

Deggendorf, 04.06.18

Markt Winzer

Städtebauliche Satzung („Einbeziehungssatzung“) nach § 34 Abs. 4
Satz 1 Nr. 3 BauGB mit der Bezeichnung
„Loh“

Begründung

1. Planungsziel

Die Ortschaft Loh befindet sich südöstlich des Marktes Winzer am Übergang der Donauniederung zu den Vorbergen des Vorderen Bayerischen Waldes auf einer Seehöhe von ca. 320 m ü.NN.

Das geplante Bauvorhaben auf der Flurnummer 2303, Gemarkung Neßlbach befindet sich am westlichen Ortsrand von Loh. Der Bauherr beabsichtigt westlich seines eigenen Wohnhauses 2 Einfamilienhäuser für seine beiden Kinder zu errichten.

Das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald bleibt von dem Bauvorhaben unberührt.

Der Landschaftsplan trifft für das beplante Areal keine verwertbaren Aussagen.

Die dörfliche Struktur des Altortes erfährt durch das geplante Anwesen keine Veränderung. Die bauliche Ergänzung findet in einem Bereich statt, in dem bereits 2 neuere Gebäude den Ortsrand prägen. Mittels Gebäudestellungen, die in Höhenlage und Anordnung dem Gelände angepasst sind und einer Bepflanzung mit Hecken und Obstbäumen fügen sich die beiden geplanten Wohngebäude und ihre Nebengebäude in die Landschaft ein. Der bestehende Ortsrand erfährt dadurch eine dauerhafte Aufwertung.

Die Festsetzung einfacher, rechteckiger Baukörper mit Satteldächern (bzw. Pultdach bei einem der Nebengebäude) zielen auf ein dörfliches Erscheinungsbild.

Die Festsetzungen zum Gelände verfolgen das Ziel, insbesondere im Westen den Urzustand zu belassen. Geländeänderungen finden nur in Bereichen statt, die kaum einsehbar sind oder durch Pflanzungen kaschiert werden können.

Mit den Festsetzungen zur Oberflächenwasserbehandlung sollen eine Verschärfung der Abflusssituation und Schäden an bestehenden und geplanten Gebäuden vermieden werden.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung dienen der Stärkung typisch dörflicher Grünstrukturen wie Hecken und Laubbäume. Diese haben neben ihren ökologischen Funktionen Bedeutung für die landschaftliche Einbindung und damit für das Erscheinungsbild eines Dorfes.

Sofern Einfriedungen vorgesehen sind, sorgen die Festsetzungen für eine dorfgemäße Gestaltung.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Art und Maß der baulichen Nutzung auf den einbezogenen Außenbereichsflächen werden durch die vorhandene bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Eine Ergänzung des faktischen Innenbereichs durch diese unbebauten Flächen ist städtebaulich vertretbar.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Flurnummer 2301, Gemarkung Neßlbach. Haus 2 wird direkt über diese Flurnummer erschlossen. Die Zufahrt zu Haus 1 ist über die Flurnummer 2303/1 (Flurstück mit dem bestehenden elterlichen Wohnhaus) vorgesehen. Ergänzend ist auf dem Flurstück des Hauses 2 ein Fahrrecht zum Flurstück des Hauses 1 vorgesehen.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist die Anbindung an den gemeindlichen Kanal vorgesehen.

Die folgenden Fotos stellen positive Beispiele für landschaftsverträgliches Bauen dar.
Die dargestellten Gebäude stimmen jedoch nicht zwangsläufig mit allen Festsetzungen dieser
Satzung überein.



