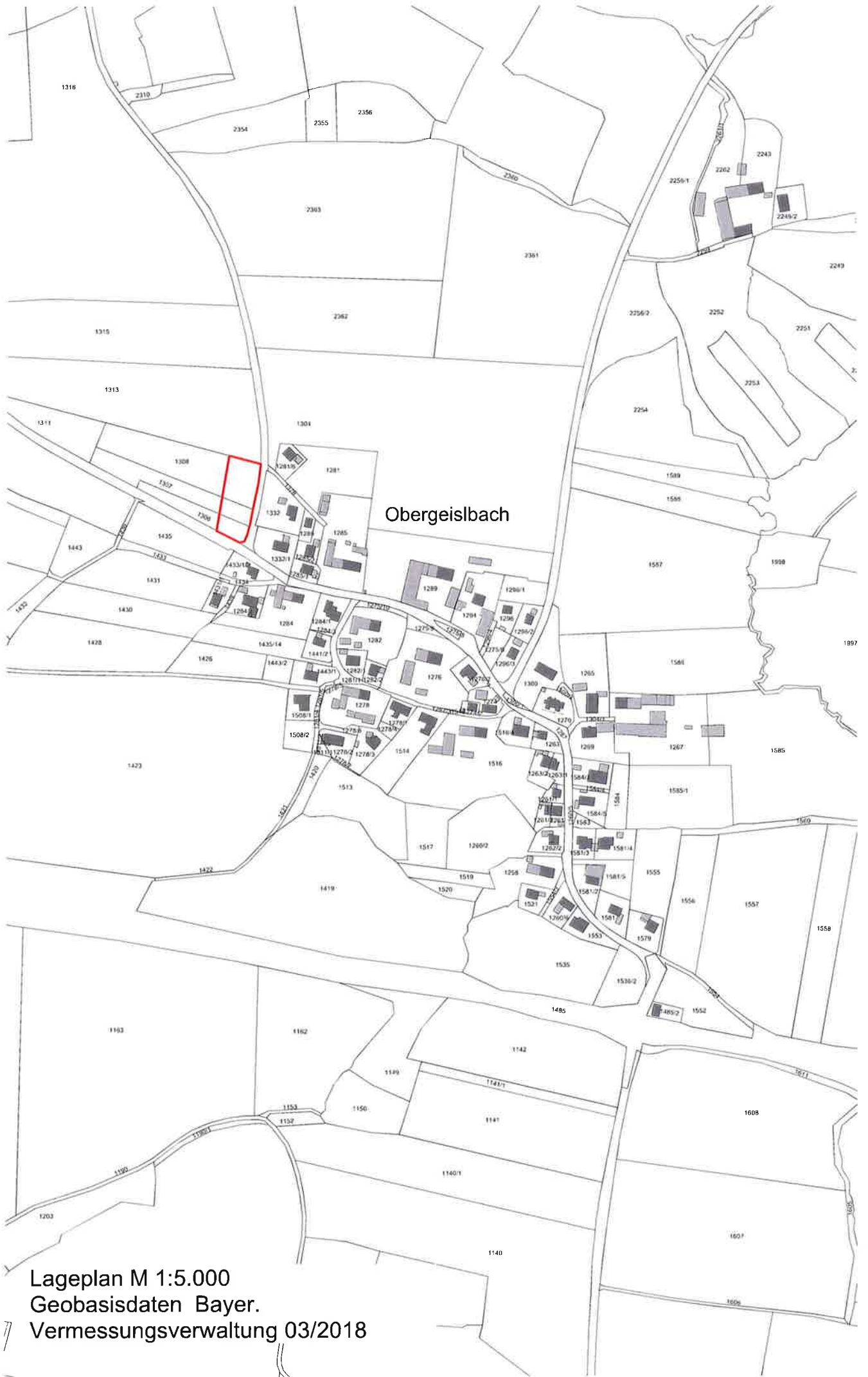


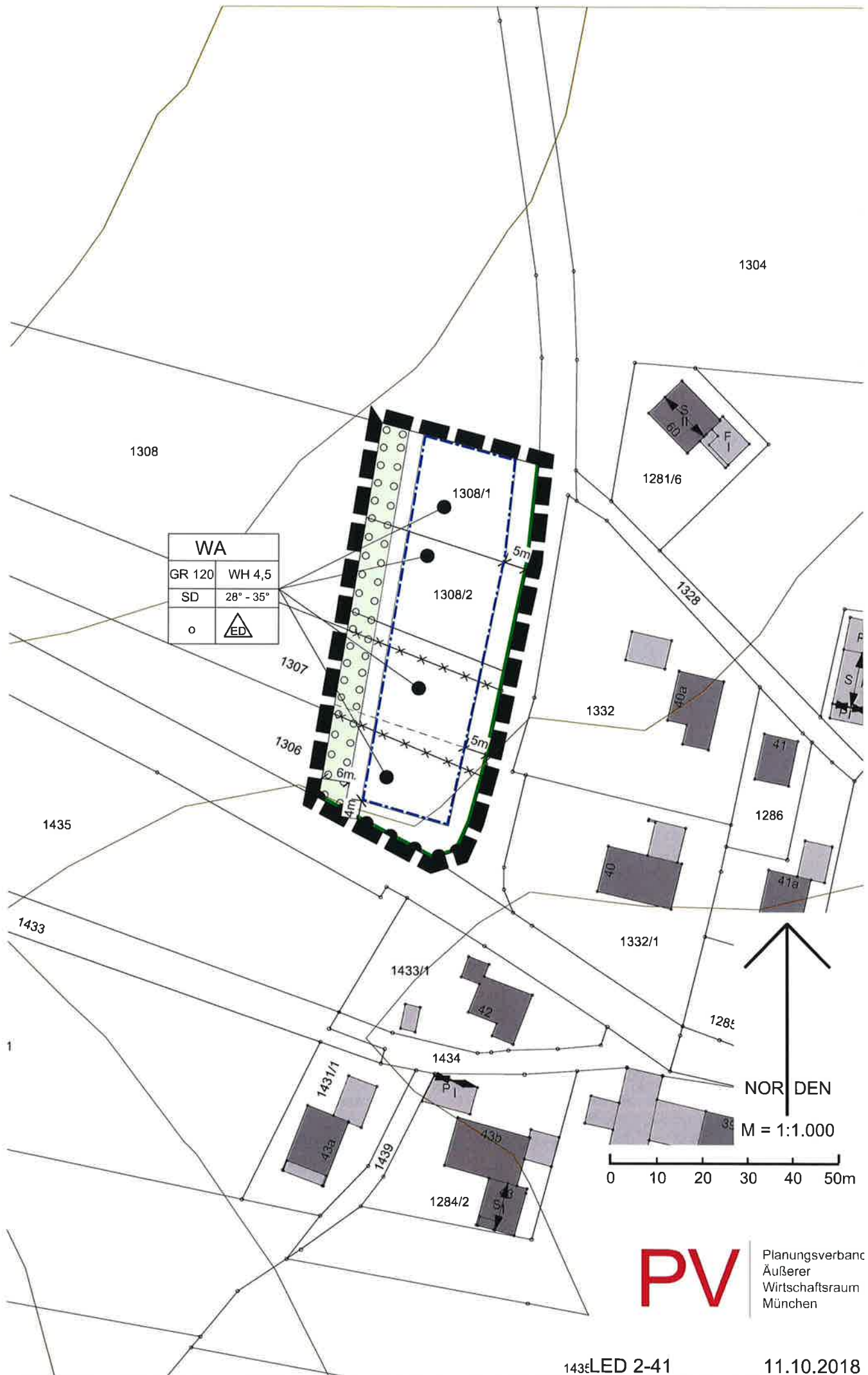
Gemeinde	Lengdorf Lkr. Erding	
Bebauungsplan	Nr. 42 „Obergeislbach Biberger Feld“	
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Aktenzeichen	LED 2-41	Bearbeiter: Krimbacher Dörr
Plandatum	11.10.2018	

Satzung

Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000
Geobasisdaten Bayer.
Vermessungsverwaltung 03/2018



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs




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 Einzelhaus und je Doppelhaushälfte als Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 120** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, 120 qm
- 3.2 Die Grundfläche für Terrassen, Balkone und Vordächer wird auf 30 qm festgesetzt.
- 3.3 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.
- 3.4 Die Sockelhöhe, gemessen ab der Oberkante hergestelltes Gelände bis zur Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden, darf max. 0,3 m betragen.
- 3.5 **WH 4,5** Traufseitige Wandhöhe 4,5 m
- 3.6 Die traufseitige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Offene Bauweise
- 4.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.3  Baugrenze
- 4.4 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen/Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 5.2 Pro Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Ein Stauraum von mind. 5,0 m Länge vor der Garage wird als Stellplatz angerechnet.
- 5.3 Zusammengebaute Grenzgaragen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.
- 5.4 Offene Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Die Firstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 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 28° - 35° zulässig. Für Garagen gilt eine maximale Dachneigung von 35°.
- 6.4 Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.


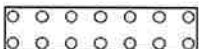
7 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 7.1 Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zum Straßenniveau der östlich angrenzenden Straße zulässig. Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind nicht zulässig.

8 Verkehrsflächen

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8.2  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9 Grünordnung

- 9.1  private Grünfläche
- 9.2  Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)

Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze in einem max. Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden. Sträucher sind mind. in der Pflanzqualität vStr, 8 Tr, 100 – 150, Bäume mind. in der Pflanzqualität vHei 150 – 200 zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.






10 Einfriedungen

- 10.1 Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und im Übergang zur freien Landschaft sind keine geschlossenen Einfriedungen und Sockelmauern zulässig. Einfriedungen im Übergang zur freien Landschaft sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.

11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern

B Hinweise


- 1  Grundstücksgrenze
- 2  Neue Grundstücksgrenze, Vorschlag
- 3  Grundstücksgrenze aufzuheben, Vorschlag
- 4  bestehende Bebauung
- 5  Höhenlinien
- 6 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Lengdorf anzuschließen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen.
- 7 In der Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.
- 8 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 9 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, 2013, zu beachten.
- 10 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.

- 11 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.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 03/2018. 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 08.01.2019


.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Lengdorf, den 18. JAN. 2019


.....
Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2018 (gebilligt und zur Auslegung bestimmt mit Beschluss des Gemeinderats 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 Gemeinderats 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/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2018 (gebilligt und zur Auslegung bestimmt mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.10.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2018 bis 13.11.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2018 (gebilligt und zur Auslegung bestimmt mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.10.2018) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.10.2018 bis 13.11.2018 erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.12.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.10.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Lengdorf, den

18. JAN. 2019

.....
Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am
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.



Lengdorf, den

22. JAN. 2019

.....
Gerlinde Sigl, Erste Bürgermeisterin