

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 **WR** Reines Wohngebiet, § 3 BauNV
je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig bzw.
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 **II** Zwei Vollgeschosse maximal zulässig, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (siehe Schemaschnitt)
 - 2.2 **GR 140** höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 140 m²) gemäß § 4 BauNV Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNV (50%) ist zulässig
 - 2.3 **GF 280** höchstzulässige Geschossfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 280 m²) gemäß § 20 BauNV
 - 2.4 **E** nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten
3. Höhen
 - 3.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens (Sockelhöhe) darf bergseitig maximal 15 cm über der höchsten natürlichen Geländeoberfläche liegen. Das natürliche (vorhandene) Gelände ist in den Eingabepänen durch Höhenkoten darzustellen.
 - 3.2 Stützmauern zu den Nachbargrundstücken sind allgemein unzulässig. Der Auf bzw. Abtrag (Modellierung) des Geländes darf max. 20 cm gegenüber dem natürlichen Gelände betragen
 - 3.3 Wandhöhe, Dachform und Dachneigung siehe Schemaschnitt SD - Satteldach zwingend für Hauptgebäude, DN 38° bis 40°
- Bauliche Gestaltung
 - 4.1 Anbauten an bestehende Gebäude sind First-, Trauf und profilliech auszuführen
 - 4.2 Dachaufbauten Dachgauben als stehende Gauben mit max. 1,50 m Außenbreite Maximal 3 Gauben je Dachseite Für Einzelhäuser zusätzlich 1 Zwerggiebel - Gesamtbreite incl. Gauben max. 40 % der Gebäudelänge

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- Für Gebäudelängen kleiner 11,0 m wird die Gesamtbreite auf max. 3,75 m festgesetzt. First dem Hauptfirst untergeordnet. Dachneigung dem Hauptgebäude angepaßt. Dachfarbe rot bis rotbraun. Sonnenkollektoren sind zulässig und erwünscht.
- 4.3 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 ausnahmsweise zulässig, sofern nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.
 5. Garagen und Nebenanlagen
 - 5.1 Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig. Der Stauraum vor den Garagen (Zufahrten) muß mindestens 5,0 m betragen.
 - 5.2 Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen (s. Ziffer 4.). Garagen, die an einer gemeinsamen Grenze zusammengebaut werden sind first-, trauf- und profilliech mit einheitlicher Dachdeckung auszubilden. Der Nachbarbauende hat sich hierbei an den Erstbauenden zu halten.
 - 5.3 je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor den Garagen wird als Stellplatz angerechnet.
 - 5.4 Nebenanlagen Garten- und Gewächshäuser bis zu einer Grundfläche von 12 qm sind außerhalb des Bauraumes zulässig. Die Gartenhäuser dürfen nicht Wohnzwecken dienen und müssen hinsichtlich der Gestaltung mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar sein.
 - 5.5 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc.)
 6. Einfriedungen
 - 6.1 Als Einfriedungen sind an der einer Straße zugewandten Grundstücksseite nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlaten zulässig. Ansonsten sind sockellose, rostgeschützte, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung möglich. Die Höhe der Zäune entlang der Straßen wird einheitlich auf 1,0 m über Straßenabschlußstein (Leistenstein) festgelegt.
 - 6.2 Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Tiefe von 5,0 m, gemessen zwischen Grundstücksgrenze und Garagentorwand, nicht eingefriedet werden.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

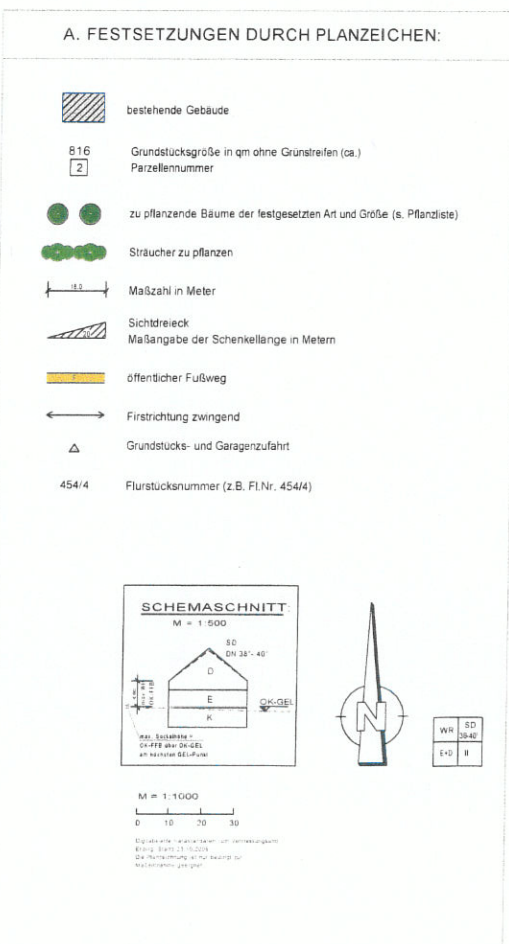
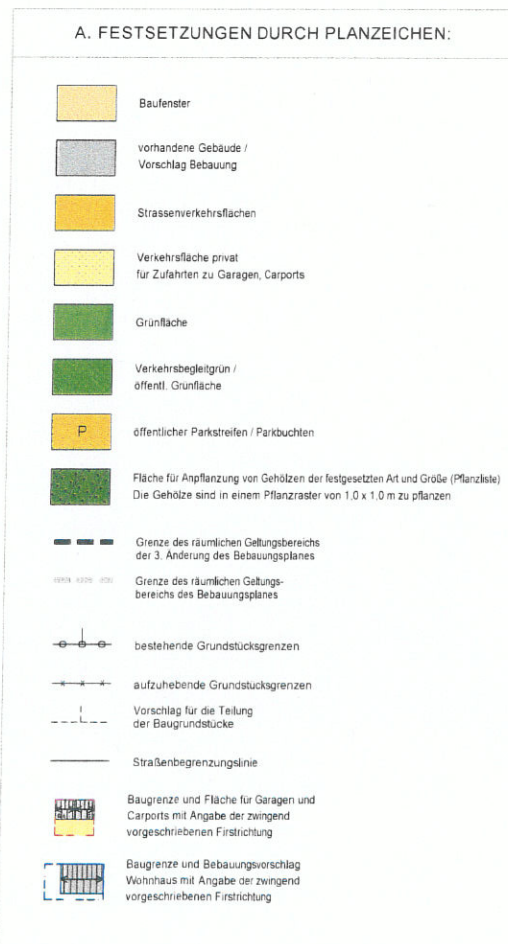
7. Grünordnung
 - 7.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der festgesetzten Art (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anrechenbar.
 - 7.2 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten sowie Obstbäume zulässig:
- | Pflanzliste: | | | |
|--------------------|---|---|----------------------|
| | Botanischer Name | Deutscher Name | |
| a) Bäume | Pflanzgröße: Stammhöhe oder Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, Höhe ca. 3,50 m | | |
| | Carpinus betulus | Hainbuche | |
| | Fagus sylvatica | Buche | |
| | Quercus robur | Stieleiche | |
| | Tilia cordata | Winter-Linde | |
| | Prunus avium | Vogelkirsche | |
| | Betula pendula | Birke | |
| | Salix caprea | Salweide | |
| | b) Sträucher | Pflanzgröße: 80 - 100 cm, 2mal verpflanzt | |
| | | Ligustrum vulgare atrovirens | Liguster (Immergrün) |
| Cornus sanguinea | | Roter Hartriegel | |
| Corylus avellana | | Hasel | |
| Lonicera xylosteum | | Heckenkirsche | |
| Prunus spinosa | | Schlehe | |
| Viburnum lantana | | Wolliger Schneeball | |
| Crataegus monogyna | | Weiß-Dorn | |
| Rhamnus cathartica | | Kreuzdorn | |
| Rosa arvensis | | Falsch-Rose | |
| Salix caprea | Sal-Weide | | |
- 7.3 Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

C. HINWEISE:

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 6 Abs. 1-2 DStGG.
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 Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Mischsystem) der Gemeinde Lengdorf angeschlossen werden.
7. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Kreuzberg-Siedlung", genehmigt mit Verfügung des Landratsamtes Erding vom 01.10.1975, Nr. 842/75.
8. Das Verfahren wird im Rahmen einer vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind daher nicht zu veranlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf am gefaßt und am ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).
Lengdorf, den Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin
2. Der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB). Gemäß § 13 (3) wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.
Lengdorf, den Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin
3. Der Beschluß zur erneuten Auslegung der Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf am gefaßt und am ortsüblich bekanntgemacht.
Lengdorf, den Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin
4. Der Beschluß zur erneuten Auslegung der Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf am gefaßt und am ortsüblich bekanntgemacht.
Lengdorf, den Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin
5. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom die Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
Lengdorf, den Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin
6. Die Änderung wurde am gem. §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan i.d.F. vom tritt damit in Kraft.
Auf die Rechtsfolge des §44 Abs.3 Satz1 und 2 sowie des Abs.4 und des §215 Abs.1 BauGB ist hingewiesen worden.
Lengdorf, den Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin



Übersichtsplan M = 1:2500

Gemeinde Lengdorf
Landkreis Erding

3. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 4 "Kreuzberg-Siedlung"

Satzung
Fassung vom 11.03.2010
M = 1:1000

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