



Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan Nr. 1 „Lengdorf Ort“ (4. vereinfachte Änderung)

**Gemeinde Lengdorf
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern**

**Bebauungsplan Nr. 1 „Lengdorf Ort“
(4. vereinfachte Änderung)**

**Geltungsbereich: Gemeinde Lengdorf,
Ort Lengdorf,
Hauptstraße
Flur-Nr. 377 (Teilfläche)
Gemarkung Lengdorf**

**Planung und
Begründung: Gemeinde Lengdorf
Bischof-Arn-Platz 1
84435 Lengdorf**

**Kriterien für
Vorprüfung: Gemeinde Lengdorf
Bischof-Arn-Platz 1
84435 Lengdorf**

**Datum: 09.05.2007
28.06.2007**

Ausfertigung durch den 2. Bürgermeister:

Lengdorf, 11.07.2007


**Hartl
2. Bürgermeister**



Bekanntmachung und Inkrafttreten: 12.07.2007

GEMEINDE LENGDORF

Bebauungsplan Nr. 1 „Lengdorf Ort“ (4. vereinfachte Änderung)

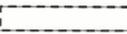
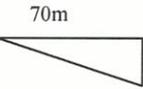
A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund
§§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese
4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Lengdorf Ort“ als

SATZUNG.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Lengdorf Ort“ wird in nachfolgenden Punkten geändert.
Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten unverändert weiter.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Geltungsbereich
2.  Baugrenze
3.  Fläche für Garagen oder Stellplätze
4.  Firstrichtung
5.  Hofzufahrt
6.  Sichtflächen

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Die folgenden Festsetzungen werden geändert:

4. Höhe der Gebäude

alter Text

- a) Als höchstzulässige Traufwandhöhe werden 6,20 m festgesetzt, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

neuer Text

- a) Als Wandhöhe werden 6,60 m festgesetzt, gemessen von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

alter Text

- b) Die höchstzulässige Sockelhöhe beträgt 0,30 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Erdgeschossfußboden.

neuer Text

- b) Die max. Sockelhöhe beträgt 1,10 m, gemessen von natürlicher Geländeoberkante bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss.

6. Bauliche Gestaltung

alter Text

- b) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 ° und 35 ° auszubilden.

neuer Text

- b) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 ° und 45 ° auszubilden.

2. Neue Festsetzungen durch Text:

13. Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

14. Lärm

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Im Bereich bis 20 m ab Straßenmitte sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Nr. 4.1 Anmerkung 1) die Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 (Tab. 8 u. 10) einzuhalten. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich III. Bei der Grundrissplanung ist zu beachten, dass Schlaf- und Kinderzimmerfenster im Bereich bis 50 m ab Straßenmitte zur lärmabgewandten Seite situiert werden. Können diese Räume nur über Fenster an der straßenzugewandten Seite gelüftet werden, sind Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter) erforderlich. Die Gesamtschalldämmung der jeweiligen Außenfassade darf aber nicht wesentlich vermindert werden (<1 dB).

Die Dimensionierung der Außenwände, der Fenster und des Dachaufbaus muss von einem Bauakustiker objektbezogen, unter Berücksichtigung der Grundrisse, der Fensterflächen und der Raumnutzung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bestimmt werden.

15. Abfallentsorgung

Die Mülltonnen sind zur Leerung an der Hauptstraße (ED 12) bereitzustellen.

D. INKRAFTTRETEN

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Lengdorf Ort“ tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Lengdorf, 11.07.2007


Hartl
2. Bürgermeister



E. VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 09.05.2007 gefasst.

2.

Den von der Bebauungsplanänderung berührten Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der 4. vereinfachten Bebauungsplanänderung Nr. 1 „Lengdorf Ort“ in der Fassung vom 09.05.2007 in der Zeit vom 21.05.2007 bis 22.06.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).

3.

Der Satzungsbeschluss zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Lengdorf Ort“ in der Fassung vom 28.06.2007 wurde vom Gemeinderat Lengdorf am 28.06.2007 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

4.

Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

5.

Das Original dieser Satzung wurde am 11.07.2007 ausgefertigt.



Hartl
2. Bürgermeister

6.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 12.07.2007. In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.06.2007 am 12.07.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Lengdorf, 13.07.2007



Hartl
2. Bürgermeister



Gemeinde Lengdorf

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 1 „Lengdorf Ort“ (4. vereinfachte Änderung)

Datum: 09.05.2007, 28.06.2007

1. Verfahren

In Absprache mit dem Landratsamt Erding, Herrn Sennhenn, wird die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Lengdorf Ort“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Flächen

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Lengdorf Ort“ mit einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 377, Gemarkung Lengdorf, umfasst ca. 1.900 qm.

3. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Lengdorf verfügt über einen rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.1986.

Dieser Bebauungsplan wurde mit Bescheid des Landratsamt Erding vom 17.07.1987 mit dem Az.: 42/610-4/2 genehmigt.

Das Grundstück Fl.Nr. 377, Gemarkung Lengdorf ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne der BauNVO ausgewiesen und ist derzeit noch unbebaut.

Der Gemeinderat hat am 09.05.2007 beschlossen, den Bebauungsplan im Bereich der Fl.Nr. 377, Gemarkung Lengdorf zu ändern.

Da die Grundzüge der Gesamtplanung nicht berührt werden, soll die Änderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf entwickelt.

4. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümer der Fl.Nr. 377, Gemarkung Lengdorf, stellten den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Lengdorf Ort“ zur Änderung der Festsetzungen des Bauraums, der Erschließungsstraße, der Lage der Stellplätze und Garagen, der Dachneigung und der Wandhöhenüberschreitung.

Das Landratsamt Erding befürwortet eine Bebauungsplanänderung.

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die vereinfachte Änderung entspricht der ortsplannerischen Entwicklung von Lengdorf.

5. Auswirkungen der Planung

Der Gemeinde Lengdorf sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand keine Auswirkungen bekannt, die zu einer erheblichen Schädigung der Umwelt führen könnten.

Die geplanten Eingrünungen tragen zu einer harmonischen Ortsrandgestaltung bei.

6. Öffentliche Erschließung

Die Baukörper werden an die gemeindlichen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen angeschlossen.

7. Festsetzungen

Die Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Lengdorf Ort“ in der Fassung vom 14.10.1986 mit Maßgabe der in der Planzeichnung angegebenen Änderungen übernommen.

8. Umweltprüfung und Umweltbericht

Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

9. Zusammenfassende Erklärung

Von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in der Anlage „Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise“ geprüft.

Lengdorf, 11.07.2007



Hartl
2. Bürgermeister

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p>Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2-4 BayNatschG).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>Vorhabenstyp <i>Art der baulichen Nutzung</i> Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO)? <i>Maß der baulichen Nutzung</i> Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorh. WA <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>Schutzgut Arten und Lebensräume Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben: Flächen höherer Bedeutung, wie -Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), -Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG -Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorh. Fests. 11</p>
<p>Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorh. Fests. 11</p>
<p>Schutzgut Wasser Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>Schutzgut Luft/ Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>Schutzgut Landschaftsbild Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. Einbindung in die Landschaft: Für die Landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorh. Fests. 11</p>

Festsetzungen zur Grünordnung und zum Erhalt der Schutzgüter wurden eingebracht. Da die Checkliste in allen Schutzgut relevanten Punkten mit „ja“ beantwortet werden konnte und angenommen werden kann, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres schrittweise Vorgehen, wie unter Abschnitt 3.2 des Leitfadens beschrieben, zum gleichen Ergebnis führen dürfte, wird hier das vereinfachte Vorgehen angewandt.