

Gemeinde: LENGDORF, Lkr. Erding

Bebauungsplan: Nr. 4 "Kreuzberg - Siedlung"  
2. Änderung

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 80336 München  
Az.: 610-41/2-4b                      Bearb.: Ge/Rau

Plandatum: 11.05.1994  
08.09.1994  
29.09.1994

Die Gemeinde Lengdorf  
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-,  
Art. 98 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

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

**WR** Reines Wohngebiet; je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) **II** zwei Vollgeschosse maximal zulässig, wobei das Obergeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist
- b) **GR 140** höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z.B. 140 m<sup>2</sup>)
- c) **GF 280** höchstzulässige Geschosßfläche innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z.B. 280 m<sup>2</sup>)


4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a)  nur Einzelhäuser zulässig
- b)  Baugrenze

5. Höhen

- a) Die Höhe des fertigen Erdgeschoß Fußbodens darf bergseitig am Gebäude maximal 10 cm über der natürlichen oder vom Landratsamt Erding festgelegten Geländeoberfläche liegen.
- b) Stützmauern zu den Nachbargrundstücken sind allgemein unzulässig.
- c) Kniestöcke sind bis zu 1,0 m Höhe zulässig, gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren.


6. Bauliche Gestaltung

- a)  vorgeschriebene Hauptfistrichtung
- b) Die Dächer sind als Satteldächer mit ziegelrotem Material auszubilden. Beide Dachhälften müssen die gleiche Dachneigung erhalten.
- c) Die vorgeschriebene Dachneigung ist 38° - 40°.
- d) Dachgauben sind nur als stehende Gauben zulässig. Die Außenbreite der Gaube wird mit 1,25 m festgesetzt. An jeder Dachseite dürfen max. drei Gauben aufgesetzt werden. Dacheinschnitte sind allgemein unzulässig.
- e) Die Gebäude-Außenwände sind mit hellem Putz, oder rund mit Holzverkleidung zu versehen.



- f) Gebäudevorbauten aus Glas (Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2,0 m auf einer Länge von einem Drittel der Hauslänge ausnahmsweise zulässig, sofern nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.
- g) Fenster sind generell durch Sprossen oder Streben in stehende Rechtecke oder Quadrate zu gliedern. Querformatige Fenster sind aus solchen Formaten zusammenzusetzen.
- h) Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.
- i) Abgrabungen, die einer Kellerraumbelichtung dienen, sind unzulässig.






#### 7. Garagen und Nebenanlagen

- a)  Fläche für Garage
- b) Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraums zulässig. Sie müssen an der Einfahrtseite mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.
- c) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen sinngemäß (siehe Ziffer 6). Zusammengebaute Garagen sind in Gestaltung und Materialauswahl aufeinander abzustimmen. Sie sind first-, trauf- und profilgleich mit einheitlicher Dachdeckung auszubilden.
- d) Je Wohneinheit sind zwei Pkw-Stellplätze bzw. Garagenplätze nachzuweisen.

#### 8. Einfriedungen


- a) Als Einfriedungen sind an der einer Straße zugewandten Grundstücksseite nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten vorgeschrieben. Ansonsten sind sockellose, rostgeschützte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
- b) Die Höhe der Zäune entlang der Straßen wird einheitlich auf 1,0 m über Straßenabschlußstein (Leistenstein) festgelegt. Die Höhe der Maschendrahtzäune darf 1,20 m nicht überschreiten.
- c) Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Tiefe von 5,0 m, gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Garagentorwand, nicht eingefriedet werden.


#### 9. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie
- b)  öffentliche Verkehrsfläche
- c)  Als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche
- d)  Parkbucht
- e)  Straßenbegleitgrün



10 Grünordnung

a)  zu pflanzende Bäume der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffer 10 d)

b)  Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe (s. Ziffer 10 d); die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen.

c) Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der festgesetzten Arten (siehe Ziffer 10 d) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anrechenbar.

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

Bäume:

- |                  |                |
|------------------|----------------|
| Quercus robur    | - Stieleiche   |
| Fagus silvatica  | - Buche        |
| Carpinus betulus | - Hainbuche    |
| Tilia cordata    | - Winterlinde  |
| Prunus avium     | - Vogelkirsche |
| Betula pendula   | - Birke        |
| Salix caprea     | - Salweide     |

Pflanzgröße: Stammbüsche oder Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, Höhe ca. 3,50 m

Sträucher:

- |                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Corylus avellana   | - Haselnuß      |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn      |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Prunus spinosa     | - Schlehe       |
| Cornus sanguinea   | - Hartriegel    |
| Rosa arvensis      | - Feldrose      |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster      |

Pflanzgröße: 80-100 cm, 2mal verpflanzt

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

11. Maßangaben

 Längenmaß in Metern (z.B. 6,0 m)

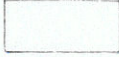
B) HINWEISE

1.  Bestehende Grundstücksgrenze

2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze

3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze



4. 510/3 Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr.510/3)
5.  Gebäudeschema für geplantes Gebäude
6. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Immissionen (Geruch, Staub) auftreten, die auf das Wohngebiet einwirken.
7. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.
8. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 "Kreuzbergsiedlung", genehmigt mit Verfügung des Landratsamts Erding vom 01.10.1975 Nr. 842/75.
9. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Mischsystem der Gemeinde Lengdorf angeschlossen sein.

PLANFERTIGER:

München, 31. Okt. 1994

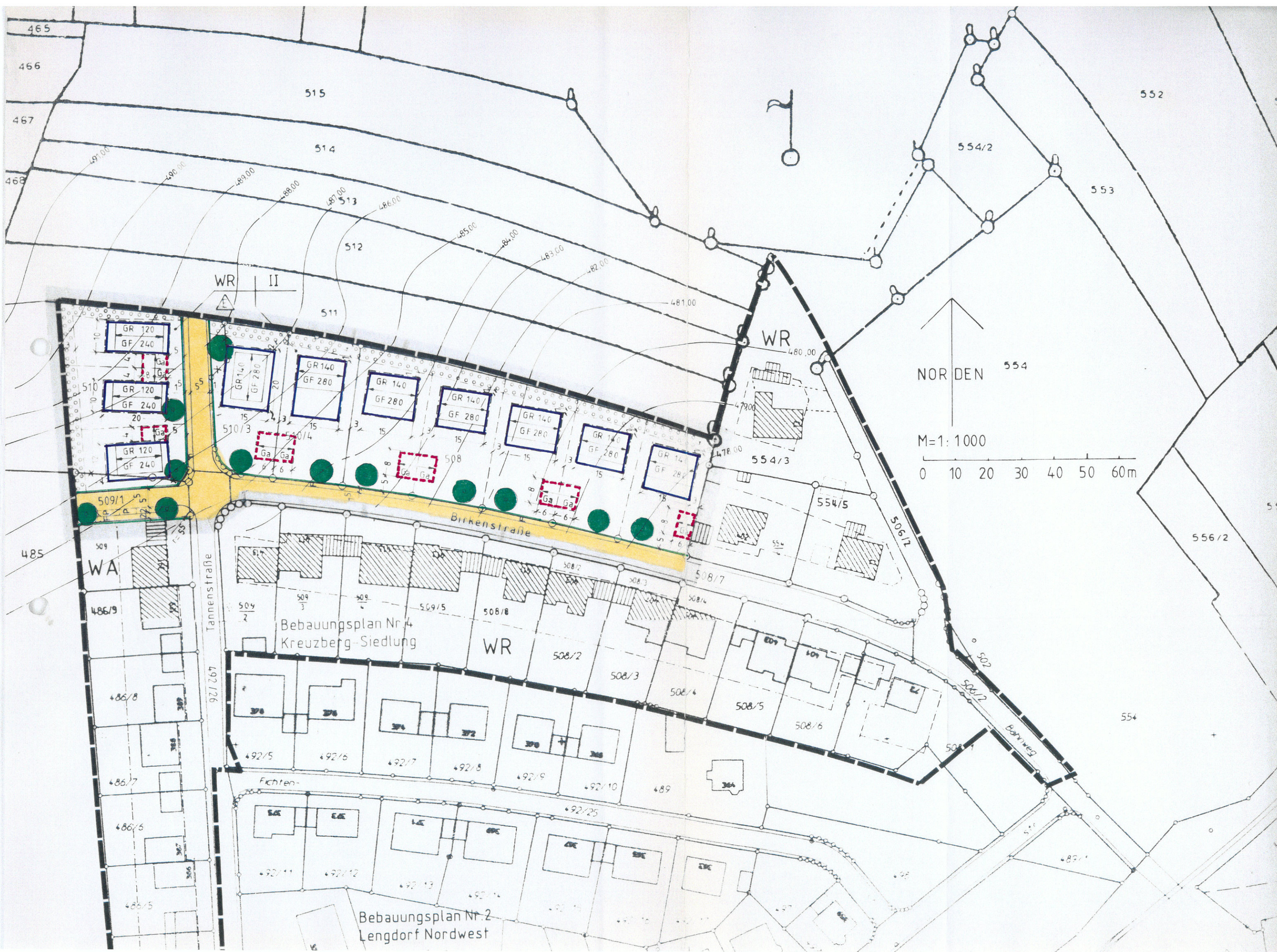
  
.....  
(Planungsverband Äusserer  
Wirtschaftsraum München)

GEMEINDE LENGDORF

Lengdorf, 03.11.1994

  
.....  
(1. Bürgermeister)







VI. 16

# ÜBERSICHTSKARTE M = 1:5 000

Auszug aus dem Flächennutzungsplan





Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat ..Lengdorf..... am 7.12.1993.. gefaßt und am ..7..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



.....Lengdorf..... den 23.02.1995  
Dübenschal  
.....  
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zur Änderung des Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

..... den .....  
.....  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 11.05.1994. hat in der Zeit vom 20.06.1994 bis 22.07.1994. stattgefunden (§ 4 BauGB).



.....Lengdorf..... den 23.02.1995  
Dübenschal  
.....  
(1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.05.1994. hat in der Zeit vom 20.06.1994. bis 22.07.1994. stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



.....Lengdorf..... den 23.02.1995  
Dübenschal  
.....  
(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.1994 wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat ..Lengdorf..... am 23.09.1994 gefaßt (§ 10 BauGB).



.....Lengdorf..... den 23.02.1995  
Dübenschal  
.....  
(1. Bürgermeister)

6. Eine Anzeige an das Landratsamt Erding ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan im Sinne von § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmengesetz handelt.



.....Lengdorf..... den 23.02.1995  
Dübenschal  
.....  
(1. Bürgermeister)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Änderung des Bebauungsplans erfolgte am 22.12.1994 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Änderung des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.1994 in Kraft (§ 12 BauGB).



.....Lengdorf..... den 23.02.1995  
Dübenschal  
.....  
(1. Bürgermeister)



**Begründung für die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 4  
"Kreuzberg-Siedlung"**

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Kreuzberg-Siedlung" wird im Rahmen des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 6.5.1993 geändert.

Nach diesem Gesetz können Bebauungspläne geändert werden, wenn diese der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen. Im Landkreis Erding ist grundsätzlich von einem dringenden Wohnbedarf auszugehen (siehe auch Voranmeldungsliste für das LEM).

Die Bebauungsplanänderung ist notwendig, da die Konzeption des Bebauungsplans Nr. 4 "Kreuzbergsiedlung" vom 05.11.1975 nicht mehr den Anforderungen zeitgemäßen Bauens entspricht. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf den nichtbebauten Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.

Der Gemeinderat Lengdorf hat am 07. September 1993 die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Kreuzbergsiedlung" beschlossen und den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung von Planungsvarianten beauftragt. In der Sitzung vom 07. Dezember 1993 entschied sich der Gemeinderat Lengdorf für die Planungsvariante C.

Am 10. März 1994 hat der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München einen ausgearbeiteten Entwurf der Planungsvariante C vorgelegt, der aber, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Genehmigungsverfahren, noch der exakten Formulierung in einigen Passagen bedurfte.

Mit Planungsdatum vom 11.05.1994 liegt ein Entwurf vor, der in die Vorgaben des Genehmigungsverfahren gut eingebunden ist und das Diktum der Gemeinde Lengdorf voll erfüllt.

Mit der städtebaulichen Neuordnung sollen die Vorgaben

- o Erhalten des vorhandenen Baurechts
- o Auflösung der Blockbebauung durch Neuordnung der Bauräume
- o Zulassen von Einzelhäusern
- o Zulassen von Dachgauben, eines Kniestocks und einer Bedachung der Garagen (Satteldach)

erreicht werden.

Lengdorf, den 29. September 1994

  
Rübensaal  
1. Bürgermeister