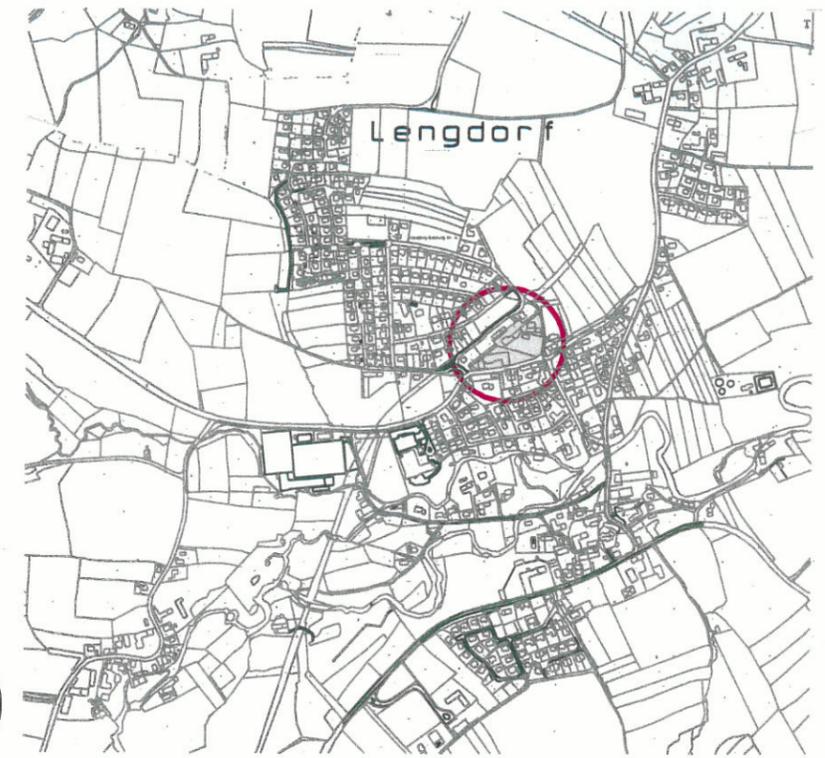


meister

süblich durch

meister



Übersicht

Auszug Flurkarte
M = 1 : 10.000

Gemeinde Lengdorf

Landkreis Erding



Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 - Lengdorf / Am Bahnhof mit Grünordnungsplan

Satzung

Fassung vom 11.03.2014
M = 1:1000

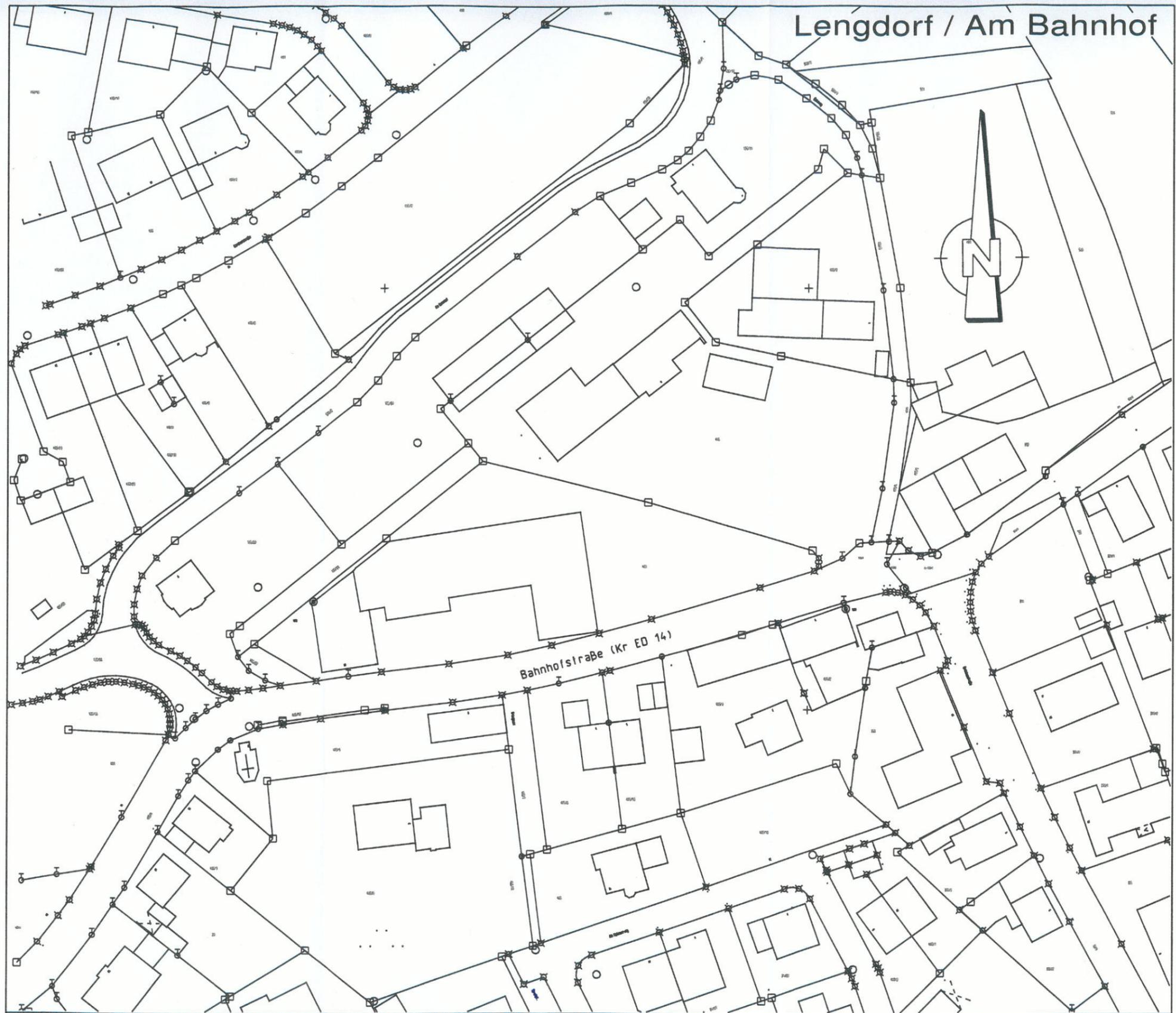
Lengdorf, den 12. MAI 2014
Gemeinde Lengdorf

Jaworeck
2. Bürgermeister



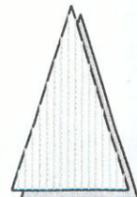
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPLOM.-ING. (FH) HELMUT KAISER
STADTPLANER BAY. ARCH.-KAMMER
MITGLIED BAY. ING.-KAMMER BAU
DORFSTR. 27, 85461 KIRCHASCH
TEL. 08122-49530, FAX. 08122-18450





LAGEPLAN - LENGDORF / AM BAHNHOF
BESTAND M = 1:1000

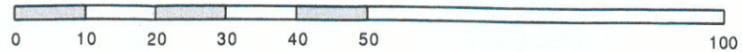
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER
BERATENDER INGENIEUR BAYIK-BAU
STADTPLANER BAY. ARCH.-KAMMER



M = 1:1000

Digitalisierte Katasterdaten vom Vermessungsamt
Erding, Stand 20.08.2009
Die Planzeichnung ist nur bedingt zur
Maßentnahme geeignet.

Digitalisierte Katasterdaten vom Vermessungsamt Erding, Stand 20.08.2009
 Die Planzeichnung ist nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.



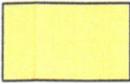
Lengdorf / Am Bahnhof



BEBAUUNGSPLAN "NR. 18 - LENGDORF / AM BAHNHOF" - MISCHGEBIET
 FASSUNG VOM 11.03.2014 M = 1:1000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
 DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER
 ENERGIEBERATER BAY. ING.-KAMMER
 STADTPLANER BAY. ARCH.-KAMMER

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

	Mischgebiet, §6 BauNV Baufenster
	vorhandene Gebäude / Vorschlag Bebauung
	Strassenverkehrsflächen
	Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot für Zufahrten zu Garagen, Carports
	Grünfläche
	Verkehrsbegleitgrün / öffentl. Grünfläche
	öffentlicher Parkstreifen / Parkbuchten
	Flächen für Gemeinbedarf / Flächen sind stets freizuhalten
	Verkehrsfläche - Die Fläche ist für den späteren Ausbau der Zufahrtsstraße freizuhalten und zu sichern.
	Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsführung mit Einschränkung - Verkehrszeichen Nr. 209-10 vorgeschriebene Fahrtrichtung links

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:



Baugrenze und Fläche für Garagen und Carports sowie Stellplätze



Baugrenze und Fläche für Hauptgebäude

MI 3	1.379
	o/a
	GR = 1.100
GF = 2.200	

Nutzungsschablone parzellenbezogen:
Parzellennummer / Grundstücksgröße in qm / Bauweise offen bzw. abweichend
Grundfläche / Geschossfläche in qm



zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse (s. Pflanzliste)
- Grünstreifen bzw. ökologische Ausgleichsfläche



Maßzahl in Meter



Sichtdreieck
Maßangabe der Schenkellänge in Metern



öffentlicher Fußweg



Grundstücks- und Garagenzufahrt

454/4

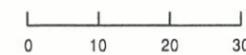
Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 454/4)

MI	SD/ PD	DN 10° - 35°
	II	
	o/a	
GR = 3.500		
GF = 4.500		
WH=8.50 m FH=12.50 m über ROK		

Nutzungsschablone allgemein:

Art der baulichen Nutzung	Dachform	Dachneigung
Grundfläche max. 3.500 m ²		Anzahl der Vollgeschosse max.
Geschoßfläche max. 4.500 m ²		
max. Wandhöhe + Firsthöhe mit Bezug auf OK Rohdecke (= OK Kellerdecke bzw. BP)	Bauweise offen bzw. abweichend	

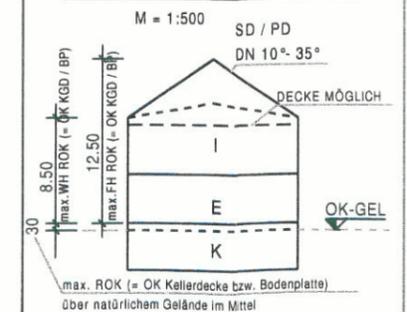
M = 1:1000



Digitalisierte Katasterdaten vom Vermessungsamt Erding, Stand 23.10.2008
Die Planzeichnung ist nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.



SCHEMASCHNITT:



1.

2.

3.

4.

5.

6.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 **MI** Mischgebiet, § 6 BauNV
ausgenommen Abs. (2) - Nr. 8 sowie Abs. (3)
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 **II** EG + I Vollgeschoss (zwei Vollgeschosse maximal) zulässig,
(siehe Schemaschnitt)
 - 2.2 **GR 3.500** höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauraumes
in Quadratmetern (z.B. 3.500 m²) gemäß § 19 BauNV
Überschreitung gemäß § 19, Abs. 4 BauNV (50%) ist zulässig
 - 2.3 **GF 4.500** höchstzulässige Geschoßfläche innerhalb eines Bauraumes
in Quadratmetern (z.B. 4.500 m²) gemäß § 20 BauNV
Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten
3. Bauweise
 - 3.1 **O** offene Bauweise gemäß §22 BauNV, Abs. (2)
 - 3.2 **a** abweichende Bauweise gemäß §22 BauNV, Abs. (4) -
offen, jedoch Länge höchstens 95 m;
4. Höhen
 - 4.1 Die Höhe des Rohfussbodens im Erdgeschoss (ROK=Oberkante Kellerdecke / BP)
darf maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen (ermittelt aus dem
Mittelwert an den 4 Gebäudeecken).
 - 4.2 Der Auf bzw. Abtrag (Modellierung) des Geländes darf max. 30 cm
gegenüber dem natürlichen Gelände betragen.
 - 4.3 Wandhöhe, Dachform und Dachneigung siehe Schemaschnitt
SD - Satteldach / PD - Pultdach zwingend für Hauptgebäude,
DN 10° bis 35°.
 - 4.4 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen
außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutz-
zäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche
mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt
werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder
Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden,
die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßen-
bauverwaltung abzustimmen.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

5. Bauliche Gestaltung
- 5.1 Dachaufbauten sind zulässig bei einer Dachneigung von 35 Grad. Gesamtbreite der Dachaufbauten maximal 40% der Gebäudelänge je Traufseite. First dem Hauptfirst untergeordnet, Dachneigung wie Hauptgebäude. Dachfarbe rot bzw. braun und grautöne incl. anthrazit
Sonnenkollektoren sind zulässig und erwünscht
- 5.2 Gebäudevorbauten aus Glas (Wintergärten) sind innerhalb des Bauraumes allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2,0 m auf einer Länge von einem Drittel der Gebäudelänge zulässig, sofern nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.
6. Garagen und Nebenanlagen
- 6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig.
- 6.2 Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für die Hauptgebäude (s. Ziffer 4. und 5.) erlassenen sowie nachfolgende Festsetzungen. Wandhöhe maximal 3,00 m.
Zusätzlich sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung unter 10° zulässig.
- 6.3 Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind die Vorgaben der BayBO, Art.47(2,3) sowie der GaragenVO Bayern zu berücksichtigen. Stauraum vor Garagen (mind. 5 m tief) wird als Stellplatz anerkannt.
- | <u>Verkehrsquelle:</u> | <u>Anzahl der Stellplätze:</u> |
|--|--------------------------------|
| Wohneinheiten bis 30 m ² WFI | 1 STP je WE |
| Wohneinheiten über 30 m ² WFI | 2 STP je WE |
| Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen | 1 STP je 30 m ² HNF |
| Läden, Waren- und Geschäftshäuser | 1 STP je 40 m ² VF |
| Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser | 1 STP je 15 m ² VF |
| Gaststätten aller Art | 1 STP je 10 m ² GRF |
| Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe | 1 STP je Fremdenz. |
| Gewerbliche Betriebe | 1 STP je 1,5 Beschäftigte |
- 6.4 Nebenanlagen
Garten- und Gewächshäuser bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind außerhalb des Bauraumes zulässig. Die Gartenhäuser dürfen nicht Wohnzwecken dienen und müssen hinsichtlich der Gestaltung mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar sein.
- 6.5 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc...)
7. Einfriedungen
Die Festsetzungen bezüglich der Sichtfelder sind zu beachten.

3P)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

8. Grünordnung

8.1 Die als ökologische Ausgleichsfläche gekennzeichneten Bereiche (Grünstreifen) sind entsprechend der Anlage 1 zur Begründung ("Anwendung der Eingriffsregelung") aufzuwerten und wie folgt zu gestalten:

50 % der Flächen sind mit Gehölzen aus der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Dabei sind mind. 10 % Bäume (und 90 % Sträucher) zu verwenden.

In den weiteren 50 % der Fläche sind Gräben / Versickerungsmulden mit Retentionsfunktion anzulegen, die regelmäßig trocken fallen. Die Gräben / Mulden sind mit einer Sohlfläche herzustellen, die bis zu 50 cm unter dem vorhandenen Gelände liegt. Die Böschungen sind naturnah und flach auszubilden. Die Flächen ausserhalb der Gräben / Mulden sind als extensive Grünfläche (Wiese) anzulegen.

8.2 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten sowie Obstbäume zulässig:

Pflanzliste:

	Botanischer Name	Deutscher Name
a) Bäume	Pflanzgröße: Stammbüsche oder Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, Höhe ca. 3,50 m	
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fagus silvatica</i>	Buche
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Betula pendula</i>	Birke
	<i>Salix caprea</i>	Salweide
b) Sträucher	Pflanzgröße: 80 - 100 cm, 2mal verpflanzt	
	<i>Ligustrum vulgare atrovirens</i>	Liguster (Immergrün)
	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
	<i>Crataegus monogyna</i>	Weiß-Dorn
	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
	<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

8.3 Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit / Nutzbarkeit der Gebäude durchzuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

C. HINWEISE:



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Vorschlag Teilung der Grundstücke

454/4

Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 454/4)

chend

1. Archäologische Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Holzreste, auffällige Bodenverfärbungen) bzw. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG.
2. **Altablagerungen**
Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder ergeben sich Tatsachen, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die zuständige Behörde bzw. die Gemeinde zu informieren.
3. **Landwirtschaft:**
Aufgrund der landwirtschaftlich strukturierten Umgebung sind landwirtschaftliche Emissionen wie beispielsweise Staub etc. zu erwarten und zu dulden.
4. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet - keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.
5. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Lengdorf angeschlossen werden.
6. Das natürliche (vorhandene) Gelände ist in den Eingabeplänen durch Höhenkoten darzustellen.

HNITT:

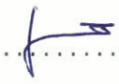
/ PD
10°-35°



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf hat in seiner Sitzung am 01. JULI 2010
die Aufstellung des Bebauungsplanes (§13a BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28. JULI 2010 gemäß §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich
bekannt gemacht.
Die Aufstellung erfolgt im "beschleunigten Verfahren" ohne Durchführung
einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

Lengdorf, den 12. MAI 2014  Jaworeck, 2. Bürgermeister

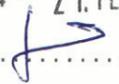
2. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31. MAI 2012 wurde mit der Begründung
gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom 1.1. APR. 2013 bis 13. MAI 2013
öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am 03. APR. 2013 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass
Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass
der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird
(§13a Abs.3 Nr.1 BauGB).

Lengdorf, den 12. MAI 2014  Jaworeck, 2. Bürgermeister

3. Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15. OKT. 2013
wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §13a Abs.2, §13 Abs.2 und
3 und §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt
31. JAN. 2014 - 21. FEB. 2014

Lengdorf, den 12. MAI 2014  Jaworeck, 2. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung gemäss §10 Abs.1 BauGB
in der Fassung vom 1.1. MRZ. 2014 am 1.1. MRZ. 2014 beschlossen.

Lengdorf, den 12. MAI 2014  Jaworeck, 2. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

5. Ausfertigung

12. MAI 2014

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am . ~~X~~ . . ausgefertigt.

Lengdorf, den . 12. MAI 2014  Jaworeck, 2. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln am ~~13.05.2014~~ bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Lengdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs.5 sowie des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Lengdorf, den . 14. MAI 2014  Jaworeck, 2. Bürgermeister

Lengdorf, den . 12.
Gemeinde Lengdorf


Jaworeck
2. Bürgermeister



Gemeinde

Lengdorf

Landkreis Erding

**Begründung zum
Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Nr. 18 – Lengdorf / Am Bahnhof“**

Entwurf vom 11.03.2014