

# BP Nr. 5 "Bergfeld II" - 4. Änderung



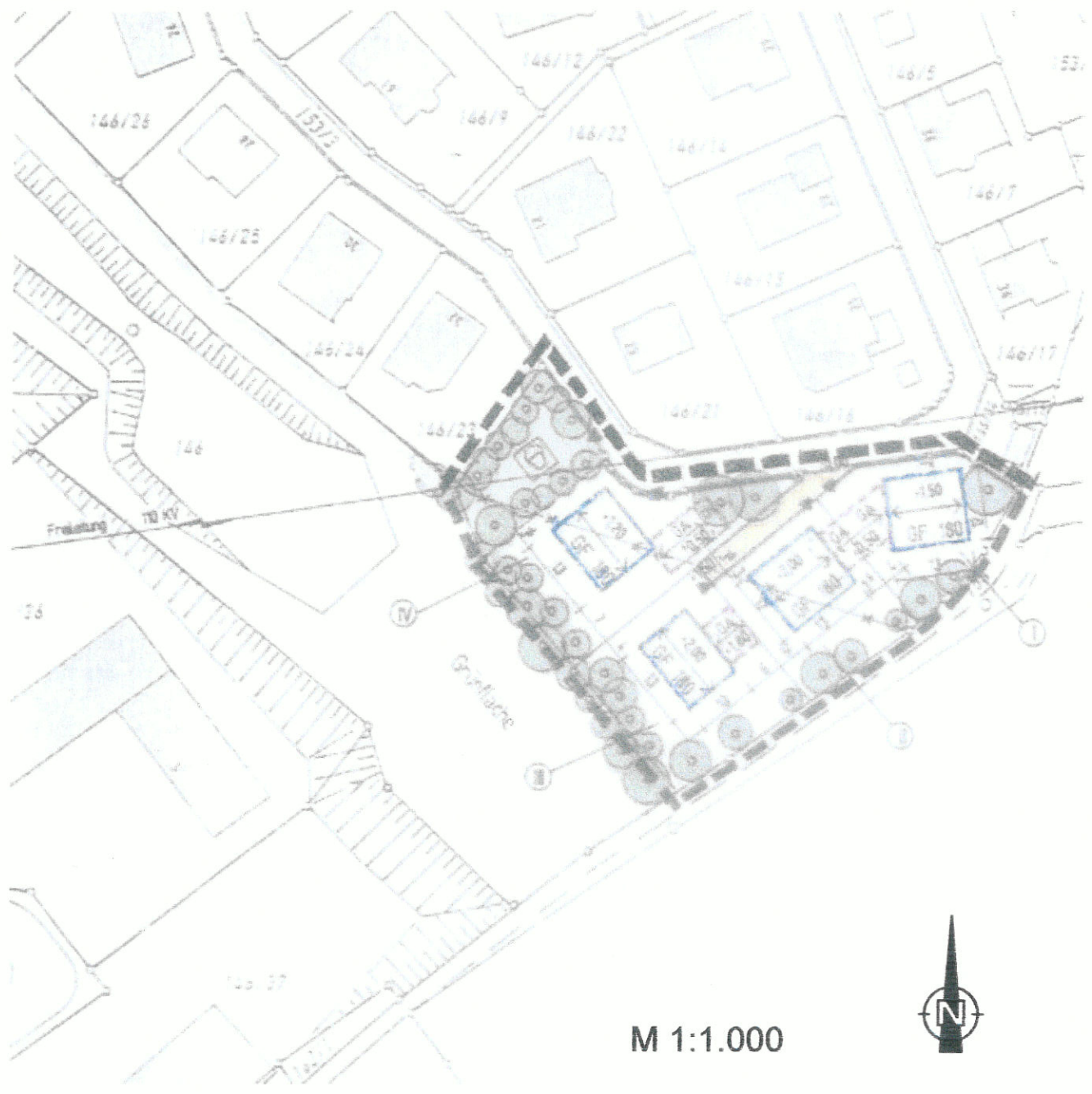
**Kartengrundlage:** - Bebauungsplan Nr. 5 "Bergfeld II" - 3. Änderung  
 - digitale Flurkarte Bayernatlas plus

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

Lengdorf, den ..... 17. MRZ. 2014  
 Gemeinde Lengdorf



# Bisherige Planung: BP Nr. 5 "Bergfeld II" - 3. Änderung



M 1:1.000



Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund

VE

- § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

1.

diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Bergfeld II" in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als

## Satzung.

2.

Von der Änderung betroffen ist das Flurstück 146/45, Gmkg. Lengdorf.

### FESTSETZUNGEN



Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung



Baugrenze

3.



einzuhaltende Firstrichtung

GF 220

maximal zulässige Geschossfläche in Quadratmetern

+0,50

maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, bezogen auf +/-0,00 an der Stichstraße zur Erschließung.

4.

GA

Fläche für Garagen



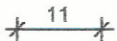
Garagenzufahrt

St

Fläche für offene Stellplätze



Baum, neu zu pflanzen



Längenmaß in Metern

### HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze

146

Bestehende Flurnummer



Vorhandene Hochspannungsfreileitung mit Maststandort

GE

BE

4.

Diese 4. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise des seit 10.10.1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bergfeld II" einschließlich der 1. bis 3. Änderung. Die übrigen Festsetzungen und Hinweise dieser Planungen gelten ansonsten unverändert.

MAX

PFA

WÖF

H/R =

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf am 12.12.2013 gefasst und am ~~20.12.13~~ ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Lengdorf, den ~~10. MRZ. 2014~~

.....  
Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin

2. Der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom ~~30.12.13~~ bis ~~03.02.14~~ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. (§ 13 BauGB)  
Gemäß § 13 (3) wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Lengdorf, den ~~10. MRZ. 2014~~

.....  
Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin

3. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ~~13.02.14~~ die 4. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom ~~13.02.14~~ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lengdorf, den ~~10. MRZ. 2014~~

.....  
Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin

4. Die 4. Änderung wurde am ~~11.03.14~~ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 2 EG zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom ~~13.02.14~~ tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Lengdorf, den ~~12. MRZ. 2014~~

.....  
Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin



# GEMEINDE LENGDORF

## BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "BERGFELD II"

### 4. ÄNDERUNG



MAX BAUER - LANDSCHAFTSARCHITEKT  
PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 - 85457 WÖRTH - TEL. 08123/2363 - FAX. 08123/4941

WÖRTH, 13.02.2014 .....



## **Gemeinde Lengdorf**

### **4. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 „Bergfeld II“**

**Gemeinde Lengdorf  
Landkreis Erding  
Regierungsbezirk Oberbayern**

#### **4. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 „Bergfeld II“**

**Änderungsbereich:** Gemeinde Lengdorf,  
Ort Lengdorf, südlich Bergfeldstraße;  
Flur-Nr. 146/45  
Gemarkung Lengdorf

**Planung und  
Begründung:** Max Bauer, Landschaftsarchitekt  
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3  
85457 Wörth  
Tel. 08123 / 23 63  
Fax. 08123 / 49 41

**Datum:** 13.02.2014

## **Begründung der 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 „Bergfeld II“**

### **1. Flächenumgriff - Geltungsbereich**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bergfeld II“ der Gemeinde Lengdorf umfasst lediglich die 758 qm umfassende Fl.Nr. 146/45, die bereits in der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bergfeld II“ als Bauparzelle ausgewiesen ist.

### **2. Anlass der Änderungsplanung und Verfahren**

Das betroffene Grundstück liegt nur ca. 400 m nördlich der geplanten Autobahntrasse und im Schutzbereich einer von West nach Ost verlaufenden 110-KV Freileitung Neufinsing - Altmühldorf. Da diese Freileitung das genannte Grundstück streift, entstehen massive Auswirkungen bezüglich einer geplanten Bebauung. Konkret können die erforderlichen vertikalen und horizontalen Schutzbereiche der Leitung bei den bisherigen Festsetzungen nicht eingehalten werden. Aus diesen Gründen war bisher die Vermarktbarkeit des Grundstücks sehr schwierig. Die Gemeinde ist jedoch bestrebt, zunächst bereits als Bauland ausgewiesene Flächen zu füllen, bevor an anderer Stelle Neuplanungen erfolgen.

Bei den mittlerweile vorliegenden konkreten Planungen für ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten ist zudem die im bisherigen Bebauungsplan nur randlich erwähnte Problematik mit der Einhaltung des von der E.ON geforderten Schutzbereiches der 110-KV Freileitung zu Tage getreten, d.h. die im Bebauungsplan für das Grundstück getroffenen Festsetzungen funktionieren so nicht.

Um die Bebauung des Grundstückes unter Einhaltung aller städtebaulichen und technischen Erfordernisse, aber auch unter Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnverhältnisse zu ermöglichen, wird die hier vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Bergfeld II“ erfolgt als Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB, da weder die Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt werden, noch der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert wird.

### **3. Geänderte Festsetzungen**

Der von der E.ON geforderte Mindestabstand zwischen dem geplanten Baukörper und den Leiterseilen (vertikal) muss 5,0 m betragen, ebenso wie der waagerechte Mindestabstand zu den bei Wind ausgeschwungenen Leiterseilen. Aus diesem Grund wird die Baugrenze so verschoben, dass der Abstand zum südöstlichen Nachbarn statt 7 m nur noch 3 m beträgt. Gleichzeitig wird die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens von +1,20 m über der Bezugshöhe +/-0,00 m auf +0,50 m heruntergenommen.

Zudem erfolgt eine geringfügige Vergrößerung der Baugrenzen um 1,0 m in der Länge und 2,0 m in der Breite, so dass ein für moderne Wohnverhältnisse adäquates Gebäude für zwei Wohneinheiten errichtet werden kann. Dafür wird die Garagengröße von 9,0 m Breite auf 6,0 m Breite zurückgenommen und dafür ein offener Stellplatz in die Planung aufgenommen. Somit kommt es insgesamt nur zu einer sehr geringen Erhöhung der überbauten Fläche.

Alle anderen Festsetzungen und Hinweise des seit 10.10.1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bergfeld II“ einschließlich der rechtskräftigen 1. bis 3. Änderung gelten unverändert weiter.

#### 4. Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher vorgesehen über die bestehende Bergfeldstraße. Der Baukörper wird an die gemeindlichen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen angeschlossen.

#### 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 15-18 BNatSchG ist grundsätzlich anzuwenden. Diese wurde jedoch bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplans abgearbeitet und eine entsprechende Fläche inklusive Aufwertungsmaßnahmen als Ausgleich festgelegt. Da sich mit der 4. Änderung weder die Größe der Eingriffsfläche noch die Eingriffsschwere ändert, bleibt die bereits festgesetzte Ausgleichsfläche wie gehabt.

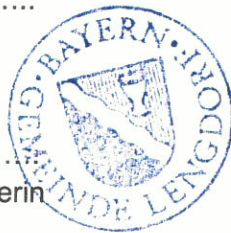
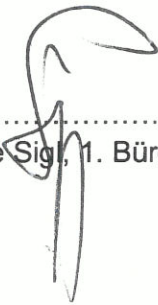
#### 6. Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im Vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

10. MRZ. 2014

Lengdorf, .....

Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin



Wörth, 13.02.2014



Max Bauer, Landschaftsarchitekt

**Max Bauer**  
Landschaftsarchitekt  
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3  
85457 Wörth  
Telefon 081 23/2363  
Telefax 081 23/4941