

Gemeinde	<b>Lengdorf</b> Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 19 „Moosfeld“, 1. Änderung
Planfertiger	<b>PV</b> 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	LEN 2-44 Bearbeiter: Neudecker
Plandatum	09.04.2019

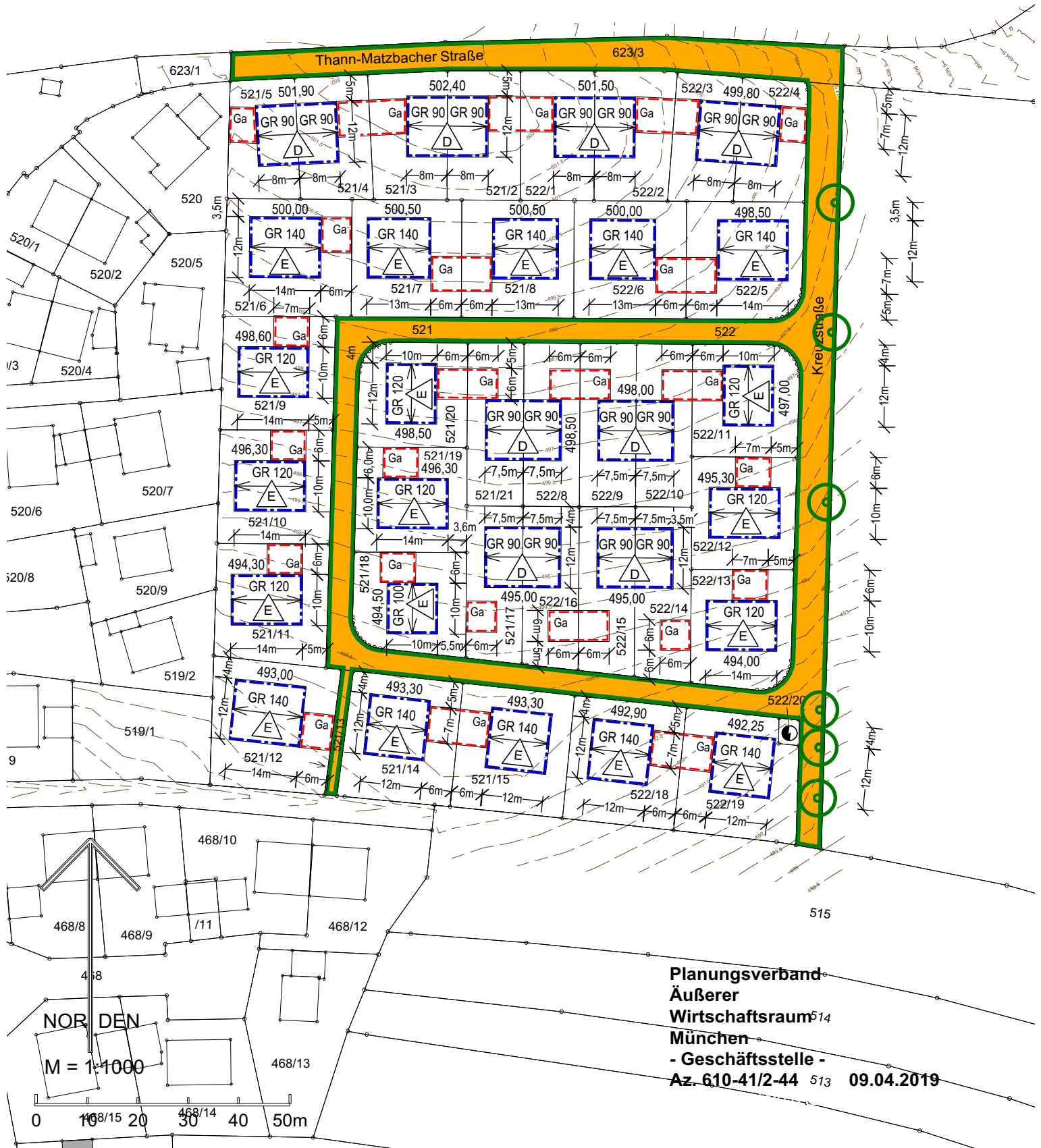
## Satzung

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

# Lengdorf

624

## Bebauungsplan Nr. 19 "Moosfeld", 1. Änderung



Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 19 „Moosfeld“ i.d.F. vom 12.10.2017

## 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.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 140 zulässige Grundfläche in qm, z.B. 140 qm
- 3.2 Die in 3.1 festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- 3.3 Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, wird mit 6,20 m festgesetzt. Die für die Abstandsflächen-Berechnung nach BayBO nachzuweisenden Wandhöhen werden davon abweichend vom natürlichen bzw. festgesetzten Gelände aus gemessen.
- 3.4 500,00 festgesetzte Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, gemessen in Bauraummitte in Meter über NN, z. B. 500,00 m über NN. Geringfügige Anpassungen um 0,15 m nach oben oder unten sind zulässig.

### 4 Baugrenze und Bauweise

- 4.1  Nur Einzelhäuser zulässig; max. 2 Wohneinheiten zulässig
- 4.2  Nur Doppelhäuser zulässig; je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig
- 4.3  Baugrenze
- 4.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4.5 Für die Fl.Nrn. 521/5, 521/21, 522/8, 522/9 und 522/10 werden abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Hier gelten folgende Wandhöhen, gemessen vom vorhandenen bzw. festgesetzten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut:

- Fl.Nr. 521/5: 7,95 m
- Fl.Nr. 521/21: 7,66 m
- Fl.Nr. 522/8: 7,66 m
- Fl.Nr.522/9: 7,60 m
- Fl.Nr. 522/10: 7,27 m

4.6 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 3,50 m und durch erdgeschossige Wintergärten und Balkone um bis zu 2,00 m überschritten werden.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Garagen oder Carports

5.2 Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind die Vorgaben der BayBO, Art.47(2,3) sowie der GaragenVO Bayern zu berücksichtigen. Beim Bau einer Wohneinheit wird der Stauraum vor der Garage als Stellplatz anerkannt. Beim Bau von zwei Wohneinheiten darf einer der erforderlichen Stellplätze im Stauraum nachgewiesen werden. Der Stauraum vor Garagen muss eine Tiefe von mind. 5 m aufweisen.

5.3 Bei Wohneinheiten bis 40 m<sup>2</sup> ist 1 STP je WE und bei Wohneinheiten über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 STP je WE nachzuweisen.

5.4 Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen. Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m im Mittel, gemessen zwischen Oberkante fertiggestelltes Gelände und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

5.5 Garten- und Gewächshäuser bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind außerhalb des Bauraumes zulässig. Die Gartenhäuser dürfen nicht Wohnzwecken dienen.

5.6 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc...).

## 6 Bauliche Gestaltung

6.1  Festgesetzte Firstrichtung bei geneigten Dächern

6.2 Es sind alle Dachformen zulässig.

Dachneigung: 0°-20°

Sonnenkollektoren sind zulässig und erwünscht.

- 6.3 Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind nur nicht reflektierende oder nicht glänzende Ziegel und Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen sowie anthrazit zulässig.
- 6.4 Liegende Dachfenster sind zulässig. Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel, Zwerchiegel o.ä.) und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.5 Die Doppelhäuser sind - hinsichtlich Wandhöhe, Dachüberstand und Dachneigung - profilgleich aufeinander abzustimmen. Gleiches gilt für die Garagen.
- 6.6 Geländeänderungen (Aufschüttung/Abgrabung) bis max.  $\pm 0,5$  m vom natürlichen Gelände sind zulässig.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

## 8 Grünordnung

Pro betroffener angefangener 300 qm Baugrundstück sind mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zwischen Baumpflanzungen sind mindestens 8 m Abstand einzuhalten.

Die in den Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

Vorhandene Bäume, die erhalten werden, und zeichnerisch dargestellte Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Es sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstbäume zulässig. Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig. Geschnittene Hecken (Formhecken), Thujahecken und Bambushecken sind unzulässig.

Die Mindestpflanzgrößen für Bäume und Sträucher im privaten und öffentlichen Bereich betragen:

Bäume 1. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 16-18  
 Bäume 2. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 14-16  
 Obstbäume: H St.-Umf. 12-14  
 Sträucher: versetzte Sträucher

- 8.1 Stützmauern über einer Höhe von 1,00 m sind zu begrünen.

## 9 Einfriedungen

- 9.1 Es sind nur sockellose Holz-Staketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig 1,20 m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Zwischen den Grundstücken darf eine Höhe der Einfriedung von 1,80 m über der vorhandenen bzw. festgesetzten Geländeoberfläche nicht überschritten werden.

## 10 Immissionsschutz

- 10.1 Auf die von der Bahnstrecke München-Mühldorf ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß BImSchV bzw. DIN 4109 sind vom Bauwerber zu tragen.


## 11 Niederschlagswasser

- 11.1 Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist, so weit möglich, auf dem Grundstück zu versickern. Hierzu müssen als Zwischenspeicherung und Rückhaltung auf den Baugrundstücken ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen oder Sickerschächte mit einem Fassungsvermögen von mind. 6 cbm errichtet werden. Der Notüberlauf der Zisternen bzw. Sickerschächte ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Anschlusszwang gilt nicht, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers ordnungsgemäß möglich ist.

## 12 Bemaßung

- 12.1  Maßzahl in Metern

## 13 Versorgung

- 13.1  Trafostation

## B Hinweise

- 1  Grundstücksgrenze

- 2  bestehende Bebauung

- 3  Höhenlinien Bestandsgelände

- 4  Bestehende Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche

- 5 Die Versiegelung des Bodens ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken; Garagenzufahrten und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen oder als durchlässige Pflasterflächen auszuführen. Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu versickern.

- 6 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Lengdorf angeschlossen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung der Gemeinde Lengdorf im Trennsystem (siehe hierzu auch Punkt B 11. Niederschlagswasser). Rückhalte und ggf. Versickerungsanlagen sind vom Bauherrn zu unterhalten. Bei Nutzung für WC-Spülung etc. im Gebäude sind vom Bauherrn geeignete Zwischenzähler zur Abrechnung des Abwassers zu beantragen und vorzusehen. Die Bemessung der Anlagen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbesondere ATV-DVWK A138 und M153) zu erfolgen.
- 7 Aufgrund der landwirtschaftlich strukturierten Umgebung sind landwirtschaftliche Emissionen wie beispielsweise Staub etc. zu erwarten und zu dulden.
- 8 Das natürliche (vorhandene) Gelände ist in den Eingabeplänen durch Höhenkoten darzustellen.
- 9 Die Belange zum Erhalt, Neubau und zur Erweiterung bestehender Versorgungsleitungen (Telefon, Erdgas, Strom, Breitband etc...) sind im Rahmen der Erschließungsplanung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Baumpflanzungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig bzw. mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.
- 10 Aufgrund der Hanglage sollten die Gebäude mind. ca. 25 cm über dem Gelände "wasserdicht" errichtet werden. Dabei ist besonders auf die hangzugewandte Seite zu achten.
- 11 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung  
01/2017. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnach-  
weis nicht geeignet.

Maßentnahme

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

Planfertiger

München, den 16.4.19

i.A. Kuntz

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Lengdorf, den 13. JUNI 2019

Erste Bürgermeisterin Sigl



## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27.12.2018 bis 10.01.2019 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich diesbezüglich zu äußern.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.01.2019 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.01.2019) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.01.2019 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.01.2019) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2019 bis 06.03.2019 beteiligt.
8. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.04.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Lengdorf, den .....

13. JUNI 2019

.....  
Erste Bürgermeisterin Sigl

11. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ~~13. JUNI 2019~~ **14. JUNI 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.



Lengdorf, den .....

17. JUNI 2019

.....  
Erste Bürgermeisterin Sigl