

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 .

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 1m² 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.

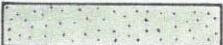
8. Garagen und Nebenanlagen

- 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 m² 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 Holzlatten 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 unbebauten 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: Stammbüsche 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.



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.

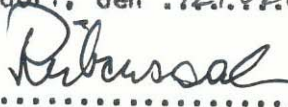
PLANFERTIGER:

München, den 04. Feb. 1992

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

GEMEINDE LENGDORF:

Lengdorf, den 12.02.1992.


.....
(1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom ~~Stadttrat~~/Gemeinderat Lengdorf..... am 01.08.89.. gefaßt und am 12.09.89.. ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



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

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



..Lengdorf....., den 12.02.1992..
.....
(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. 42/610-4/2.. keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



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

Begründung zum Bebauungsplan

Gemeinde: LENGDORF, Lkr. Erding
Bebauungsplan: Bergfeld III
Planfertiger: Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle
Uhlandstraße 5, 8000 München 2

Az.: 610-41/2-10

Plandatum: 12.09.1989
19.12.1989
04.03.1991
22.08.1991

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsziel

In dem mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 14.03.1984, Az. 421-4621.1 ED 15-1, genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf, einschließlich der 1. Änderung, die das westlich angrenzende Baugebiet Bergfeld II umfaßt (Genehmigungsbescheid vom 24.01.1986), und der 2. Änderung (Genehmigungsbescheid vom 16.09.1987) ist der von diesem Bebauungsplan erfaßte Bereich noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aus diesem Grund wurde für diesen Bereich der Flächennutzungsplan geändert (3. Änderung). Es wird ein Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung und einer GFZ von 0,3 ausgewiesen.

Der Gemeinderatsbeschuß zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bergfeld III" wurde in der Sitzung vom 01.08.1989 gefaßt. Mit der Ausarbeitung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird in erster Linie das Ziel verfolgt, Bauland zu günstigen Konditionen für Einheimische zu erschließen und insbesondere an jüngere, bauwillige Familien zu vergeben. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Lengdorf das Grundstück 154/6 und das Teilgrundstück 155 in der Größe von ca. 8.100 qm erworben.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 0,8 ha liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Lengdorf. Im Norden schließt es an das Baugebiet-Süd an, im Westen an das noch im Bau befindliche Baugebiet Bergfeld II. Im Osten wird es durch den Feldweg Fl.Nr. 186 begrenzt, auf der Südseite liegt die freie Feldflur.

Das Gelände ist von Norden nach Süden ansteigend und weist auf einer Länge von 60 m einen Höhenunterschied von rund 5 m auf. Es ist derzeit unbebaut und als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche weist keinen Gehölzbestand auf. Über das Planungsgebiet führt entlang des derzeitigen Ortsrandes von Nordosten nach Südwesten ein Feldweg. Im Süden wird das Planungsgebiet von der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Neufinsing - Stollnkirchen (Wörth) der Isar-Amper-Werke überspannt mit einem Gittermast außerhalb der südwestlichen Gebietsgrenze.

3. Immissionsbelastung

In einer Entfernung von rund 400 m von der Bebauung führt die geplante Trasse der raumgeordneten und nach § 16 FStrG linienbestimmten Autobahn A 94 vorbei. Sollte es zum Bau der Autobahn kommen, sind auf der an der Südseite des Baugebiets vorgehaltenen Fläche aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines begrünten Lärmschutzwalls mit aufgesetzter Lärmschutzwand vorzunehmen. Unberührt davon bleiben passive Schallschutzmaßnahmen und zusätzliche Maßnahmen der Wohnraumorientierung.

Aufgrund der südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und des nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Über Lärmimmissionen oder sonstige Auswirkungen der Hochspannungsfreileitung im Süden des Gebiets liegen keine Erkenntnisse vor.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,87 ha. Es gliedert sich in folgende Flächen:

Nettowohnbau land	ca. 6.300 qm
Verkehrsfläche ohne Feldwege	ca. 1.200 qm
Feldwege	ca. 600 qm
Vorbehaltsfläche für Lärmschutzmaßnahme	ca. 650 qm
Gesamtfläche	ca. 8.750 qm

Das Planungsgebiet ist für Wohnnutzung vorgesehen. Es wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Wegen der Ortsrandlage werden nur Gebäude mit Erd- und Dachgeschoß zugelassen. Nördlich der Erschließungsstraße liegen 3 Einfamilienhäuser mit je 180 qm Geschoßfläche. Im Nordwesteck ist eine Doppelhausbebauung mit 270 qm Wohnfläche vorgesehen. Zur höheren Ausnutzung der 3 südlichen langen Grundstücke sind auch hier Doppelhäuser möglich. Das westliche Gebäude direkt neben dem Hochspannungsmasten ist wiederum nur als Einzelhaus (200 qm GF) geplant.

Bei insgesamt 1.890 qm Geschoßfläche und 6.300 qm Nettowohnbauland ergibt sich eine durchschnittliche Geschoßflächenzahl von 0,3.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 1 Person auf 50 qm Geschoßfläche ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 36 Einwohnern zu rechnen.

4.2 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird von Osten über den auf 4,50 m Breite auszubauenden, derzeitigen Feldweg erschlossen, der - übergehend in die Bergfeldstraße - im Norden direkt auf die Kreisstraße ED 12 mündet.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendepplatz (ausreichend z.B. für zweiachsige Müllfahrzeuge). Die Straße erhält insgesamt eine Breite von 8 m, wobei hiervon 4,50 m befestigte Verkehrsfläche sind, mit nördlichem schmalen Grünstreifen und südlichem Begleitgrün mit Straßenbäumen sowie einem räumlich wirksamen Baum in Wendepplatzmitte. Der auf dem Baugebiete bestehende Feldweg (Fl.Nr. 154) wird mit 3,50 m Breite nach Süden an den neuen Ortsrand verlegt. Wendepplatz und neuer Feldweg sind über einen 2,5 m breiten Fußweg mit westlich 0,50 m breitem Randstreifen und östlich 2,50 m breitem Grünstreifen mit Bäumen verbunden. Der Einmündungsradius von der verlängerten Bergfeldstraße in die künftige Stichstraße beträgt 5 m.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Baugebiets ist durch die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage sichergestellt. Die Leitung ist bis zur Bergfeldstraße bereits verlegt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluß an die gemeindeeigene Kläranlage. Der Kanal ist bereits bis zur Bergfeldstraße im Trennsystem gelegt.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding.

Die Stromversorgung des Baugebiets geschieht durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerks Lengdorf mittels Erdkabel aus dem westlich direkt angrenzenden Baugebiet. Dieses hat Anschluß an eine nahe gelegene Trafostation.

4.4 Bodenordnende Maßnahmen

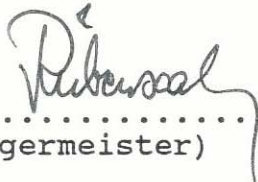
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da alle berührten Grundstücksbereiche im Eigentum der Gemeinde sind.

4.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan setzt auf öffentlichem Verkehrsgrund im Bereich des Straßenbegleitgrüns und z.T. auf privaten Baugrundstücken Standort, Art und Größe von Baumanpflanzungen fest. Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und am südlichen und östlichen Ortsrandbereich zusätzlich mit einer geschlossenen 2 m breiten Schutzpflanzung einzugrünen. In gleicher Weise ist der Lärmschutzwall zu begrünen, sofern er durch den Bau der A 94 erforderlich wird.

GEMEINDE LENGDORF:

Lengdorf, den 12.02.1992


.....
(1. Bürgermeister)