

GEMEINDE LENGDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "OBERGEISLBACH MITTE" FÜR DAS PLANGEBIET FL. NR. 1275/6 UND 1296 GEMARKUNG MATZBACH

ZUSTÄNDIGER REGIERUNGSBEZIRK
ZUSTÄNDIGES LANDRATSAMT
ZUSTÄNDIGE KOMMUNE

REGIERUNG VON OBERBAYERN
LANDRATSAMT ERDING
GEMEINDE LENGDORF

KOMMUNE:

GEMEINDE LENGDORF
Bischof Am Platz 1

(GEMEINDEVERWALTUNG)
Tel.: 08083 / 5320-0, Fax: 08083 / 532030

Lengdorf, den 09. NOV. 2001


Rübensaal (1. Bürgermeister)
1. Bürgermeister

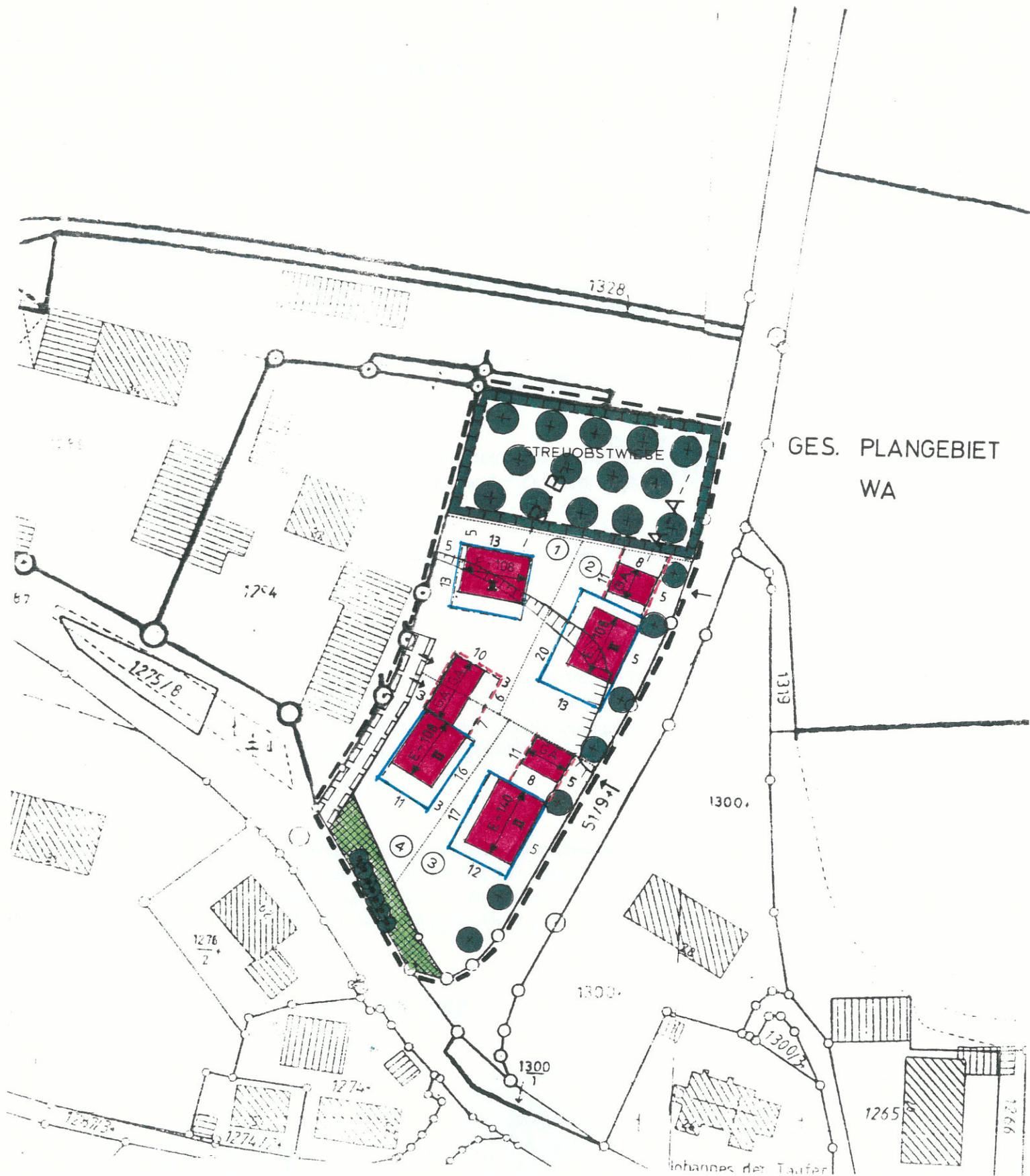
PLANFERTIGER BEBAUUNGSPLAN:

Mittermaier Planen und Bauen Dipl. Ing. (FH) Architekt Josef Mittermaier
Zeilhofener Strasse 2, 84405 Dorfen

Tel.: 08081 / 4170, Fax: 08081 / 41750

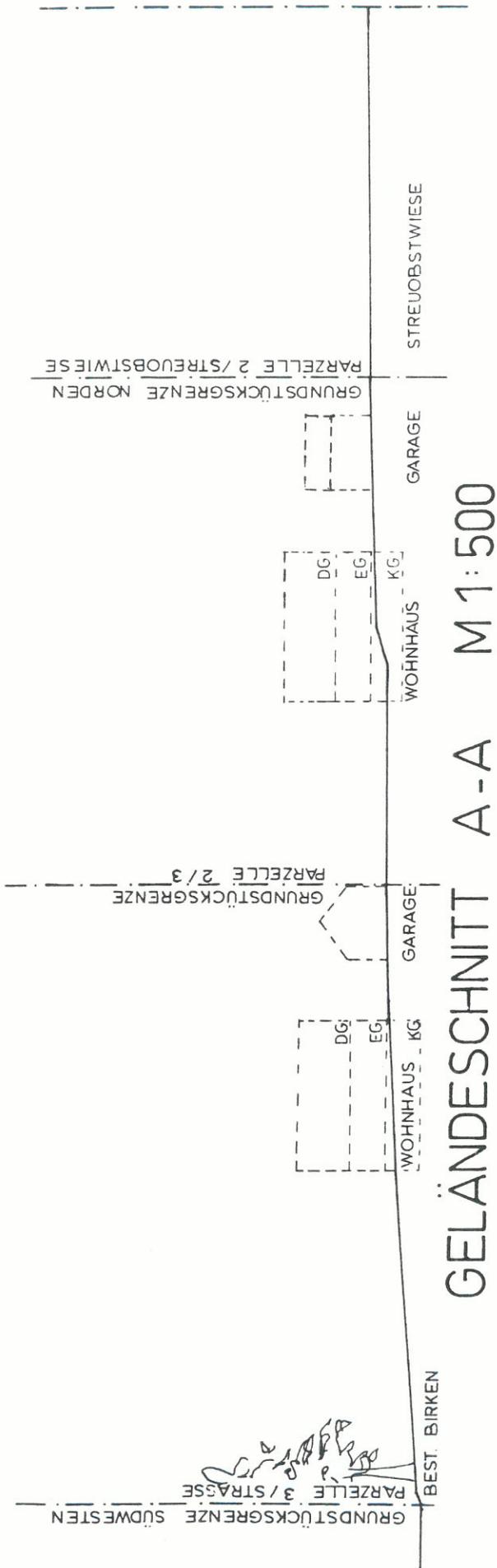
Dorfen, den 18. 10. 2001



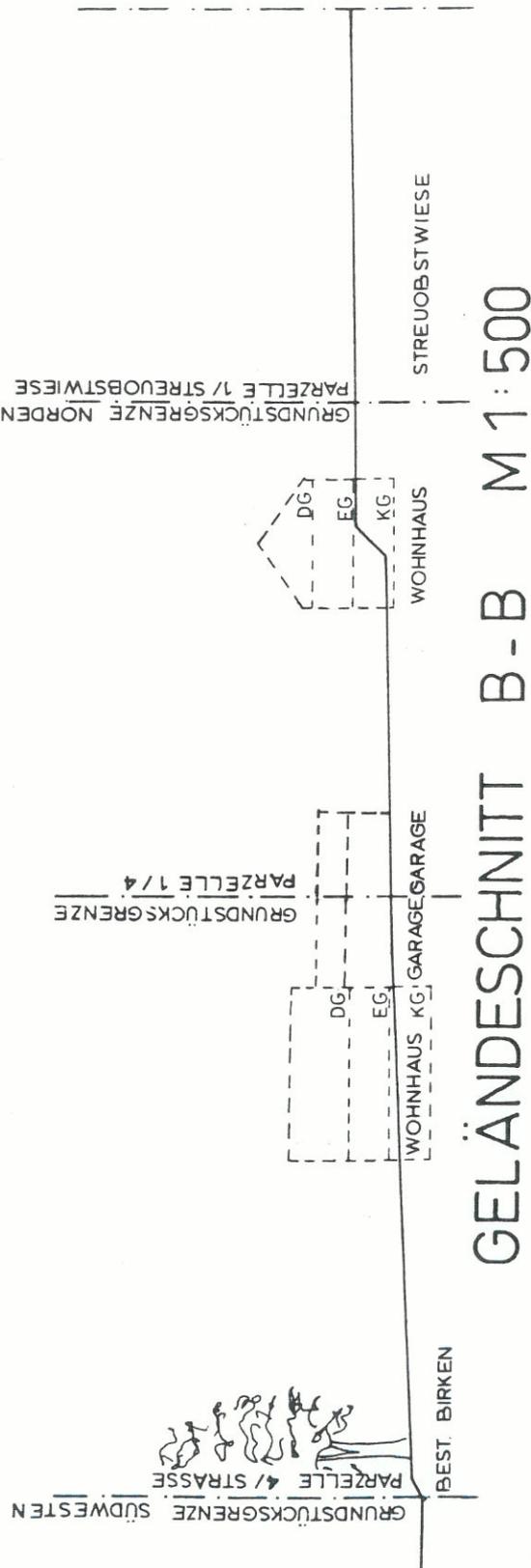


LAGEPLAN M 1:1000





GELÄNDESCHNITT A-A M 1:500



GELÄNDESCHNITT B-B M 1:500

BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "OBERGEISLBACH-MITTE" DER GEMEINDE LENGDORF

A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Abs. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), jeweils in der geltenden Fassung

folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

Planverfasser: Mittermaier Planen und Bauen Zeilhofener Strasse 2 84405 Dorfen
Planfassung: vom 18.06.2001
geändert: am 09.08.2001
geändert: am 18.10.2001

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

— — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

E nur Einzelhäuser zulässig

9 m x 12 m maximale Grundfläche 9 m x 12 m, höchstzulässig 108 m² Parz.1,2,4

10 m x 14 m maximale Grundfläche 10m x 14m, höchstzulässig 140 m² Parz. 3

GF=216 max. zulässige Geschoßfläche 216 m² Parz. 1,2,4.

GF= 280 max. zulässige Geschossfläche 280 m² Parz. 3

II = I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: zwei Vollgeschosse.
Zulässig sind zwei Vollgeschosse, von denen das obere im Dachgeschoß liegen muss. Das Kellergeschoß bleibt dabei unberücksichtigt.

——— Baugrenze

↔ Firstrichtung zwingend



Vorgeschlagene Gebäudeform



Böschung



Grundstücksnummer, z.B. ①



bestehende Grenzen



zukünftige Grenze der Bauparzelle, weitere Grundstücksteilungen sind unzulässig.

3. Bauweise

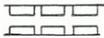


offene Bauweise

4. Verkehrsflächen, Kanalleitung



Straßenbegrenzungslinie



privater Weg mit Fahrtrechten



Umgrenzung für Garagenflächen

Ga

Garage oder Carport



Einfahrt

5. Grünflächen, Grünordnung



Bestehende, zu erhaltende Birken.



Zu pflanzende Bäume



Private Grünfläche

Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken:

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die dargestellten Bäume werden angerechnet, ihre Lage kann geringfügig verändert werden. Erwünscht sind Obstgehölze als Hochstämme lokaltypischer Sorten.

Die erstmalige Bepflanzung der Grundstücke hat bereits in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen.

Nicht zulässig sind Koniferenhecken und säulenförmige Koniferen sowie buntlaubige Gehölze.



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ; Streuobstwiese

6. Fassadenbegrünung

Alle überwiegend geschlossenen Fassadenteile sind mit Ranken zu begrünen wie z.B.:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein

Sowie Obstsorten in Arten als Obstspaliere.

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen wird, einzureichen.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1WE

1 Wohneinheit ist je Grundstück und Haus zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(Siehe Festsetzungen durch Planzeichen)

keine Teilung

Grundstücksteilungen sind nicht zulässig.

3. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

1,2 zu 1

Die Firstrichtung muss immer über die längere Seite des Einzelhauses bzw. der Dachfläche verlaufen.

Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss bei Einzelhäusern mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

Garagenzufahrten sind mit einer max. Steigung oder Neigung von 10 % zulässig. Grundsätzlich ist Art. 7 Abs. 4 BayBO zu beachten.

Max. Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß = höchste natürliche Geländehöhe innerhalb der Grundfläche des Wohnhauses

**Aufschüttung,
Abgrabung
+/- 0,5 m**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von je 0,5 m zulässig.

GA Garagen und Carports dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.
Zusammengebaute Grenzgaragen müssen mit einheitlicher Dachneigung errichtet werden.

je WE 2 Stellpl. Pro Haus sind zwei Stellplätze/Garagen oder Carports auszuweisen.
Als Stellplatz gilt auch ein Stauraum von mindestens 5,00m vor den Garagen.
Absperrungen sind unzulässig.
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z.B. großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, jedoch kein Verbundpflaster).

**Wandhöhe H
3,75 m** Die max. Wandhöhe wird mit 3,75 m festgesetzt.
Gemessen wird die Wandhöhe zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß und dem Schnittpunkt Außenwandaußenkante und Dachhautoberkante.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für Außenwände sind putzgleiche Wandflächen oder Flächen mit Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Glasbausteine, Kunststoffverkleidungen, Zementplatten oder ähnliche Verkleidungen sind nicht zulässig. Ebenso ist eine Blockhüttenbauweise nicht zulässig (überplattete, vorstehende Eckverbindungen).

Satteldach Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.

**Dachneigung
30-40°** Die Dachneigung für die Hauptgebäude wird mit 30 bis 40° festgesetzt.
Für Garagen und Carports wird 40° als Maximum festgesetzt.
Zusammengebaute Grenzgaragen müssen mit einheitlicher Dachneigung errichtet werden.

**Dachfarbe
rot** Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind nur Dachsteine oder nur Ziegel in roter Farbe sowie Glaseindeckungen zulässig.

Solaranlagen Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert werden

**Gauben
max. 1,3 breit** Dachgauben, in der Form von Spitzgauben, und Tonnengauben sind bis zu einer max. Breite von 1,3 m zulässig.

2 an jeder Seite Je Dachseite sind max. zwei Gauben zulässig.

Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und Schleppgauben sind nicht zulässig.

**Zwerchgiebel
1 an jeder Seite** Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 25 % der Fassadenlänge zulässig, maximal 1 Zwerchgiebel je Fassadenseite.

5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m über Oberkante Fahrbahn bzw. natürlichem Gelände nicht überschreiten.

**Lattenzaun max.
1,20 m hoch**

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und gemeinsamen Zufahrten dürfen nur aus naturfarben eingelassenen oder naturbelassenen Holzlattenzäunen mit senkrechten Latten errichtet werden. Die Zaunsäulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen. Sockelmauern, Stützmauern, Palisaden u.ä. sind als Einfriedung unzulässig.

keine Sockel

Für die übrigen Einfriedungen ist ausnahmslos sockelloser Maschendraht zulässig.

6. Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Erding – Ost anzuschließen.

7. Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Kanalisation der Gemeinde Lengdorf anzuschließen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

8. Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen – sofern diese nach ortsüblicher und guter fachlicher Praxis erfolgt – ist von den Grundstückseigentümern und Besitzern ohne Einschränkung zu dulden.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, sind gem. Art 8 DschG zu melden.

10. Bodenfunde

Bodenfunde sind dem Landratsamt Erding zu melden.

11. Niederschlagswasser, Hangwasser

Im Planungsgebiet muss mit Hangwasser gerechnet werden; die Gebäude sind entsprechend gegen deren Eindringen zu sichern.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig.

12. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen, jeder Art von Bebauung sowie Ablagerung von Gegenständen von mehr als 80 cm Höhe über Oberkante Straßenmitte freizuhalten. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,50m.

D. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Zum Ausgleich des Eingriffs sind die folgenden Kompensationsmaßnahmen auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen:

1. Die, zwei Obstbäume beinhaltende, extensiv genutzte Grünfläche der Kategorie II (ca. 1200 m²) nördlich der bebauten Fläche ist zu einer, mit Obstgehölzen als Hochstämme lokaltypischer Sorten zu beplantenden, extensiv genutzten Streuobstwiese der Kategorie III (Gebiet hoher Bedeutung) aufzuwerten.

Pflegehinweis: 1 bis 2malige Mahd pro Jahr.

2. Die südlich der bebauten Fläche bestehende Birkenreihe ist dauerhaft zu erhalten. Der als private Grünfläche ausgewiesene Pflanzsaum ist extensiv zu pflegen und gegebenenfalls mit heimischen Großbäumen nachzupflanzen.

E. HINWEISE

Gebäudestellung im Gelände, siehe Geländeschnitt A-A und B-B

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 25.01.01 gefasst und am 22.03.01 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 19.06.01 hat in der Zeit vom 19.06.01 bis 30.07.01 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan- Vorentwurf i.d.F. vom 18.06.01 hat in der Zeit vom 28.06.01 bis 30.07.01 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 09.08.01 gebilligten Bebauungsplan- Entwurfes i.d. F. vom 09.08.01 hat in der Zeit vom 04.09.01 bis 15.10.01 statt - gefunden (§3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 18.10.01 wurde vom Gemeinderat am 18.10.01 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

2.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB (vorgezogener Bebauungsplan im Parallelverfahren) und bedarf der Genehmigung des Landratsamtes (§10 Abs.2 BauGB). Das Landratsamt hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 18.10.01 mit Bescheid vom 02.11.01, AZ 42/610-4/2 genehmigt.

3.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 13.11.01; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.01 in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

Lengdorf

10.6. FEB. 2002

Ort

Datum





Unterschrift 1. Bürgermeister

Rübensaal
1. Bürgermeister

Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan Nr. 40 „Obergeislbach-Mitte“

Begründung:

Die Gemeinde Lengdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.03.1984. Darin ist der Ort Obergeislbach als Dorfgebiet dargestellt.

Der Umgriff des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,5 ha und befindet sich im mittleren Teil des Dorfes Obergeislbach.

Auf den überplanten Grundstücken befindet sich das ehemalige Gasthaus Bitzer, das seit längerer Zeit unbewohnt ist und ein ungenutztes landwirtschaftliches Gebäude. Nördlich davon soll die Grünfläche in eine Streuobstwiese umgewandelt werden.

Im Baugebiet sollen vier Einzelhäuser errichtet werden.

Das Baugelände ist nach Süden geneigt – in der Mitte des Baugeländes befindet sich eine Böschung.

Das Baugebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Es sollen nur Einzelhäuser E+D mit einer Wohneinheit vorgesehen werden.

Der als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Planbereich ist in der parallel laufenden 8. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Lengdorf analog dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus den künftigen Darstellungen der 8. Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Ortsstraße im Süden und Osten. Das Grundstück Nr. 1 wird durch einen privaten Weg mit Fahrrecht erschlossen.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung Erding-Ost.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation der Gemeinde Lengdorf.

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die Kraftwerke Haag GmbH.

Die Ausgleichsflächen entsprechend der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden innerhalb des Geltungsbereiches im Norden des Baugebietes geschaffen.

Angelegt wird eine Streuobstwiese mit alten lokalen Sorten.

Die Einordnung erfolgt entsprechend der Matrix in das Feld B I (geringe Bedeutung / niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad). Da die vorhandenen Birken erhalten werden und eine ausreichende Durchgrünung vorgesehen ist, erscheint der Faktor 0,35 angemessen.

Bei einer Eingriffsfläche von ca. 0,38 ha ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 0,13 ha. Dies entspricht in etwa der ausgewiesenen Obstwiese.

Damit wird der Eingriff in ausreichender Weise ausgeglichen.

Lengdorf, den 18. Oktober 2001


Rübensaal
1. Bürgermeister