



3. Änderung des Bebauungsplans Nr.5 "Bergfeld II" der Gemeinde Lengdorf

Schalltechnische Untersuchung

Beurteilungspegel nachts
in 4m Höhe über Gelände

Abb. 1
zum Schreiben 1705/L3/HU
vom 27.02.2006

Legende

- Bebauungsplangrenze
- Gewerbegebiet derzeit
- Beirgrenze
- Flächenabschlussole
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung

Isophonen (nachts)

- 40 dB(A)
- 45 dB(A)
- 50 dB(A)

Maßstab 1:2000



Steger & Piening GmbH

Lärmschutzberatung

Frauentorferstraße 87
81247 München
089 / 03 14 63 - 0

www.sp-laermschutz.de



Begründung der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 „Bergfeld II“

1. Flächen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bergfeld II“ der Gemeinde Lengdorf wird entwickelt aus unbebauten Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne

Nr. 5 „Bergfeld II“ in der Fassung vom 10.10.1985
mit der 1. Änderung vom 14.05.1992 und
der 2. Änderung vom 22.03.1995

und

Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ in der Fassung vom 19.12.2000.

Die Planzeichnung, die Hinweise und Festsetzungen des vom 10.10.1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bergfeld II“ einschließlich der 1. und 2. Änderung gelten unverändert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bergfeld II“ ersetzt für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“.

2. Flächenmaße

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bergfeld II“ umfasst aus dem Altbestand des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bergfeld II“ ca. 1.480 qm, Flur-Nr. 146/20 der Gemarkung Lengdorf. Aus städtebaulichen Gründen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ ca. 1500 qm, Teilfläche aus Flur-Nr. 146 der Gemarkung Lengdorf, herausgenommen und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bergfeld II“ der Gemeinde Lengdorf dazugeschlagen. Diese neu definierte Fläche ist nicht bebaut. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bergfeld II“ umfasst damit 2.980 qm.

3. Bisherige Widmung und Nutzung

Der Altbestand des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bergfeld II“ an der Südspitze des Bebauungsplanes „Bergfeld II“ ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. Die Grünfläche hat ein bewegtes Landschaftsrelief.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bergfeld II“ vom 14.05.1992 wurde der Kleinkinderspielplatz in die Südwestecke des Bebauungsplanes gelegt. Der Rest der Grünfläche wurde von den Anwohnern mit kleinteiligen Anlagen versehen für Ballspiele (Handball/Fußballtor, Basketball-Korbanlage).

Der Raum aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ ist als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet festgesetzt.

4. Notwendigkeit der Änderungsplanung

Das Bauland wird für Einheimische benötigt.

Auf Grund der Bevölkerungsstruktur im Siedlungsbereich entspricht die Nutzung der betroffenen Räume und ihre Gestaltung nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen und dem tatsächlichen Bedarf. Das wurde auch im Fachbericht des Wettbewerbes 2005 „Unser Dorf hat Zukunft – Unser Dorf soll schöner werden“ angesprochen: „z.B. der Spielplatz Bergfeld II wird nicht angenommen.“

Die Maßnahme ist ein Beitrag im Sinne des vom Bayer. Staatsministerium des Inneren erlassenen Verdichtungsgebotes im Innenbereich von Ortschaften.

5. Maßnahmen

Der Kleinkinderspielplatz soll neu konzipiert werden. Eine Stichstraße wird angelegt. Die übrige Ausgleichsfläche zwischen dem Baugebiet „Bergfeld II“ und dem „Gewerbegebiet Isental“ bleibt erhalten.

6. Bebauung

Im Rahmen des vorgegebenen Formenkanons der Bebauung im Bereich Bergfeld II soll die vorhandene Bebauungslücke mit vier Baukörpern geschlossen werden. Diese geplanten Baukörper liegen in einer Baulinie mit dem ostwärts anschließenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bergfeld III“.

7. Öffentliche Erschließung

Soweit die Baukörper nicht durch die vorhandene Bergfeldstraße erschlossen werden, ist die Erschließung durch eine Stichstraße sichergestellt. Alle Baukörper werden an die gemeindlichen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen angeschlossen.

8. Festsetzungen

Die Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Bergfeld II“ (einschließlich 1. und 2. Änderung) mit Maßgabe der in der Planzeichnung angegebenen Änderungen übernommen.

9. UP- Prüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Siehe hierzu Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Max Bauer.

10. Lärmschutz

Siehe hierzu Schalltechnische Untersuchung der Steger & Piening GmbH, Lärmschutzberatung, vom 27.02.2006.