

Gemeinde Lengdorf

Landkreis Erding



BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "MOOSFELD" INCL. GRÜNORDNUNGSPLAN

Satzung nach §13b BauGB (Innenentwicklung)

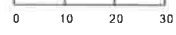
Fassung vom 12.10.2017
M = 1:1000

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





M = 1:1000



WA	alle	DN 0" - 20"
W1 max. 2.20 m		0
FH max. 8.25 m		2 WE
verf. FTK-EG		

Digitale Karteasterdaten vom Vermessungsamt
 Erding, Stand
 Die Planzeichnung ist nur bedingt zur
 Maßnahme geeignet.

BEBAUUNGSPLAN "MOOSFELD"
ENTWURF VOM 12.10.2017

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

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:



Allgemeine Wohngebiete, §4 BauNV
Baufenster



Vorschlag Bebauung



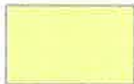
Strassenverkehrsflächen



Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot für
Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen (ST) und
Wendemöglichkeiten (W) - ruhender Verkehr



Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur
Energieversorgung (Trafostation)



Grünfläche privat



Flächen für Massnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Ent-
wicklung von Natur u. Landschaft
(ökologische Ausgleichsflächen)



Baugrenze und Fläche für Garagen und
Carports sowie Stellplätze mit zwingend einzuhaltender Firstrichtung



Baugrenze und Bebauungsvorschlag
Wohnhaus / Garage mit zwingend einzuhaltender
Firstrichtung



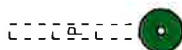
bestehende Gebäude



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes



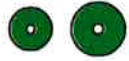
Straßenbegrenzungslinie



Parkstreifen mit Bauminsel

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

816 Grundstücksgröße in qm ohne Grünstreifen (ca.)
 2 Parzellennummer

 zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse (s. Pflanzliste)
 - private und öffentliche Grundstücke

 Maßzahl in Meter

 Sichtfeld
 Maßangabe der Schenkellänge in Metern

 öffentlicher Fußweg (und Radweg)

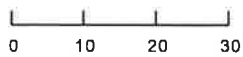
 Grundstücks- und Garagenzufahrt

Nutzungsschablone

WA	alle	DN 0° - 20°
		
WH max. 6,20 m FH max. 8,25 m über FFOK-EG		O 2 WE

Art der baulichen Nutzung	Dachform	Dachneigung
Einzelhäuser	Doppelhäuser	Erdgeschoss + I Vollgeschoss
max. Wandhöhe/Firsthöhe mit Bezug Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss		Bauweise Wohneinheiten maximal

M = 1:1000

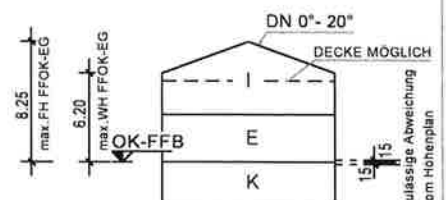


Digitalisierte Katasterdaten vom Vermessungsamt
 Erding, Stand 23.10.2008
 Die Planzeichnung ist nur bedingt zur
 Maßnahme geeignet.






SCHEMASCHNITT:

M = 1:500



OK-FFB = Höhe gemäß Festsetzung
 im Höhenplan!

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1  Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNV
je Einzelhaus / Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1  EG + I Vollgeschoss (zwei Vollgeschosse maximal) zulässig,
(siehe Schemaschnitt)
 - 2.2 **GR 140** höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauraumes
in Quadratmetern (z.B. 140 m²) gemäß § 19 BauNV
Überschreitung gemäß § 19, Abs. 4 BauNV (50%) ist zulässig,
höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.
 - 2.3 **GF 280** höchstzulässige Geschossfläche innerhalb eines Bauraumes
in Quadratmetern (z.B. 280 m²) gemäß § 20 BauNV
 - 2.4  (D) Nur Einzelhäuser (bzw. Doppelhäuser) zulässig, offene Bauweise
Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten
3. Höhen
 - 3.1 Gemäß Festsetzung im Höhenplan zu diesem Bebauungsplan!
Die im Höhenplan für jedes Gebäude festgesetzte absolute Höhe ü. NN
gilt für Über- oder Unterschreitungen von maximal 15 cm als eingehalten.
Der Höhenplan ist Bestandteil dieser Satzung.
 - 3.2 Der Auf bzw. Abtrag (Modellierung) des Geländes darf max. 50 cm gegenüber
der im Höhenplan für das jeweilige Grundstück festgelegten Höhe ü. NN. betragen.
 - 3.3 Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform und Dachneigung siehe Schemaschnitt
max. zulässige Wandhöhe 6,20 m
max. zulässige Firsthöhe 8,25 m
Es sind alle Dachformen zugelassen.
Hauptgebäude DN 0° bis 20°.
Definition Wandhöhe:
Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss
bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss
der Wand.
 - 3.4 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:

4. Bauliche Gestaltung
- 4.1 Dachaufbauten sind nicht zulässig
Dachfarbe rot bzw. braun und grautöne incl. anthrazit
Sonnenkollektoren sind zulässig und erwünscht
- 4.2 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 Hauslänge zulässig, sofern nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.
- 4.3 Die Doppelhäuser sind profилgleich aufeinander abzustimmen.
Gleiches gilt für die Garagen.
5. Garagen und Nebenanlagen
- 5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig.
- 5.2 Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für die Hauptgebäude (s. Ziffer 3. und 4.) erlassenen Festsetzungen. Bezugspunkt für die Wandhöhe (maximal 3,00 m im Mittel) ist das vorhandene Gelände.
- 5.3 Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind die Vorgaben der BayBO, Art.47(2,3) sowie der GaragenVO Bayern zu berücksichtigen.
Beim Bau einer Wohneinheit wird der Stauraum vor der Garage als Stellplatz anerkannt.
Beim Bau von zwei Wohneinheiten darf einer der vier erforderlichen Stellplätze im Stauraum nachgewiesen werden.
Der Stauraum vor Garagen muss eine Tiefe von mind. 5 m aufweisen.
- | <u>Verkehrsquelle:</u> | <u>Anzahl der Stellplätze:</u> |
|--|--------------------------------|
| Wohneinheiten bis 40 m ² WFI | 1 STP je WE |
| Wohneinheiten über 40 m ² WFI | 2 STP je WE |
- 5.4 Nebenanlagen
Garten- und Gewächshäuser bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind außerhalb des Bauraumes zulässig. Die Gartenhäuser dürfen nicht Wohnzwecken dienen.
- 5.5 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc...)
6. Einfriedungen
Es sind nur sockellose Holz-Staketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig 1,20 m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Zwischen den Grundstücken darf eine Höhe der Einfriedung von 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschritten werden.
Die Festsetzungen bezüglich der Sichtfelder sind zu beachten.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

7. Immissionsschutz

Auf die von der Bahnstrecke München-Mühldorf ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß BImSchV bzw. DIN 4109 sind vom Bauwerber zu tragen.

8. Versickerung von Regenwasser

Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist so weit möglich auf dem Grundstück zu versickern.

Hierzu müssen als Zwischenspeicherung und Rückhaltung auf den Baugrundstücken ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 6 cbm vom Bauherrn errichtet werden.

Der Notüberlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**9. Grünordnung**

9.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der festgesetzten Art (siehe Pflanzliste) zu pflanzen.

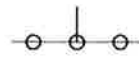
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anrechenbar. Für die Parzellen 01 bis 08 sind jeweils mind. 1 Baum sowie zwei Sträucher aus der Pflanzliste im Vorgartenbereich anzuordnen. Die Sichtdreiecke sind dabei freizuhalten.

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

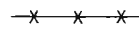
Pflanzliste:

	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

9.3 Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Die Lage der Bäume auf den Privatgrundstücken ist vom Eigentümer frei wählbar, es ist jedoch darauf zu achten dass die Nachbarrechte eingehalten und die Sichtfelder frei gehalten werden.

C. HINWEISE:

bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen bzw. Abbruch



Vorschlag Teilung der Grundstücke

522

Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 522)

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Lengdorf angeschlossen werden.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung der Gemeinde Lengdorf im Trennsystem (siehe hierzu auch Punkt B 8. Versickerung von Regenwasser). Rückhalte und ggf. Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu unterhalten.
Die Bemessung der Anlagen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbesondere ATV-DVWK A138 und M153) zu erfolgen.
Bei Nutzung für WC-Spülung etc. im Gebäude sind vom Bauherrn geeignete Zwischenzähler zur Abrechnung des Abwassers zu beantragen und vorzusehen.
2. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
3. Versorgungsleitungen:
Die Belange zum Erhalt, Neubau und zur Erweiterung bestehender Versorgungsleitungen (Telefon, Erdgas, Strom, Breitband etc...) sind im Rahmen der Erschließungsplanung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen.
Baumpflanzungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig bzw. mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.
4. Das natürliche (vorhandene) Gelände ist in den Eingabeplänen durch Höhenkoten darzustellen. Für die Höhenlage der Gebäude gilt der anliegende Höhenplan. Dieser ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.
5. 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.
6. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet - keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.
7. Landwirtschaft:
Aufgrund der landwirtschaftlich strukturierten Umgebung sind landwirtschaftliche Emissionen wie beispielsweise Staub etc. zu erwarten und zu dulden.
8. Schutz vor Überflutung:
Aufgrund der Hanglage sollten die Gebäude mind. ca. 25 cm über dem Gelände "wasserdicht" errichtet werden. Dabei ist besonders auf die hangzugewandte Seite zu achten.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf hat in seiner Sitzung am . 17.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am . 23.01.2017, gemäß §2 Abs. 1, Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Aufstellung erfolgt gemäß §9 BauGB.

Lengdorf, den . . . 06. NOV. 2017


Sigl. 1. Bürgermeisterin

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß §3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom . 31.01.2017 bis . 03.03.2017.

Die Öffentlichkeit konnte sich während der Auslegung über die Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

Lengdorf, den . . . 06. NOV. 2017


Sigl. 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom . 31.01.2017 bis . 03.03.2017 durchgeführt.

Lengdorf, den . . . 06. NOV. 2017


Sigl. 1. Bürgermeisterin

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom . 24.04.2017 bis . 26.05.2017 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am . 12.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Lengdorf, den . . . 06. NOV. 2017


Sigl. 1. Bürgermeisterin

5. Nach der Baurechtsnovelle vom 04.05.2017 wird das weitere Verfahren gemäß § 13b BauGB als Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 19 "Moosfeld" durchgeführt.

Lengdorf, den . . . 06. NOV. 2017


Sigl. 1. Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE:

6. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß §13b, §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom 25.07.2017 bis 26.08.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde am 18.07.2017 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 06. NOV. 2017

 Sigl. 1. Bürgermeisterin

7. Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.07.2017 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §13b, §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2017 bis 26.08.2017 beteiligt.

Lengdorf, den 06. NOV. 2017

 Sigl. 1. Bürgermeisterin

8. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf hat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 12.10.2017 am 12.10.2017 als Satzung beschlossen.

Lengdorf, den 06. NOV. 2017

 Sigl. 1. Bürgermeisterin

9. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln am 07. NOV. 2017 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 mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 5 sowie des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Lengdorf, den 08. NOV. 2017

 Sigl. 1. Bürgermeisterin