

Gemeinde: LENGDORF, Lks. Erding

Bebauungsplan: Bergfeld III

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-41/2-10 Bearb.: Stae/Wilh

Plandatum: 12. 09. 1989
19. 12. 1989
04. 03. 1991
22. 08. 1991

Die Gemeinde Lengdorf
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB -,
Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung
für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

Bro



Übersichtskarte M=1:5000

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

NORDEN

KLÄRANLAGE

HW-GRENZE

HW-GRENZE

ST. PETRUS

PARRHAUS

MÜHLBACH

FLUTGRABEN

KAPPELLE

WR 0.3

WA 0.5

WA 0.4

MD 0.7

MD 0.4

WA 0.4

WA 0.3

MD 0.4

WA 0.4

WA 0.4

MD 0.5

MD 0.5

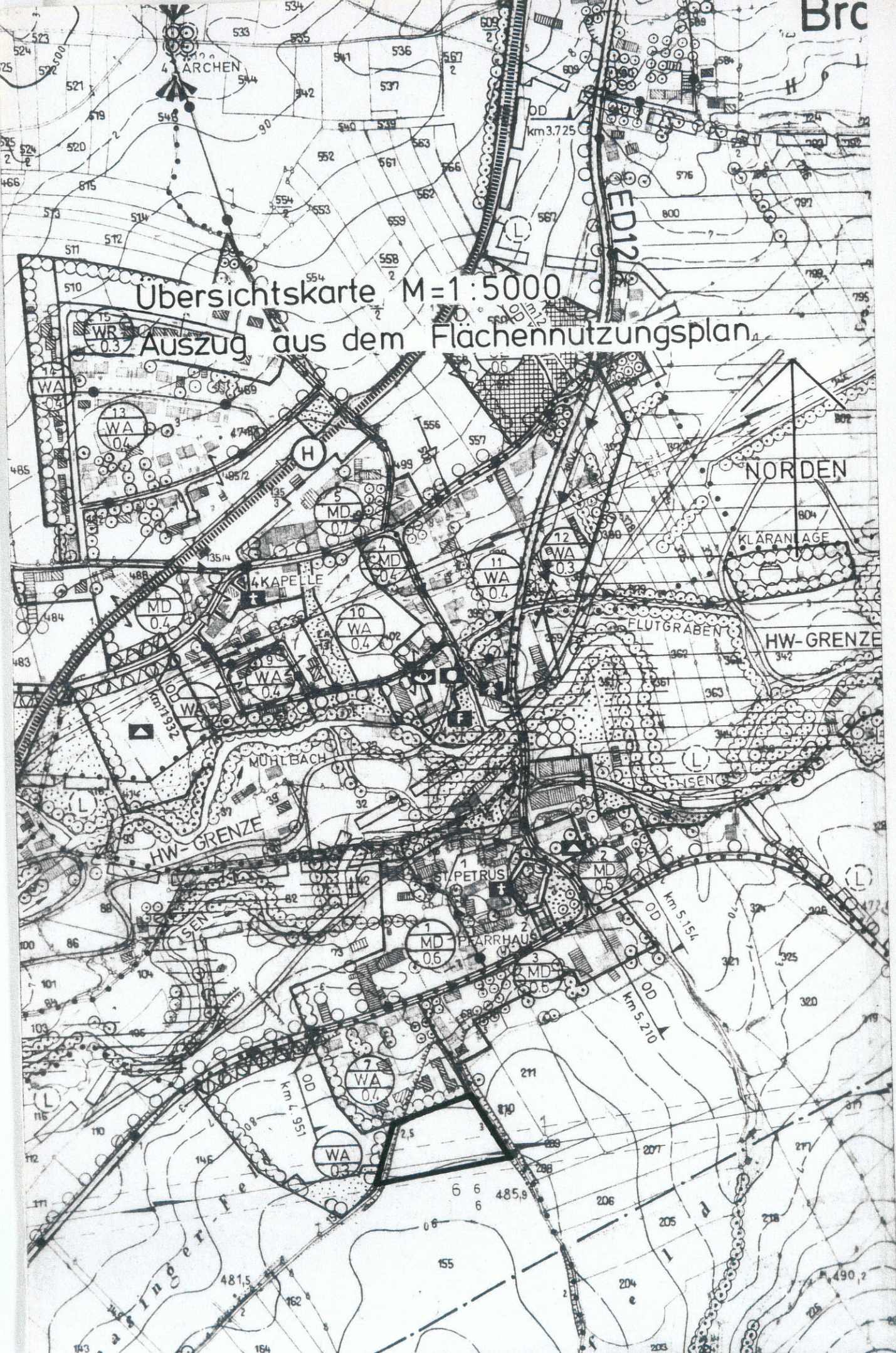
MD 0.6

MD 0.5

WA 0.7



WA 0.7

WA 0.3



A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich und Nutzungsabgrenzung

- a)  Abgrenzung des Geltungsbereichs
- b)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.


3. Maß der baulichen Nutzung

- a) II Zwei Vollgeschosse maximal zulässig, wobei das Obergeschoß im Dach liegt
- b) z.B. GF 180 Höchstzulässige Größe der Geschoßfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z. B. 180 m²)
- c) Pro Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaus) sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

4. Grundstücksgröße

Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von ca. 400 qm nicht unterschritten wird.

5. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- a)  Baugrenze
- b) E nur Einzelhäuser zulässig
- c) D Einzel- und Doppelhäuser zulässig


d) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

6. Höhe der Hauptgebäude

- a) Die höchstzulässige Wandhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut wird an der Traufseite - bei geneigtem Gelände talseitig - auf 3,80 m festgesetzt.
- b) Die Sockelhöhe, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Erdgeschoßfußboden darf - auch bei geneigtem Gelände an der Talseite - maximal 30 cm betragen.


c) Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

7. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

- a)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- b) Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 42° auszubilden.

- c) Zur Dacheindeckung sind nur Dachplatten in roter Farbe zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in die Dachgestaltung einfügen.
- d) Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von je 1 m^2 und einer Anzahl von bis zu 2 Stück pro Dachfläche zulässig.
- e) Für die Gebäude-Außenwände sind nur weißer Verputz oder Verputz in Pastelltönen (Weißanteil 90 %) sowie Holz zulässig.
- f) Gebäudevorbauten aus Glas (Veranden, Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 m ausnahmsweise zulässig, wenn nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.






8. Garagen und Nebenanlagen

- a) ► vorgeschriebene Grundstückszufahrt
- b) Für die Befestigung von Grundstückszufahrten sowie privaten Stellplatz- und Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (wassergebundene Decke oder kleinteilige, weitfugige Pflaster).
- c)  Fläche für Garage
- d) Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sie müssen an der Einfahrtseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- e) Pro Wohneinheit ist mindestens ein Garagenstellplatz zu errichten. Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Spalierwänden zulässig.
- f) Garagen, die nicht im Hauptgebäude integriert sind, sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die jeweiligen Hauptgebäude anzupassen.
- g) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sind bis zu einer Grundfläche von 5 m^2 und bis zu einer Traufhöhe von 2,2 m zulässig. Sie sind in Holzbauweise und mit einem Satteldach, Dachneigung mindestens 30° , auszuführen.

9. Einfriedungen

- a) Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen, sockellose Zäune mit senkrechten Holzplatten sowie sockellose, rostgeschützte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
- b) Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.
- c) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche bzw. der Straßenoberkante nicht überschreiten.



10. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche)
- b)  Fahrbahn, bzw. befestigte Verkehrsfläche
- c)  Fußweg
- d)  Feld- und Waldweg
- e)  Straßenbegleitgrün

11. Leitungen


- a) Stromversorgungs- und Telefonleitungen, die zu den Bauvorhaben hinführen, sind nur als Erdkabel zulässig.

12. Grünordnung

- a)  zu pflanzende Bäume der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffern 12 f und g); bei der räumlichen Anordnung der zu pflanzenden Bäume auf Privatgrundstücken sind geringfügige Abweichungen vom Standort in der Plandarstellung zulässig.
- b)  Schutzpflanzung
- c) Die als "Schutzpflanzung" gekennzeichneten Pflanzstreifen sind in einer Breite von 2 m als zweireihige Gehölzpflanzung (Bäume und Sträucher) anzulegen. Die vorgeschriebene Pflanzdichte von Gehölz zu Gehölz beträgt 0,8 auf 0,8 m.
- d) Die un bebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen bzw. Kfz-Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Pro 300 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffer 12 f und g) zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Bäume sind darauf anzurechnen.
- e) Die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- f) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig:
- Bäume: Hainbuche, Feldahorn, Kiefer, Fichte, Eberesche sowie Obstbäume
- Sträucher: Hartriegel, Haselnuß, Faulbaum, Weißdorn, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball sowie ortsübliche Blütensträucher.
- g) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Mindestgrößen vorgeschrieben:
- Bäume: Stammblische oder Alleebäume, Höhe 350 cm, Stammumfang 20 cm
- Sträucher: Größe 80 - 100 cm, 2 mal verpflanzt.

- h) In der Baubeschränkungszone der Hochspannungsfreileitung am Südrand des Baugebiets dürfen nur kleinwüchsige Bäume (z.B. Obstbäume) und Gehölze mit einer Höhe von maximal 4,0 m angepflanzt werden.
- i) Pro Bauparzelle ist eine Kompostieranlage von mindestens 1,5 m² für kompostierfähige Abfälle wie z.B. Küchenabfälle, Grasschnittgut, gehäckselte Gartenabfälle zu errichten.

13. Immissionsschutz







- a)  Vorbehaltsfläche für aktive Lärmschutzmaßnahme
- b) Für den Fall, daß die Autobahn A 94 südlich vom Baugebiet gebaut wird, ist auf der Vorbehaltsfläche ein begrünter Lärmschutzwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand zu errichten; Gesamthöhe mindestens 3,50 m.

14. Maßangaben



Längenmaß in Metern (z.B. 16 m)

B) HINWEISE

- 1.  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2.  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4.  Bestehende Flurstücksnummer (z.B. 155)
- 5.  Gebäudeschema für geplante Gebäude
- 6.  Vorhandene 110 kV-Hochspannungsfreileitung der Isar-Amper-Werke AG mit Baubeschränkungszone und Maststandort

- 7. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

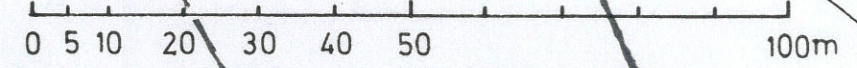
C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) zu erstellen.
- 2. Jedes Bauvorhaben ist gegen Hangwasser zu sichern.



NORDEN

M=1:1000



110 kV-Ltg ISAR-AMPERWERKE AG
 NEUFINSING-STOLLNKIRCHEN (WÖRTH)

Baubeschränkungszone

WA II

WA II

WA II

GF 180

GF 180

GF 180

GF 300

GF 300

GF 280

GF 200

GF 270

GF 150

GF 150

GF 150

GF 150

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1:1000
Nr. NO VI.16.11 und NO VI.16.12,
Ausgabe 1967, Stand Juli 1989

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur be-
dingt geeignet; keine Gewähr für Maß-
haltigkeit.
Bei Vermessungen sind etwaige Diffe-
renzen auszugleichen.

PLANFERTIGER:

München, den 04. Feb. 1992

i.A. g.s.
.....
(Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München)

GEMEINDE LENGDORF:

Lengdorf, den 12.02.1992

Rubussal
.....
(1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat ..Lengdorf..... am ..01.08.89.. gefaßt und am ..12.02.89.. ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



..Lengdorf....., den ..12.02.1992..
Fubensal
.....
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ..12.09.89.. hat in der Zeit vom ..04.10.89.. bis ..08.11.89.. stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



..Lengdorf....., den ..12.02.1992..
Fubensal
.....
(1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ..12.09.89.. hat in der Zeit vom ..04.10.89.. bis ..08.11.89.. stattgefunden (§ 4 BauGB).



..Lengdorf....., den ..12.02.1992..
Fubensal
.....
(1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..19.12.89.. hat in der Zeit vom ..08.02.90.. bis ..12.03.90.. stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



..Lengdorf....., den ..12.02.1992..
Fubensal
.....
(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..19.12.89.. wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat ..Lengdorf..... am ..26.04.90.. gefaßt (§ 10 BauGB).



..Lengdorf....., den ..12.02.1992..
Fubensal
.....
(1. Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..19.12.89.. wurde mit Schreiben der ~~Stadt~~/Gemeinde ..Lengdorf..... vom ..13.09.90.. an das Landratsamt ...Erding..... eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ..08.01.92.., Az. 42.1.6.10.-4/2... keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



..Lengdorf....., den ..12.02.1992..
Fubensal
.....
(1. Bürgermeister)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am ..30.01.92...; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..22.08.91.. in Kraft (§ 12 BauGB).



..Lengdorf....., den ..12.02.1992..
Fubensal
.....
(1. Bürgermeister)