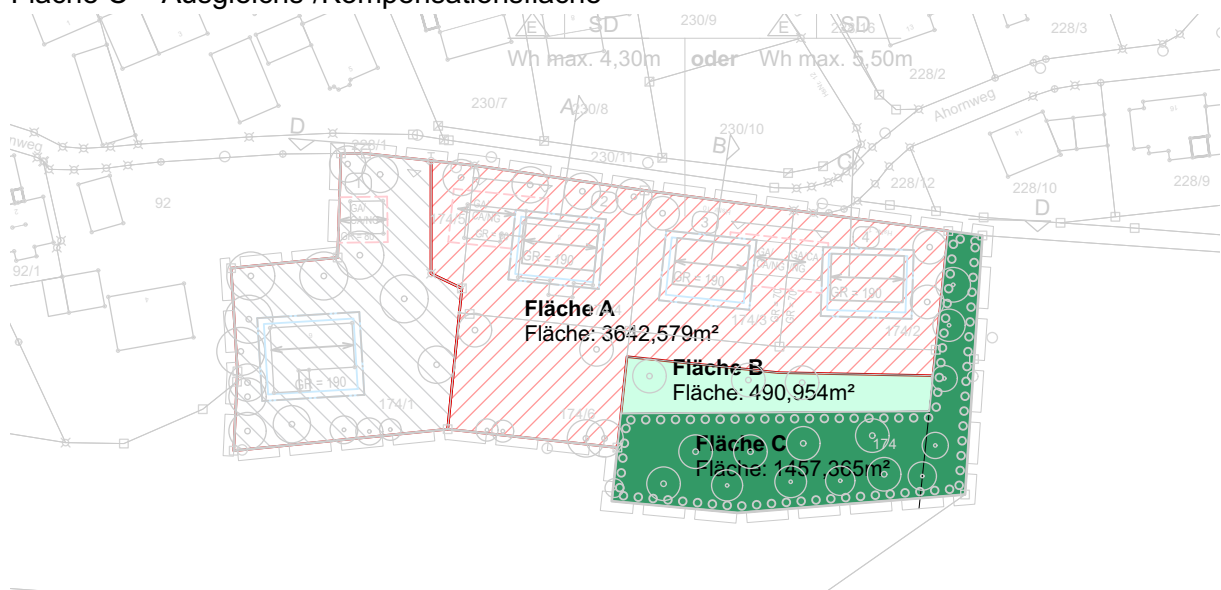
### 2.) Korrektur der Lage und Größe der bisherigen Ausgleichsfläche

Zwischen der bisher geplanten Lage der Ausgleichsfläche / Pflanzungen und der bereits gepflanzten Obstbäume besteht eine Differenz. Aus diesem Grund und aufgrund der veränderten Eingriffsfläche ist eine Anpassung der Ausgleichsflächen erforderlich. Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird basierend auf den bisher in Ansatz gebrachten Ausgleichsfaktoren berechnet (Eingriffsfaktor 0,4, Anerkennungsfaktor 1,0).

Fläche A = Eingriffsfläche

Fläche B = keine Eingriffsfläche daher keine wesentliche Änderung der Eingriffsschwere

Fläche C = Ausgleichs-/Kompensationsfläche



Der Eingriff / Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:

$$3.643 \text{ qm (Fläche A)} * 0,4 = 1.457,2 \text{ qm}$$

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf der Fläche C dargestellt. Es gelten die bisherigen Auflagen z.B. ein Obstbaum je angefangener 100qm Fläche.

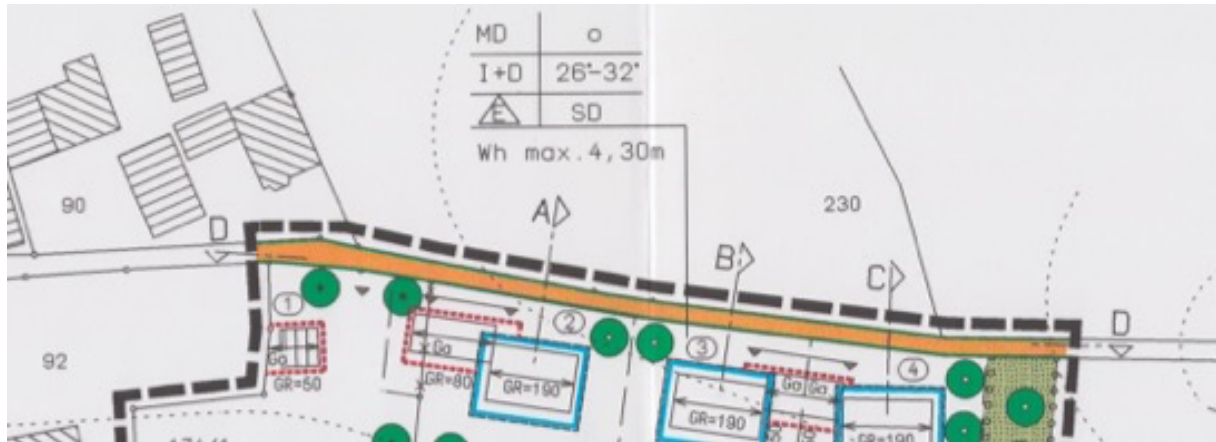
### 3.) Korrektur des Geltungsbereiches durch Überschneidungen mit dem Bebauungsplan Nr. 21 „Binderwiese“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Binderwiese“ wurde versehentlich ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Wotting I“ überplant. Da die Darstellung des BPL „Binderwiese“ den tatsächlich vorhandene Flurgrenzen uns ausgeführtem Stand entspricht und auch den Anschluss an den „Ahornweg“ und die Staatsstraße St2091 beinhaltet ist die Darstellung im BPL „Binderwiese“ künftig maßgeblich. Für den Bebauungsplan „Wotting I“ wird in der vorliegenden Änderung der Geltungsbereich im nördlichen Teil verkleinert.

#### Ausschnitt aus dem BPL Nr. 21 „Binderwiese“



#### Ausschnitt aus dem BPL Nr. 10 „Wotting I“



#### **4.) Spezifische Änderungen aufgrund geänderter Anforderungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes

Spezifische Änderungen:

- a) Zulassen eines zweiten Gebäudetypus mit 2 Vollgeschossen und Wandhöhen bis max. 5,50m Höhe und einer Dachneigung von 12° bis 22°, um den Flächenverbrauch (durch ein Bauen in die Fläche) zu verringern.
- b) Klarstellung der Überschreitungsregelung: Für Hauptanlagen ist wie bisher vorgesehen eine 5%-tige Überschreitungen der Grundfläche zulässig. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (hier nur Stellplätze und Zufahrten) sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (hier Gartenwege, Pools, nicht überdachte Terrassen, Entwässerungseinrichtungen etc.) darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 überschritten werden. Wintergärten und überdachte Terrassen sind bei der Ermittlung der Grundfläche der Hauptanlage zuzuordnen.
- c) Änderungen der Grundflächenzahlen für die Garagen/Carports und Nebengebäude auf Parzellen 3 und 4 (von 50qm auf 70qm), da vermehrt ohne Keller gebaut wird und daher größerer Platzbedarf für Lagerräume besteht.
- d) Zulassung von Carports und Nebengebäude innerhalb der „Garagenbaufenster“ auf allen Parzellen, da diese nachgefragt und erforderlich sind.
- e) Zulassung von Flachdächern und flachgeneigten Pultdächern (bis max. 12°) für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie erdgeschossigen Anbauten und Eingangs-/Terrassenüberdachungen, da dies dem mittlerweile gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild entspricht und mit begrünten Flachdächern eine Reduzierung der Niederschlagswasseraflussspitzen erreicht wird und eine erhöhte Artenvielfalt generiert

- f) Zulassen von grauen und schwarzen Dachplatten. Dies entspricht mittlerweile dem städtebaulich gewünschten Erscheinungsbild.
- g) Festsetzung von einer Dachbegrünung für Flachdächer, Begründung siehe Pkt. d)
- h) Zulassen von Solaranlagen auf den Dächern. Diese sind energetisch erforderlich.
- i) Zulassen von Metallzäunen. Dies entspricht mittlerweile dem städtebaulich gewünschten Erscheinungsbild.
- j) Teilweise Änderung von vorhandenen und zu erhaltenden Bäumen (Anpassung der Anzahl und Lage an vorhandenen Bestand)
- k) Lageänderung von geplanten Baumstandorten, an geänderte Bedingungen.
- l) Festsetzung einer Privaten Grünfläche, innerhalb derer keine baulichen Anlagen zulässig sind.
- m) Rücknahme der Ausgleichsfläche auf Flurnummer 174/6
- n) Für die textliche Festsetzung 2.2 wird außerdem klargestellt, dass diese Überschreitungsregel der Baugrenze auch für überdachte Terrassen zutrifft.

Die Gemeinde verfolgt weiterhin das Ziel der Innenentwicklung bzw. Nutzung von Nachverdichtungspotentialen. Sofern sich Bauvorhaben städtebaulich sinnvoll in die Umgebung einpassen und einem Flächenverbrauch durch zusätzliche Gebäude an anderer (ggf. noch unbeplanter) Stelle reduzieren verfolgt die Gemeinde das Ziel einer konsequenten Nachverdichtung und städtebaulichen Optimierung innerörtlicher Bebauung. Die vorliegende Planung soll diesen Ansprüchen aber auch den Ansprüchen aufgrund geänderter Planungsbedürfnissen Rechnung tragen.

Nachbarliche Belange sind durch die Planänderung nicht wesentlich betroffen.

Naturschutzfachliche Belange:

Die geänderte Planung führt zu einer Veränderung der Eingriffsschwere oder eingriffsrelevanten Änderungen, die Auswirkungen wurden entsprechend Pkt. 2 angepasst.

## **Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)**

Siehe Planteil