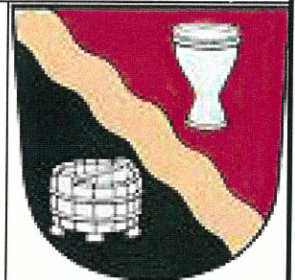


Übersicht

Auszug Flurkarte
M = 1 : 10.000

Gemeinde Lengdorf

Landkreis Erding



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

Satzung

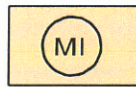
Fassung vom 12.07.2016
M = 1:1000

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



Ingenieurbüro
für Bauwesen

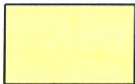
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:



Mischgebiet, §6 BauNV
Baufenster



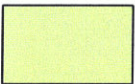
vorhandene Gebäude /
Vorschlag Bebauung



Strassenverkehrsflächen



Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot
für Zufahrten zu Garagen, Carports



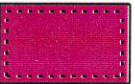
private Grünfläche



Verkehrsbegleitgrün /
öffentl. Grünfläche



öffentlicher Parkstreifen / Parkbuchten



Flächen für Gemeinbedarf /
Flächen sind stets freizuhalten



Verkehrsfläche - Die Fläche ist für einen eventuellen, derzeit jedoch nicht geplanten Ausbau der Zufahrtsstraße freizuhalten und zu sichern.



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsführung mit Einschränkung -
vorgeschriebene Fahrtrichtung
Zufahrt nur für Feuerwehr und Rettungsdienst

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:



Baugrenze und Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen



Baugrenze und Fläche für Hauptgebäude

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

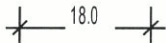
Nutzungsschablone parzellenbezogen:
Parzellennummer / Grundstücksgröße in qm / Bauweise offen bzw. abweichend
Grundfläche / Geschossfläche in qm



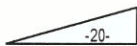
zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse (s. Pflanzliste)
- Grünstreifen bzw. ökologische Ausgleichsfläche



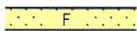
zu erhaltende Bäume



Maßzahl in Meter



Sichtdreieck; von jeglicher Bebauung bzw. Sichtbehinderung H > 80 cm freizuhalten
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°
GR = 3.500	II + D	
GF = 4.500	D = VG	
WH=8.00 m FH=12.00 m über ROK	o/a	

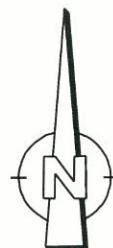
Nutzungsschablone allgemein:

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

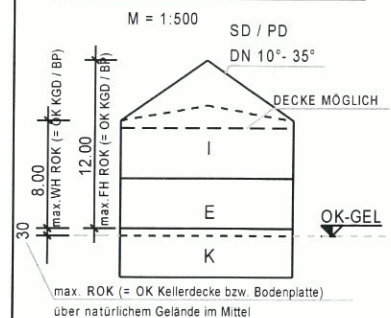
M = 1:1000




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



SCHEMASCHNITT:



B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1  Mischgebiet, § 6 BauNV
ausgenommen Abs. (2) - Nr. 8 sowie Abs. (3)
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 **II + D** Das Dachgeschoss ist auch als Vollgeschoss 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.

Verkehrsquelle:

Anzahl der Stellplätze:

Wohneinheiten bis 30 m² WFI

1 STP je WE

Wohneinheiten über 30 m² WFI

2 STP je WE

Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

1 STP je 30 m² HNF

Läden, Waren- und Geschäftshäuser

1 STP je 40 m² VF

Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser

1 STP je 15 m² VF

Gaststätten aller Art

1 STP je 10 m² 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.

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 / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Vorschlag Teilung der Grundstücke

454/4

Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 454/4)



D-1-77-127-4

Votivkapelle, sog. "Holzlechner-Kapelle"

Putzbau mit dreiseitigem Chorabschluss, Dachreiter mit
Zwiebelhaube, bez. 1925; mit Ausstattung.

Schutzbestimmungen gemäß Art. 4 - 6 DSchG.

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.

D. ÄNDERUNG:

Der Bebauungsplan Nr.18 Mischgebiet "Lengdorf / Am Bahnhof"
Fassung vom 11.03.2014, wird wie folgt geändert:

§ 1) "Planzeichnung" erhält folgende Änderung:

1) Umgriff:

Die Änderung betrifft die Parzellen MI 1, MI 2 und MI 3

2) Die Bebaubarkeit dieser Parzellen richtet sich nach der beiliegenden Planzeichnung vom 12.07.2016.

§ 2) A) "Festsetzungen durch Planzeichen" / B) "Festsetzungen durch Text":

Die Änderungen / Ergänzungen wurden unmittelbar in den Text des Bestandsplanes (blau dargestellt) eingearbeitet.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Gemäß §13a BauGB wird daher auf einen Umweltbericht verzichtet.

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen.

§ 3) Diese B-Plan-Änderung tritt mit Ihrer Bekanntmachung an der Anschlagtafel der Gemeinde Lengdorf in Kraft.

Gemeinde Lengdorf
Lengdorf, den

18. AUG. 2016



Jaworeck
2. Bürgermeister

E. VERFAHRENSVERMERKE:

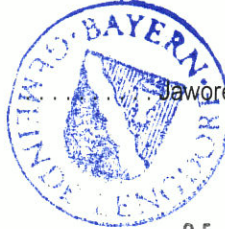
1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf hat in seiner Sitzung am . . . 08.09.2015 die Änderung des Bebauungsplanes (§13a BauGB) beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 23. MRZ. 2016 gemäß §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung erfolgt im "beschleunigten Verfahren" ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

Lengdorf, den . . . 18. AUG. 2016



Jaworeck, 2. Bürgermeister

2. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . 05. OKT. 2015 wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom . . . 01. APR. 2016 bis . . . 02. MAI 2016 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde am 23. MRZ. 2016 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 . . . 18. AUG. 2016

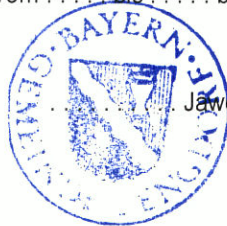


Jaworeck, 2. Bürgermeister

3. Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . 05. OKT. 2015 einschließlich der Begründung 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 14.16 bis 25.16 beteiligt.

Lengdorf, den . . . 18. AUG. 2016



Jaworeck, 2. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung gemäss §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom . . . 12. JULI 2016 am . . . 12. JULI 2016 beschlossen.

Lengdorf, den . . . 18. AUG. 2016



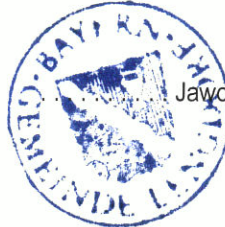
Jaworeck, 2. Bürgermeister

E. VERFAHRENSVERMERKE:

5. Ausfertigung

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am **18. AUG. 2016** ausgefertigt.

Lengdorf, den **18. AUG. 2016**



Jaworeck, 2. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln am **22. AUG. 2016** 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 **23. AUG. 2016**



Jaworeck, 2. Bürgermeister

PRÄAMBEL:

Gemeinde Lengdorf Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet "Lengdorf / Am Bahnhof"

Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB) Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom IB Kaiser, Dorfstr. 27, 85461 Kirchasch gefertigte Änderungsplanung für das Baugebiet "Lengdorf / Am Bahnhof" als Satzung. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A Planzeichnung sowie Festsetzungen durch Planzeichen
- B Festsetzungen durch Text
- C Hinweise
- D Änderung
- E Verfahrensvermerke
- Begründung (siehe Anlage)

jeweils in der Fassung vom 12.07.2016

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990



Lengdorf / Am Bahnhof

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPLO.-ING. (FH) HELMUT KAISER
ENERGIEBATER BAY. ING.-KAMMER
STADTPLANER BAY. ARCH.-KAMMER

BEBAUUNGSPLAN "NR. 18 - LENGDORF / AM BAHNHOF" - MISCHGEBIET

BESTAND IN DER FASSUNG VOM 11.03.2014 M = 1:1000

M = 1:1000

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



