

Gemeinde

Lengdorf

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 3 „Bebauungsplan-Süd“
1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-36

Bearb.: Zauner, Dörr

Plandatum

06.04.2017

06.07.2017

07.09.2017

Satzung

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund §§ 2, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Bebauungsplan Nr. 3
 Bebauungsplan-Süd
 1. Änderung

Gebietsteil 1	
GRZ 0,4	GFZ 0,40
II	WH 6,6
SD	DN 36-38°
E / D	4 Wo

D-1-77-127-2
 Ehem. Pfarrhaus

Ersetzt durch
 den BP Nr. 5
 "Bergfeld II"
 i.d.F. vom
 10.10.1985

Gebietsteil 2	
GRZ 0,4	
Ⓢ	TH 2,8-3,8
SD	DN 22-28°
E / D	2 Wo



M 1:1.000

06.04.2017
 06.07.2017
 07.09.2017



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Bebauungsplan-Süd“

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Bebauungsplans-Süd“ mit Genehmigung des Landratsamtes Erding vom 04.01.1972 (Az.: II/4/610-4/2), ortsüblich bekannt gemacht am 19.01.1972, werden in den folgenden Punkten ersetzt:

A Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Sichtdreieck Straße
Sichtfläche mit den Abmessungen Tiefe 3,00 m in der Einmündung, Länge 70 m parallel zur ED 12.

II Weitere Festsetzungen

1. Das Bauland wird nach § 9 BauGB und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmeweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind bis zu einer Grundfläche von 10 qm und bis zu einer Traufhöhe von 2,2 m auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind in Holzbauweise und mit einem Satteldach, Dachneigung maximal 35°, auszuführen.
4. GRZ 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
7. Die Sichtflächen sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, wie Einfriedungen, Lärmschutzanlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
8. TH 2,8 – 3,8 zulässige Traufhöhen in Metern, z.B. 2,8 – 3,8
Kniestöcke sind zugelassen
- SD vorgeschriebene Dachform: Satteldächer
- DN 22 – 28° zulässige Dachneigung; Dachaufbauten ausschließlich auf der Südseite und Westseite, soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt; pro Dachfläche sind entweder ein Zwerchgiebel und eine Gaube oder zwei Gauben zulässig; der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben; Gauben sind bis zu einer Größe von 2 qm zulässig; sie sind als Schleppgaube oder mit Flachdach auszuführen

DN 36 – 38°	zulässige Dachneigung; bei Einzelhäusern sind pro Dachfläche entweder ein Zwerchgiebel und eine Gaube oder zwei Gauben zulässig; bei Doppelhaushälften sind pro Dachfläche entweder ein Zwerchgiebel oder zwei Gauben zulässig; der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben; Gauben sind bis zu einer Größe von 2 qm zulässig; sie sind als Schleppgaube oder mit Flachdach auszuführen; bei Gauben bis zu einer Größe von 1,2 qm sind auch Spitzgiebel zulässig
Dachflächenfenster:	allgemein bis zu einer Größe von 2 qm zulässig
Dacheinschnitte:	ausschließlich auf der Südseite und Westseite bis zu einem Fünftel der traufseitigen Wandlänge
Deckung:	rotbraune Flachdachpfannen
Sockelhöhe:	max. 30 cm

9. Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen, sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten sowie sockellose rostgeschützte Maschendrahtzäune zulässig. Straßenseitig sind außerdem Betonsockel bis 20 cm über Bürgersteig bzw. Straße und Stahlgitterzäune in Stahlprofilrahmen mit Rundstahlsäulen, verzinkt Ø 50 mm und ca. 3,00 m Abstand zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig 1,20 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Zwischen den Grundstücken ist eine Höhe der Einfriedungen von 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Entlang der Kreisstraße ED12 sind zudem geschlossene Einfriedungen als Lärmschutzwände bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Sichtdreiecke sind dabei zu wahren. Hecken sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind straßenseitig ausgeschlossen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Bebauungsplan-Süd“ mit Genehmigung des Landratsamtes Erding vom 04.01.1972 (Az.: II/4/610-4/2), ortsüblich bekannt gemacht am 19.01.1972, werden wie folgt ergänzt:

10.	GFZ 0,40	höchstzulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,40
11.	II	max. zulässige Zahl an Vollgeschossen, z.B. II
12.	WH 6,6	maximal zulässige Wandhöhe von Hauptgebäuden in Metern, z.B. 6,6 m. Sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit der Dachhaut
13.	E	Einzelhäuser zulässig
14.	D	Doppelhäuser zulässig

15. 2 Wo max. zulässige Zahl an Wohneinheiten, z.B. 2 Wohneinheiten
Im Gebietsteil 1 sind pro Einzelhaus als Wohngebäude 4 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte als Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig. Im Gebietsteil 2 sind pro Einzelhaus als Wohngebäude 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte als Wohngebäude 2 Wohneinheiten zulässig.
16. \longleftrightarrow festgesetzte Firstrichtung
Der Hauptfirst ist parallel zur Längsseite des Hauptgebäudes auszurichten.
17. Bei Einzelhäusern sind für die erste Wohneinheit zwei Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit ein weiterer Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Bei Doppelhaushälften ist pro Wohneinheit ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze, die nicht zeichnerisch dargestellt sind, müssen nicht überdacht werden. Nur vor einer Garage pro Baugrundstück kann der Stauraum als Stellplatz angerechnet werden.
18. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.
19. Immissionsschutz
Innerhalb des Einwirkungsbereiches des Lärmpegelbereiches IV (18 m ausgehend von der Straßenmitte der ED 12) sind Fenster und Öffnungen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen nach DIN 4109 zur Straße abgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden; dabei sind die Außenbauteile (Fenster, Wände etc.) so auszulegen, dass sie die den Lärmpegelbereichen III und IV der DIN 4109 entsprechenden Schalldämmmaße aufweisen (Tabelle 7 der DIN 4109).

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Bebauungsplan-Süd“ mit Genehmigung des Landratsamtes Erding vom 04.01.1972 (Az.: II/4/610-4/2), ortsüblich bekannt gemacht am 19.01.1972, werden wie folgt ergänzt:

B Hinweise

1 Nutzungsschablone

Gebietsteil	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Vollgeschosse	Wandhöhe
Dachform	Dachneigung
Einzel- / Doppelhaus	Wohneinheiten

- 2 **Denkmalschutz**
Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Für jede Art von Veränderung im Nahbereich des benachbarten Baudenkmals gelten die Bestimmungen der Artikel 4 bis 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Artikel 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

- 3 Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013, Abschnitt 3 und 6) ist zu beachten.



Sichtdreieck Gehweg

Sichtfläche mit den Abmessungen 3,00 m in der Einmündung, gemessen von der Achse des Gehweges, und parallel zum Gehweg 30,00 m.

Kartengrundlage:

Scan des rechtskräftigen Bebauungsplan-Süd

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Die nachrichtlichen Übernahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Bebauungsplan-Süd“ mit Genehmigung des Landratsamtes Erding vom 04.01.1972 (Az.: II/4/610-4/2), ortsüblich bekannt gemacht am 19.01.1972, werden wie folgt ergänzt:

C Nachrichtliche Übernahmen



Baudenkmal Nr. D-1-77-127-2 gemäß Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Ehemaliges Pfarrhaus an der Isener Straße 11, zweigeschossiger Massivbau mit steilem Satteldach, erbaut 1676

Planfertiger:

München, den 19.09.2017
i.A. G. Sigl
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Lengdorf, den 28. SEP. 2017
.....
(Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 06.04.2017 gefasst und am 25.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des vom Gemeinderat am 06.04.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 06.04.2016 hat in der Zeit vom 04.05.2017 bis 06.06.2017 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2017 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.07.2017) wurde mit der Begründung gemäß § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2017 bis 26.08.2017 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2017 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.07.2017) wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2017 bis 26.08.2017 erneut beteiligt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.09.2017 wurde vom Gemeinderat am 07.09.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Lengdorf, den 28. SEP. 2017

(Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 29. SEP. 2017.; 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 07. SEP. 2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Lengdorf, den 07. SEP. 2017

(Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin)