

Gemeinde: LENGDORF, Lkr. Erding

Bebauungsplan: Nr.8
Thanner Weg

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-41/2-9 Bearb.: Ge/Kri/Rau


Plandatum: 22.11.1988
01.02.1989
27.04.1989
01.08.1989

Die Gemeinde Lengdorf
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-,
Art.91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art.23 Gemeindeordnung
für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs




2. Art der baulichen Nutzung

- a) **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO;
nicht zulässig sind alle in § 4 Abs. 3 BauNVO
genannten Betriebe und Anlagen.
- b) **MD** Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) z.B. **04** Höchstzulässige Geschößflächenzahl, z.B. GFZ 0,4
- b) **II** Zwei Vollgeschosse zwingend
- c) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- d) Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als eine Grundstücksgröße von 400 m² nicht unterschritten wird.


4. Bauraum, Bauweise

- a)  Baugrenze
- b)  Nur offene Bauweise zulässig
- c)  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



5. Höhe der Hauptgebäude

- a) Als höchstzulässige Wandhöhe werden traufseitig, gemessen zwischen Oberkante Sockel und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut, - bei Wohnhäusern 6,00 m,
- bei gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzten Gebäuden 6,80 m festgesetzt.
- b) Die höchstzulässige Sockelhöhe beträgt 0,15 Meter über Straßenoberkante zu der dem Bauraum nächstliegenden Erschließungsstraße, bezogen auf die Mitte des geplanten Baukörpers - bei Doppelhäusern: auf die Nahtstelle der Baukörper.
- c) Kniestöcke sind nicht zulässig.

6. Bauliche Gestaltung

- a) Für die Gebäude-Außenwände ist nur heller Putz zulässig. Oberhalb des Erdgeschosses ist auch Holz zulässig.
- b) Das Längen-Breitenverhältnis der zu errichtenden Hauptgebäude soll mindestens 5:4 betragen, wobei die Längsseite parallel zur Firstrichtung verläuft.
- c)  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- d) Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° auszubilden.
- e) Zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel in roter Farbe zulässig.
- f) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.
- g) Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind allgemein zulässig, jedoch nur bis zu einer Anzahl von 2 Stück pro Dachfläche und nur bis zu einer Fensterfläche von je 1,2 m² Größe.
- h) Fenster sind durch Sprossen oder Streben in stehende Rechtecke oder Quadrate zu gliedern. Querformatige Fenster sind aus solchen Formaten zusammenzusetzen.




7. Garagen und Nebenanlagen

- a) Pro Wohnhaus sind je eine Zweifachgarage und ein Stellplatz vorzusehen. Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Spalierwänden zulässig.
- b)  Fläche für Garage;
- c) Garagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- d)  Garagenzufahrt
- e) Garagen sind an der Zufahrtseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten.
- f) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² und einer Traufhöhe von 2,2 m auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen zulässig.
- g) Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen (s.o.) sinngemäß.
- h) Pro Bauparzelle ist eine Kompostanlage von mindestens 1,5 m² für kompostierfähige Abfälle wie z. B. Küchenabfälle, Grasschnittgut, gehäckselte Gartenabfälle zu errichten.



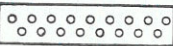
8. Einfriedungen

- a) Als Einfriedungen sind straßenseitig nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten, ansonsten sockellose, rostgeschützte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
- b) Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.
- c) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche bzw. der Straßenoberkante nicht überschreiten.

9. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsfläche
- b)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich Fußweg
- c)  Sichtdreieck für Straßenverkehr bzw. Sichtfläche für Eisenbahnverkehr
- d) Innerhalb der Sichtdreiecke bzw. der Sichtfläche ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 m Höhe über Straßen- bzw. Schienenoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind beim Sichtdreieck für Straßenverkehr einzeln stehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.

10. Grünordnung

- a)  Zu erhaltende Bäume
- b)  Zu pflanzende Bäume der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziff. 10f)
- c) Bei der räumlichen Anordnung der zu pflanzenden Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
- d)  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziff. 10f); die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 0,8 x 0,8 m auszuführen.
- e) Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Lagerflächen bzw. als Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der zulässigen Arten (siehe Ziff. 10f) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anrechenbar.

f) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig:

Bäume: Eiche, Buche, Hainbuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Birke, Eberesche, Zitterpappel, Salweide sowie Obstbäume;

Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Hartriegel, Feldrose, Liguster sowie Beerenobst.

g) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Mindestgrößen vorgeschrieben:

Bäume: Stammbüsche oder Alleebäume, Höhe 350 cm, Stammumfang 20 cm;

Sträucher: Größe 80 - 100 cm, 2 mal verpflanzt.

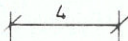
h) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

11. Ver- und Entsorgung







a) Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch auszuführen.

b) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Lengdorf angeschlossen sein.

12. Maßangaben

z. B.  Längenmaß in Metern (z. B. 4 m)

B. HINWEISE

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
2.  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. z. B. 492/3 Flurstücksnummer, z. B. 492/3
5.  Bestehendes Hauptgebäude
6.  Bestehendes Nebengebäude
7.  Abzubrechendes Gebäude

8. 

Gebäudeschema für geplantes Gebäude

9. Aufgrund der landwirtschaftlichen Flächen westlich des Baugebiets ist zeitweise mit Geruchs- und Lärmbelastigungen zu rechnen.

10. Als Kartengrundlage dieses Bebauungsplans dient das amtliche Katasterblatt M 1:1000 Nr. NO VI-16-6. Es ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Eine Gewähr für Maßhaltigkeit besteht nicht.

11. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne

o Nr. 2 "Lengdorf Nordwest", genehmigt mit RE der Regierung von Oberbayern vom 03.06.1966, Nr. II/ 2b-IV B6-15500 d 25, sowie

o Nr. 4 "Kreuzberg-Siedlung", genehmigt mit Verfügung des Landratsamts Erding vom 01.10.1975, Nr. 842/75.

PLANFERTIGER:

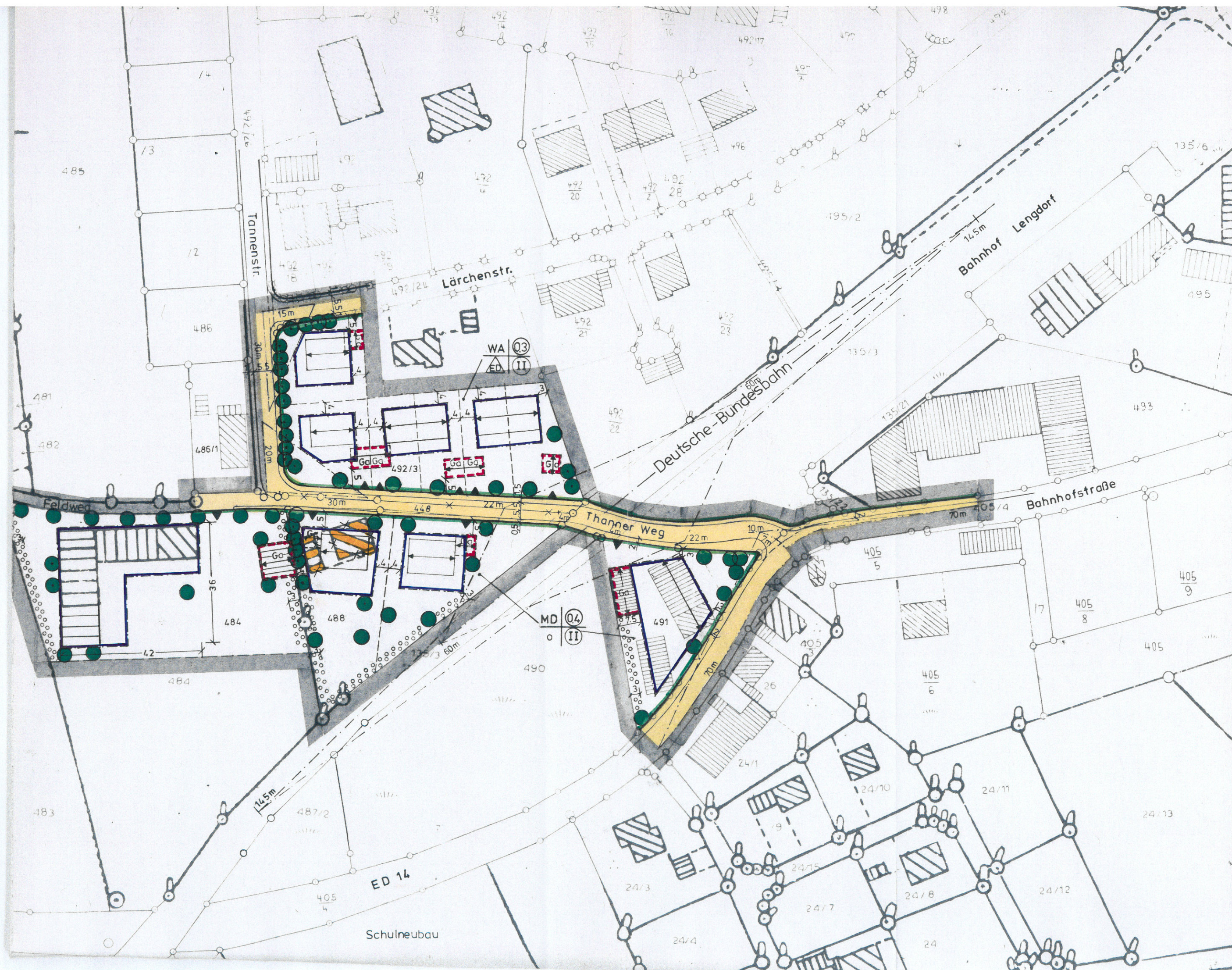
GEMEINDE LENGDORF

München, **08. Mai 1990**

Lengdorf, **26.04.1990**

i.A. [Signature]
.....
(Planungsverband Außerer
Wirtschaftsraum München)

[Signature]
.....
(1. Bürgermeister)



VI. 16
AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
i.d.F. vom 19.03.1984
M 1:5000

