

Übersichtsplan M = 1:2500



Gemeinde Lengdorf

Landkreis Erding



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

Satzung

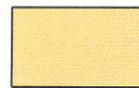
Fassung vom 11.03.2010

M = 1:1000

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



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:



Baufenster



vorhandene Gebäude /
Vorschlag Bebauung



Strassenverkehrsflächen



Verkehrsfläche privat
für Zufahrten zu Garagen, Carports



Grünfläche



Verkehrsbegleitgrün /
öffentl. Grünfläche



öffentlicher Parkstreifen / Parkbuchten



Fläche für Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe (Pflanztliste)
Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 3. Änderung des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplanes



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Vorschlag für die Teilung
der Baugrundstücke



Straßenbegrenzungslinie

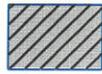


Baugrenze und Fläche für Garagen und
Carports mit Angabe der zwingend
vorgeschriebenen Firstrichtung



Baugrenze und Bebauungsvorschlag
Wohnhaus mit Angabe der zwingend
vorgeschriebenen Firstrichtung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:



bestehende Gebäude

816

2

Grundstücksgröße in qm ohne Grünstreifen (ca.)
Parzellenummer



zu pflanzende Bäume der festgesetzten Art und Größe (s. Pflanzliste)



Sträucher zu pflanzen



Maßzahl in Meter



Sichtdreieck
Maßangabe der Schenkellänge in Metern



öffentlicher Fußweg



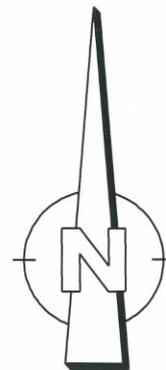
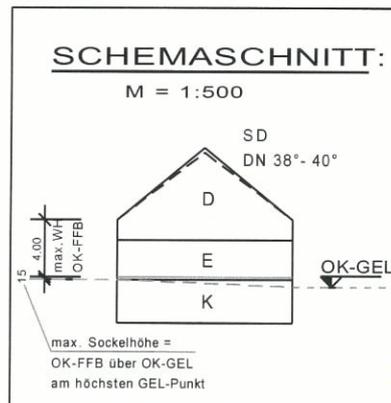
Firstrichtung zwingend



Grundstücks- und Garagenzufahrt

454/4

Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 454/4)



WR	SD 38-40°
E+D	II

M = 1:1000



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

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Reines Wohngebiet, § 3 BauNV
je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
bzw.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  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  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 Eingabeplänen 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°

4. Bauliche Gestaltung

- 4.1 Anbauten an bestehende Gebäude sind First-, Trauf und profilgleich auszuführen
- 4.2 Dachaufbauten
Dachgauben als stehende Gauben mit max. 1,50 m Aussenbreite
Maximal 3 Gauben je Dachseite
Für Einzelhäuser zusätzlich 1 Zwerchgeibel - 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 profilgleich mit einheitlicher Dachdeckung auszubilden.
Der Nachbauende 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 Holzlatten 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: 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

- 7.3 Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit 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 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 (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.

D. BEGRÜNDUNG

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 "Kreuzberg-Siedlung":

1) Umgriff:

Die Änderung betrifft die Parzellen Fl.-Nr. 554/3, 554/4 und 554/5.

2) Anlaß / Planungsziel:

Für die genannten Parzellen wurden in der Vergangenheit mehrmals Baugesuche gestellt, die den alten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nr.4 Kreuzberg-Siedlung" in zahlreichen Punkten widersprachen.

3) Planungskonzept:

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes "Nr.4 Kreuzberg-Siedlung" stellt, in Anlehnung an die 2. Änderung, eine zeitgemäße Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten dar.

Dadurch soll eine maßvolle Nachverdichtung auf den großen Grundstücken an der Birkenstraße / am Bahnweg mit dem Altbestand erreicht werden. Dies ist städtebaulich gut vertretbar und entsprechend dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden in der Gemeinde auch sinnvoll.

Den Eigentümern wird durch Änderung der Baufenster sowie Angleichung von Wandhöhe und Dachneigung an die Festsetzungen der angrenzenden Wohnbebauung die Möglichkeit zur Aufstockung bzw. zur Errichtung eines untergeordneten Anbaues gegeben.

Aus ortsplanerischer Sicht steht dieser maßvollen Nachverdichtung nichts entgegen.

Neben weiteren geringfügigen Modifizierungen werden auch die Gaubenbreite sowie die Anordnung von sog. "Zwerchgiebeln" neu geordnet. Einige nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen wurden ersatzlos gestrichen.

4) Öffentliche Erschließung:

Das von der Änderung betroffene Planungsgebiet ist komplett an die zentrale Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung der Gemeinde Lengdorf angeschlossen.

Gemeinde Lengdorf
Lengdorf, den 27.10.2010

Gefinde Sigi
1. Bürgermeisterin



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf am ~~26.03.09~~ gefaßt und am ~~31.07.09~~ ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).

Lengdorf, den ~~27.10.2010~~  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 ~~10.08.2009~~ bis ~~11.09.2009~~ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB). Gemäß § 13 (3) wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Lengdorf, den ~~27.10.2010~~  Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin

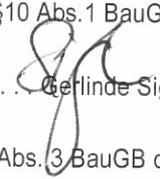
3. Der Beschluss zur erneuten Auslegung der Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf am ~~11.03.10~~ gefasst und am ~~09.04.10~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Lengdorf, den ~~27.10.2010~~  Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin

4. 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 ~~16.04.2010~~ bis ~~17.05.2010~~ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB). Gemäß § 13 (3) wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Lengdorf, den ~~27.10.2010~~  Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin

5. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ~~16.09.10~~ die Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom ~~11.03.10~~ gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lengdorf, den ~~27.10.2010~~  Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin

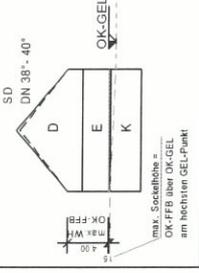
6. Die Änderung wurde am ~~28.10.10~~ gem. §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. ~~2.56~~ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan i.d.F. vom ~~11.03.10~~ 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 ~~29.10.2010~~  Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin

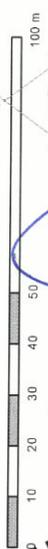
SCHEMASCHNITT:
M = 1:500



M = 1:1000

Digitalisierte Katasterdaten vom Vermessungsamt
Erding, Stand 12.08.2008
Die Planzeichnung ist nur bedingt zur
Maßentnahme geeignet.

Wirschach, den 11.03.2010



Bebauungsplan Nr. 4
"Kreuzberg-Siedlung"

WR	SD
38-40°	E+D II

Bebauungsplan Nr. 2
Lengdorf Nordwest

Lengdorf, den 27.10.2010
Gemeinde Lengdorf



1. Bürgermeisterin

