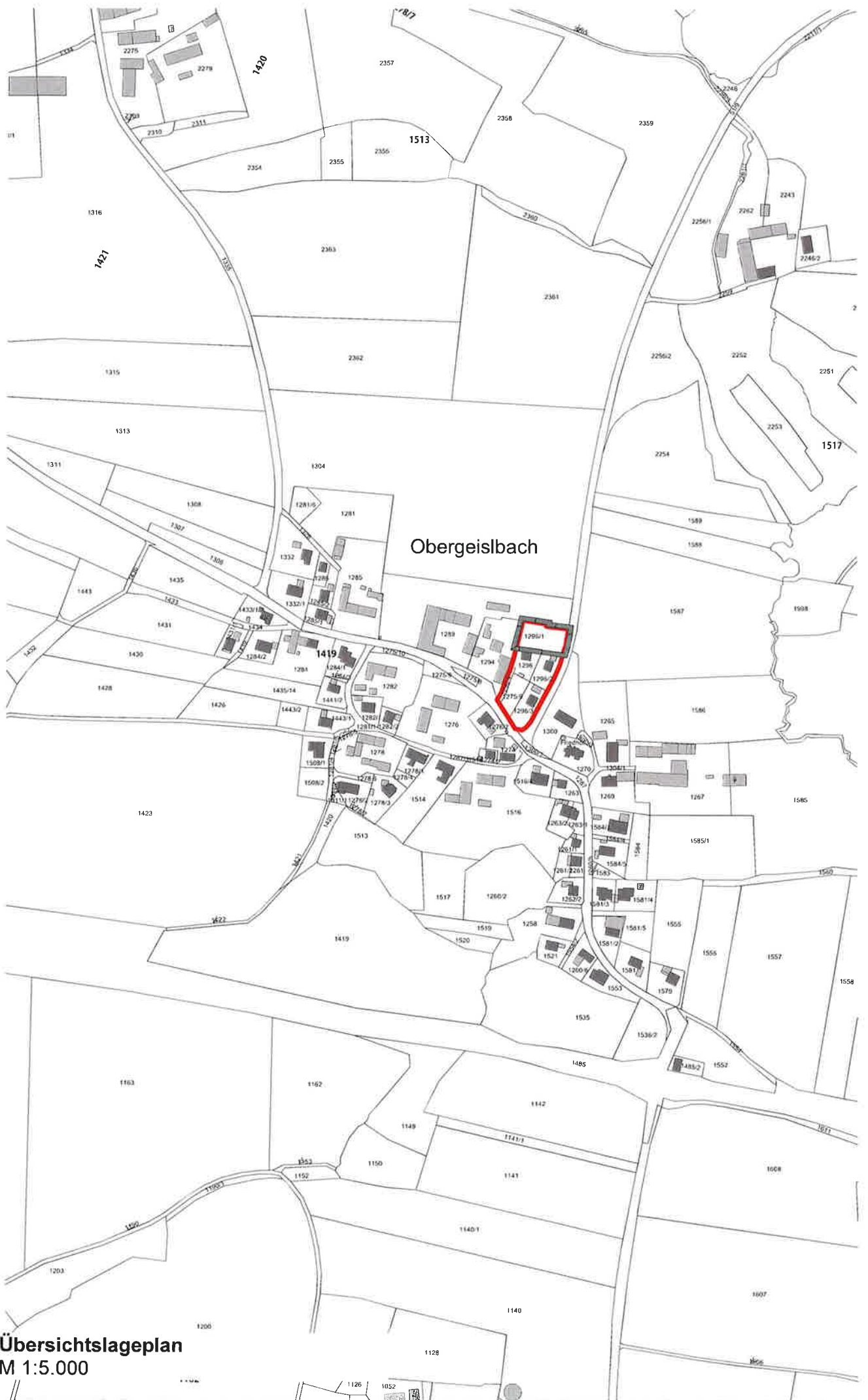


Gemeinde	<b>Lengdorf</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	<b>Nr. 40 „Obergeislbach Mitte“ 1. Änderung im Bereich der Fl.Nr. 1296/1</b>
Planfertiger	<b>PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München</b> Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	LED 2-38 Bearbeiter: Kri/md
Plandatum	07.02.2019

## Satzung

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 10 und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



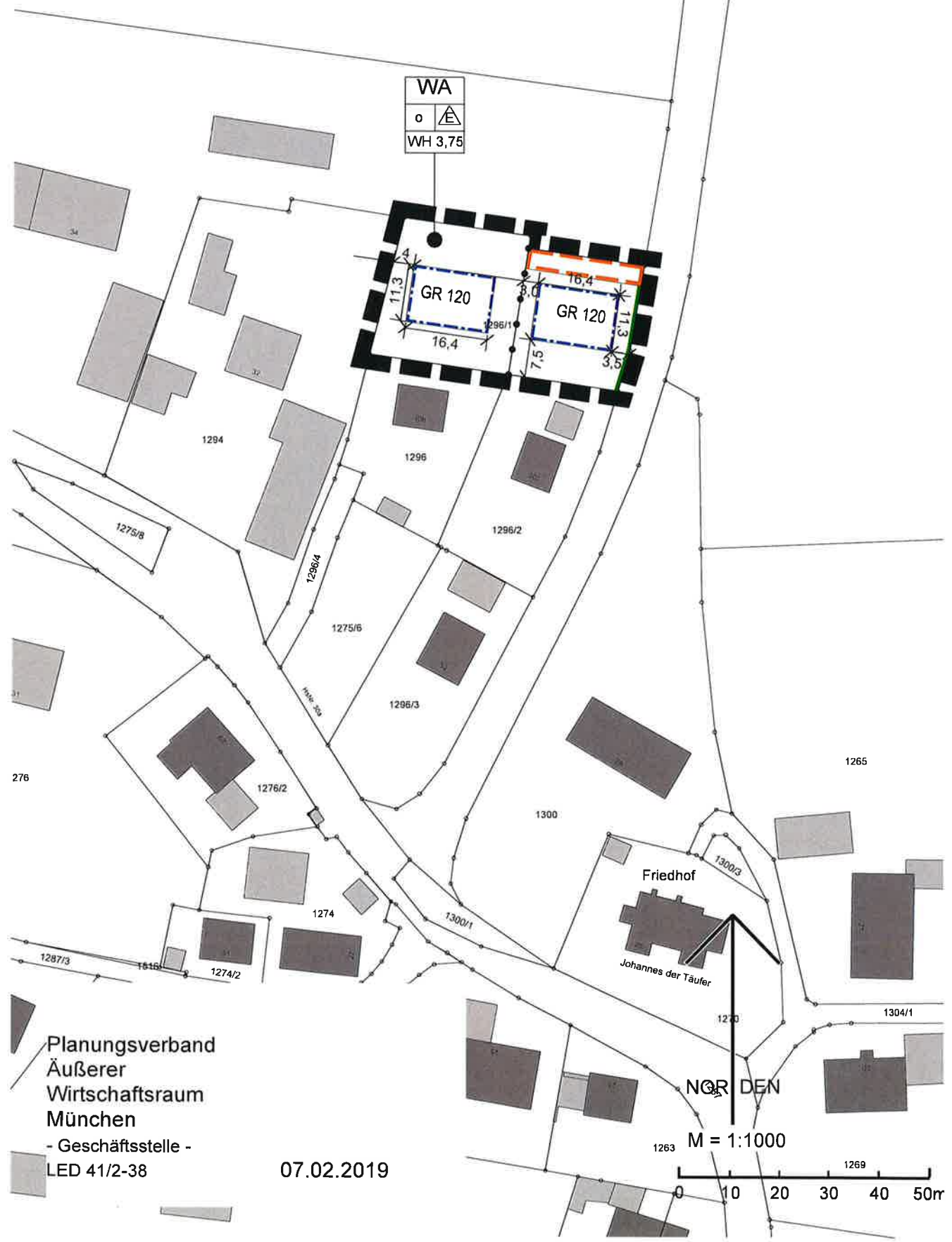
Obergeislbach

Übersichtslageplan  
M 1:5.000



# Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan Nr.40  
Obergeislbach Mitte  
1. Änderung

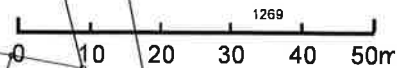


WA	
o	△
WH 3,75	

Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München  
- Geschäftsstelle -  
LED 41/2-38

07.02.2019

M = 1:1000



## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 „Obergeislbach Mitte“ i.d.F.v. 18.10.2001

- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher zulässiger Grundflächen




### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO.
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.3 Je Wohngebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 120** zulässige Grundfläche in qm
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
- 3.3 Die Sockelhöhe, gemessen ab der Oberkante hergestelltes Gelände bis zur Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden, darf max. 0,3 m betragen.
- 3.4 **WH 3,75** Höchstzulässige traufseitige Wandhöhe 3,75 m.
- 3.5 Die traufseitige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 4 Baugrenze und Bauweise

- 4.1  Offene Bauweise
- 4.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3  Baugrenze
- 4.4 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.



## 5 Stellplätze und Einfriedungen

- 5.1 Garagen und offene Stellplätze sind im gesamten Bauland auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Pro Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Stauräume von mindestens 5,0 m Länge vor den Garagen werden als Stellplatz angerechnet.
- 5.3 Offene Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material auszuführen.
- 5.4 Zusammengebaute Grenzgaragen sind mit einheitlicher Dachneigung zu errichten.
- 5.5 Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen.
- 5.6 Sockelmauern, Stützmauern und Palisaden sind als Einfriedungen unzulässig.

## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Die Firstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes laufen.
- 6.2 Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.
- 6.3 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig. Für Garagen gilt eine maximale Dachneigung von 40°.
- 6.4 Je Dachseite sind maximal 2 Dachgauben in der Form von Spitzgauben und Tonnengauben mit einer maximalen Breite von 1,3 m je Gaube zulässig.
- 6.5 Dacheinschnitte und Schleppegauben sind nicht zulässig.
- 6.6 Je Fassadenseite ist maximal 1 Zwerchgiebel mit einer Breite bis zu 25% der Fassadenbreite zulässig.
- 6.7 Für Außenwände sind putzgleiche Wandflächen oder Flächen mit Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Glasbausteine, Kunststoffverglasungen, Zementplatten oder ähnliche Verkleidungen sind nicht zulässig. Ebenso ist eine Blockhüttenbauweise (überplattete, vorstehende Eckverbindungen) nicht zulässig.
- 6.8 Als Dachdeckungsmaterial für Hauptgebäude sind nur Dachsteine oder Ziegel in roter Farbe sowie Glaseindeckungen zulässig.
- 6.9 Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert werden.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Hinterliegergrundstücks zu belastende Fläche

## 8 Grünordnung

- 8.1 Pro Einzelhaus ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen.
- 8.2 Die nördlichen Fassaden sind zu 50 % mit Klettergehölzen zu begrünen.

## 9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern

## B Hinweise

- 1  Grundstücksgrenze

- 2  bestehende Bebauung


- 3 **Niederschlags- und Abwasserentsorgung**  
Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Kanalisation und den Regenwasserkanal der Gemeinde Lengdorf anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) herzustellen. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.
- 4 **Hangwasser**  
Im Planungsgebiet muss mit Hangwasser gerechnet werden; Durch ausreichende Maßnahmen ist sicherzustellen, dass weder die Unterlieger noch das Wohl der Allgemeinheit negativ beeinträchtigt werden.
- 5 **Wasserversorgung**  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Erding-Ost anzuschließen.
- 6 **Landwirtschaft**  
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nach ortsüblicher und guter fachlicher Praxis ist von den Grundstückseigentümern und Besitzern ohne Einschränkungen zu dulden.
- 7 **Denkmalschutz**  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht


die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 DSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

- 8 Immissionsschutz  
Von der Filialkirche Obergeislbach – St. Johann der Täufer ausgehende Geräuschemissionen sind von den Anwohnern zu dulden.
- 9 Baumpflanzungen  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.
- 10 Brandschutz  
Die Verkehrsflächen sind so anzulegen bzw. anzupassen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.  
  
Die Löschwassermenge ist gemäß den Technischen Regeln zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu ermitteln und bereitzustellen.
- 11 Artenschutz  
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen (Vogelbrutzeit 1. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2017. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den 28.02.2019  
  
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Lengdorf, den 10. APR. 2019  
  
Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.07.2018 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2018 (gebilligt und zur Auslegung bestimmt mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2018 (gebilligt und zur Auslegung bestimmt mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2018) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2018 (gebilligt und zur Auslegung bestimmt mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom 03.12.2018 bis 18.12.2018 erneut öffentlich ausgelegt.



5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2018 (gebilligt und zur Auslegung bestimmt mit Beschluss Gemeinderates vom 15.11.2018) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 03.12.2018 bis 18.12.2018 erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Lengdorf, den ..... 10. APR. 2019

Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt



(Siegel)

Lengdorf, den ..... 10. APR. 2019

Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... 11. APR. 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



(Siegel)

Lengdorf, den ..... 12. APR. 2019

Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin