

8. Als Kartengrundlage dieses Bebauungsplans dient das amtliche Katasterblatt M 1:1000, Nr. NO VI 16-11. Es ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Eine Gewähr für Maßhaltigkeit besteht nicht.

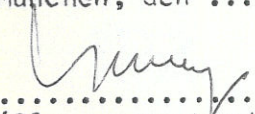
9. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Lengdorf vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
3. Von Entwässerungsgräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.
4. Gegen Hangwasser ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

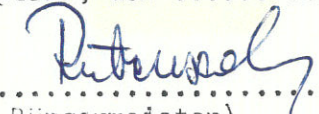
PLANFERTIGER:

München, den 25.3.86.....

  
.....  
(Planungsverband Äußerer  
Wirtschaftsraum München)

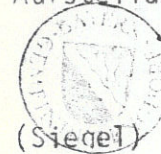
GEMEINDE LENGDORF

Lengdorf, den 11.04.1986.....


  
.....  
(1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat/Gemeinderat Lengdorf..... hat in der Sitzung vom 24.01.1985 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.02.1985 ortsüblich bekanntgemacht.



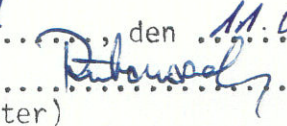
(Siegel)

Lengdorf....., den 11.04.1986  
  
.....  
(1. Bürgermeister)


2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.04.1985 hat in der Zeit vom 13.05.1985 bis 10.06.1985 stattgefunden.



(Siegel)

Lengdorf....., den 11.04.1986  
  
.....  
(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.1985 wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 09.08.1985 bis 10.09.1985 öffentlich ausgelegt.

Lengdorf....., den 11.04.1986  
  
.....  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

Lengdorf..... hat mit Beschluß des



Lengdorf, den 11.04.1986  
P. Bausch  
(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.1985 wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 09.08.1985 bis 10.09.1985 öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Lengdorf, den 11.04.1986  
P. Bausch  
(1. Bürgermeister)

4. Die Stadt/Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluß des Stadtrats/Gemeinderats vom 17.10.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 10.10.1985 als Satzung beschlossen.



Lengdorf, den 11.04.1986  
P. Bausch  
(1. Bürgermeister)

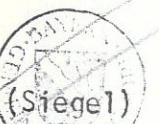
5. Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.85 mit Bescheid vom 12.02.86 Nr. 42/610-4/2 gemäß § 11 BBauG unter Auflagen genehmigt.

Erding, den 27.05.86  
(Sitz der Genehmigungsbehörde) Landratsamt

I. A.

Nikui

Nikui



6. Die Stadt/Gemeinde Lengdorf hat in der Sitzung des Stadtrats/Gemeinderats vom 06.03.1986 beschlossen, die Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid in den Bebauungsplan zu übernehmen.



Lengdorf, den 11.04.1986  
P. Bausch  
(1. Bürgermeister)

7. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 11.04.1986 gemäß § 12 BBauG ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Lengdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.



Lengdorf, den 11.04.1986  
P. Bausch  
(1. Bürgermeister)

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

der Gemeinde: LENGDORF, Lkrs. Erding

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 5 Bergfeld II

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2  
Az.: 610-41/2-5 Lengdorf, Entw.: Ge, Bearb.: Kri

Plandatum: 10.10.1985

Umgriff: Fl.Nr. 146 (T), 146/2, 146/3, 146/5, 146/7,  
153/3 (T), 137/1 (T), 16/3 (T).

**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

In dem mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 14.03.1984, Nr. 421-4621.1 ED 15-1, genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf ist der von diesem Bebauungsplan erfaßte Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aus diesem Grunde wird in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BBauG für diesen Bereich der Flächennutzungsplan geändert (1. Änderung). Damit wäre der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Fl.Nrn. 146/3, 146/5 und 153/3 (Teil) bereits in dem mit Verfügung des Landratsamtes Erding vom 04.01.1972, Tgb.Nr. 120/72, Az.: II/4/610-4/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 3 "Süd" rechtskräftig überplant sind. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Bergfeld II" werden die bisherigen Festsetzungen für diese Flurnummern ersetzt.

**2. Bisheriger Planungsablauf**

Der Gemeinderatsbeschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Bergfeld II" wurde in der Sitzung vom 24.01.1985 gefaßt. Mit der Ausarbeitung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Parallel dazu wird gemäß § 8 Abs. 3 BBauG die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für das gleiche Baugebiet durchgeführt.

Nach der Darstellung und Erörterung verschiedener Alternativen wurde der Planentwurf i.d.F. vom 03.04.1985 gemäß § 2 Abs. 5 BBauG den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Gleichzeitig wurde im Mai/Juni 1985 die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG durchgeführt. In der Gemeinderatssitzung vom 23.07.1985 wurden die geäußerten Bedenken und Anregungen beschlußmäßig behandelt und dementsprechend der Plan geändert. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat Lengdorf den Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom 23.07.1985 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 9. August bis 10. September 1985 im Rathaus Lengdorf statt. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Gemeinderatssitzung am 03.10.1985 erörtert und beschlußmäßig behandelt. Der Satzungsbeschluß über den geringfügig geänderten Plan i.d.F. vom 10.10.1985 wurde am 17.10.1985 gefaßt. Anschließend wird er zur Genehmigung eingereicht.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 2,12 ha liegt im Süden der Ortschaft Lengdorf am Ortsrand. Die nördliche Begrenzung bildet die Kreisstraße ED 12 (Isener Straße). Im Osten schließt es an das Baugebiet "Süd" an. Im Südosten und Süden wird es durch den Feldweg Fl.Nr. 154 begrenzt. Auf der Westseite liegt die freie Feldflur.

Das Gelände ist von Norden nach Süden ansteigend und weist auf einer Länge von 190 m einen Höhenunterschied von rd. 13 m auf. Es ist derzeit unbebaut und als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Außer einer Gruppe junger Bäume an der Kreisstraße weist die Fläche keinen Gehölzbestand auf. Im Südteil wird das Planungsgebiet von der 110 kV-Hochspannungsfreileitung Neufinsing-Stollnkirchen (Wörth) der Isar-Amperwerke überspannt mit einem Gittermast nahe am dortigen Feldweg. Im Norden befindet sich auf der Grenze zwischen Straßenböschung und geplante Baugrund ein Gittermast mit Trafostation des Elektrizitätswerks Lengdorf, zu dem von Norden eine 20 kV-Freileitung heranzuführt.

### 4. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in erster Linie das Ziel verfolgt, Bauland zu günstigen Konditionen für Einheimische zu erschließen und insbesondere an jüngere, bauwillige Familien zu vergeben. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Lengdorf das Teilgrundstück Fl.Nr. 146 in der Größe von 17.000m<sup>2</sup> erworben

### 5. Geplante Nutzung und Flächenbilanz

Das gesamte Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,12 ha. Es gliedert sich in folgende Flächen in m<sup>2</sup>:

Nettowohnbauland	ca. 15.010 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen ohne Kreisstr.	ca. 3.190 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün	ca. 830 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 2.170 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche ca. 21.200 m<sup>2</sup>

Das Planungsgebiet ist überwiegend für Wohnnutzung vorgesehen. Es wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wegen der Ortsrandlage werden nur Gebäude mit Erd- und Dachgeschoß zugelassen. Wegen der unterschiedlichen Grundstücksgrößen werden je Haus maximale Geschoßflächen von 180 m<sup>2</sup> festgelegt. Das ergibt bei einem Nettobauland von 15.010m<sup>2</sup> eine durchschnittliche maximale GFZ von 24 x 180 m<sup>2</sup>: 15.010 m<sup>2</sup> = 0,29. Da es sich um Einfamilienhäuser handelt, für die eine durchschnittliche Belegungsdichte von 3 Personen je Wohneinheit angenommen wird, ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 72 Einwohnern zu rechnen.

### 6. Verkehrserschließung

Im Norden des Baugebiets führt die Kreisstraße ED 12 (Isener Straße) vorbei. An sie ist das Baugebiet durch einen geplanten Fußweg angebunden. Im Süden ist ebenfalls eine Fußwegverbindung zum bestehenden Feldweg Fl.Nr. 154 geplant. Darüberhinaus soll im zentralen Bereich eine Fußgänger-Querverbindung mit begleitender Grünfläche angelegt werden, durch die die fußläufigen Verbindungen für die Bewohner verkürzt werden.

Das Baugebiet wird nicht direkt an die Kreisstraße ED 12 angebunden, sondern über die Bergfeldstraße durch das bestehende Baugebiet "Süd" erschlossen. Es ist beabsichtigt, sie verkehrsberuhigt ohne Bordstein-Gehweg auszubauen, wobei die Gestaltung hinsichtlich Pflaster- und Grünstreifen usw. in einer Detailplanung festgelegt wird.

In einer Entfernung von rd. 180 m von der Bebauung führt südlich vom geplanten Baugebiet die vorläufige Trasse der raumgeordneten Autobahn A 94 München-Mühdorf-Simbach vorbei. Die landesplanerische Beurteilung wurde 1980 vorgenommen. Sollte es zum Bau der Autobahn in dieser Form kommen, müßten Lärmschutzmaßnahmen direkt an der Autobahn vorgenommen werden; unmittelbar am Baugebiet sind solche nicht geplant.

#### 7. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Baugebiets ist durch die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage sichergestellt. Die Leitung ist bis zur Bergfeldstraße bereits verlegt.

#### 8. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Lengdorf besitzt eine eigene Kläranlage und Kanalisation. Der Abwasserkanal ist schon bis in die Isener Straße (ED 12) verlegt; er soll bis zum Baugebiet verlängert werden. Vorgesehen ist ein Trennsystem.

#### 9. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding.

#### 10. Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebiets mit elektrischem Strom geschieht durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerks Lengdorf. Am Nordrand des Planungsgebiets befindet sich ein Gittermast mit Trafostation, wo der Strom von 20 kV auf 380/220 V heruntergespannt wird, um die Haushalte zu versorgen.

#### 11. Bodenordnende Maßnahmen

Die Planung nimmt weitgehend auf vorhandene Grundstücksgrenzen Rücksicht. Im Verzahnungsbereich am östlichen Rand mit Baugebiet "Süd" müssen bestehende Flurgrenzen aufgehoben werden. Der notwendige Flächenaustausch wird privatrechtlich geregelt.

#### 12. Grünordnung

Zur Eingrünung des Wohnbaugebiets ist am westlichen Ortsrand eine geschlossene Schutzpflanzung vorgesehen, die auf den Baugrundstücken zu pflanzen ist. Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mindestens mit je einem ortsüblichen Hausbaum zu versehen. Das Planungsgebiet wird aufgelockert mit zwei kleineren, öffentlichen Grünflächen im zentralen Bereich, die z.T. mit Kinderspielmöglichkeiten versehen werden. Außerdem ist im Süden zwischen der Hochspannungsfreileitung und dem Feldweg eine größere öffentliche Grünfläche geplant. Zwischen der Kreisstraße und dem Baugebiet liegt eine 6-10 m breite Verkehrsgrünfläche im Böschungsbereich. Die dort befindliche Baumgruppe soll durch weitere Bäume an der Kreisstraße ergänzt werden.

13. Oberschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

I. Für die Wasserversorgung:

1. Herstellungskosten:

	Kosten DM	Einnahmen DM
a) 390 lfm neuer Hauptstrang            à 210,- DM	81.900	
b) 24 St. Anschlußleitungen            à 1.200,- DM	28.800	
c) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 3.000 DM ergibt bei 24 Anschlüssen		72.000
d) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Kosten für Hausanschlüsse		28.800

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

a) 340 lfm neuer Hauptsammler            à 320,- DM	108.800	
b) 24 St. Anschlußleitungen            à 2.000,- DM	48.000	
c) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 5.000 DM ergibt bei 24 Anschlüssen		120.000
d) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Kosten der Hausanschlüsse, die nicht zur Anlage der Gemeinde gehören.		20.000

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten:

a) Grunderwerb für 3.190 m <sup>2</sup> à 30,- DM	95.700	
b) Herstellung der Fahrbahnen 3.190 m <sup>2</sup> à 140,- DM	446.600	
c) Beleuchtung: 10 Einheiten            à 2.000,- DM	20.000	
d) Straßenentwässerung 25% der Kanalkosten	27.000	
e) Erschließungsbeitrag (90% der unter a) - d) genannten Kosten)		530.400

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren  
und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. 1.000 DM

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gem. § 127 Abs.  
2 Nr. 3 und 4 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten:

a) Grunderwerb für 2.170 m <sup>2</sup> à 30,- DM	65.100	
b) Anlage der Grünanlagen 2.170 m <sup>2</sup> à 40,- DM	86.800	
c) Erschließungsbeitrag (90% der unter a) - d) genannten Kosten)		136.700

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren  
und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. 1.000 DM

Summe: 1.008.700 907.900

GEMEINDE LENGDORF

Lengdorf, den

29. OKT. 1985

(1. Bürgermeister)