

**Gemeinde Lengdorf**

**Bebauungsplan Nr. 12 / E**

**BAUGEBIET:**

**LENGDORF WEST**

**ERWEITERUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "LENGDORF-WEST ERWEITERUNG"  
DER GEMEINDE LENGDORF**

**A. PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Abs. 3 i.v.m. Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), jeweils in der geltenden Fassung

folgenden Bebauungsplan als

**SATZUNG**

Planverfasser: Gemeinde Lengdorf, Sachgebiet 4  
Planfassung: 04.04.2001  
geändert: 03.07.2001

18. OKT. 2001

**B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Geltungsbereich**

== == == == Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Baubauungsplanes

**2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

WA allgemeines Wohngebiet

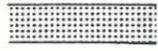
0,35 Grundflächenzahl, höchstzulässig z.B. GRZ 0,35

GF=220 max. zulässige Geschoßfläche z.B. 220 m<sup>2</sup>. Erforderliche Garagen, Carports am bzw. im Gebäude bleiben unberücksichtigt.

II = I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: zwei Vollgeschosse. Zulässig sind zwei Vollgeschosse, von denen das obere im Dachgeschoß liegen muss. Das Kellergeschoß bleibt dabei unberücksichtigt.

△E nur Einzelhäuser zulässig

△D nur Doppelhäuser zulässig

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
+ 494	Die höchste Erdgeschoßwohnebene (Fertigfußboden-Oberkante) wird mit z.B 494 m üNN festgesetzt (siehe Lageplan mit Höhenfestlegungen).
	Bezugspunkt für die Höhenfestlegung
	Baugrenze, Bauraumgröße, z.B. BR 12/9,5 =12 m lang und 9,5 m breit.
	Firstrichtung zwingend
75	Gebäudenummer z.B. 75
	bestehende Grenzen
	zukünftige Grenze der Bauparzelle
<b><u>3. Bauweise</u></b>	
o	offene Bauweise
<b><u>4. Verkehrsflächen, Kanalleitung</u></b>	
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentlicher Weg / öffentliche Grünfläche
	öffentlicher Kinderspielplatz
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB) hier: Verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4a StVO
	Umgrenzung für Garagenflächen und deren Zufahrten
[Ga]	Garage oder Carport
ST	öffentliche Stellplätze
▶	Einfahrt

## 5. Grünflächen, Grünordnung

### **5.1 Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Auftrag der Gemeinde durchgeführt werden.**

	Tilia cordata	Winterlinde
	Aesculus hippocastanum „Baumannii“	Roßkastanie rot
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudo-platanus	Bergahorn

**vorgenannte Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 20/25**

	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Apfel	in Sorten
	Birne	in Sorten
	Kirsche	in Sorten

**vorgenannte Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16/18**

Ortsrandeingrünung, gemischte Bepflanzung

Arten:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Obstgehölze (Hochstamm)  
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Syringa vulgaris (Wilder Flieder)  
Sambucus nigra (Schwarzer Hollunder)

**Mindestpflanzgröße: Sträucher 100/125**

## 5.2 Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken

Neben der in 5.1 genannten Bepflanzung ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Erwünscht sind Obstgehölze als Hochstämme lokaltypischer Sorten. Für die Pflanzungen sind überwiegend die in 5.1 aufgeführten Arten zu verwenden.

Die erstmalige Bepflanzung der Grundstücke hat bereits in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen. Nicht zulässig sind Koniferenhecken, säulenförmige Koniferen und buntblättrige Laubgehölze.

Im grenznahen Bereich zum öffentlichen Spielplatz ist die Verwendung giftiger Pflanzen unzulässig.

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA**

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

**2WE**

2 Wohneinheiten sind zulässig, bei Doppelhaushälften nur 1 WE

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(Siehe Festsetzungen durch Planzeichen)

**keine Teilung**

Grundstücksteilungen sind nicht zulässig.

Außerhalb eines jeden Bauraumes ist zulässig:

- Eingangüberdachung bis zu 1,5 m Ausladung und 3,0 m Länge
- Je eine offene Außentreppe entlang der Fassade, sofern sie mindestens 2,0 m Grenzabstand einhält.
- Balkon bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer max. Länge von der Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge, sofern er mindestens 2,0 m Grenzabstand einhält.
- Ein eingeschossiger Erker bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer max. Länge (Breite) von ein Fünftel der jeweiligen Fassadenlänge, sofern er mindestens 2,0 m Grenzabstand einhält.

- Ein Wintergarten bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer max. Länge von 5,0 m, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Eine Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Grundbuchnachbarn unter Einhaltung des Art. 31 Abs. 4 Satz 2 BayBO zulässig.
- Ein Abstellraum in Holzkonstruktion bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer max. Länge von 6,0 m, eingeschossig, an den Hauptbaukörper oder an die Garage/den Carport mit der Breitseite angebaut.

Nebengebäude im Sinne von Art. 63 Abs. 1 BayBO sind darüber hinaus nur zulässig, wenn das Grundstück größer als 600 m<sup>2</sup> ist (freistehende Gartenhäuschen).

### **3. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude**

Die Firstrichtung muss immer über die längere Seite des Baukörpers eines Doppel- oder Einzelhauses bzw. der Dachfläche verlaufen.

**1,2 zu 1**

Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss bei Einzelhäusern mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der Garagenzufahrten und Hauszugänge um mehr als 0,5 m verändert werden.

Garagenzufahrten sind mit einer max. Steigung oder Neigung von 10 % zulässig. Grundsätzlich ist Art. 7 Abs. 4 BayBO zu beachten.

**Aufschüttung,  
Abgrabung  
+/- 0,5 m**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von je 0,5 m zulässig.

Zusammengebaute Doppelhaushälften und zusammengebaute Garagen sind in Gestaltung und Materialauswahl aufeinander abzustimmen. Die Doppelhäuser sind first-, trauf- und profilgleich mit einheitlicher Dachdeckung auszubilden. Der Nachplanende hat sich dem zuerst Planenden entsprechend anzuschließen. Das Datum des Planeingangs bei der Gemeinde ist maßgebend.

**GA**

Garagen und Carports dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume errichtet werden. Zusammengebaute Grenzgaragen müssen mit einheitlicher Dachneigung und profilgleich errichtet werden.

**je WE 2 Stellpl.** Für die Häuser der Nrn. 70 bis 105 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze/Garagen oder Carports auszuweisen.

Als Stellplatz vor den Garagen gilt:

1. ein Stauraum von mindestens 6,0 m bei Garagen, die rechtwinkelig zur Erschließungsstraße (4,50/6,00 m Breite) angeordnet werden.
2. ein Stauraum von mindestens 5,0 m in allen übrigen Fällen.

Absperrungen sind unzulässig.

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z.B. großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, jedoch kein Verbundpflaster).

**Traufwand H  
4,25 m**

Die max. Traufwandhöhe wird bei Doppel- und Einzelhäuser mit 4,25 m festgesetzt.

Gemessen wird die Traufwandhöhe von Oberkante festgesetzter, höchster Wohnebene (fertige Fußbodenoberkante) bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwandaußenkante und Dachhautoberkante (siehe Hinweise zur Traufwandfestsetzung).

#### **4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Für Außenwände sind putzgleiche Wandflächen oder Flächen mit Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Glasbausteine, Kunststoffverkleidungen, Asbestzementplatten oder ähnliche Verkleidungen sind nicht zulässig. Ebenso ist Blockhüttenbauweise nicht zulässig (überplattete, vorstehende Eckverbindungen).

**Wandflächen**

Die Putzflächen sind in Weißtönen, die Holzflächen in hellen Farbtönen oder naturgleich zu halten.

Sichtschutzblenden mit einer Länge von max 4,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m über Terrasse, dürfen bei Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nur im Anschluß an das Wohnhaus errichtet werden.

**Satteldach**

Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.

**Dachneigung  
30-40°**

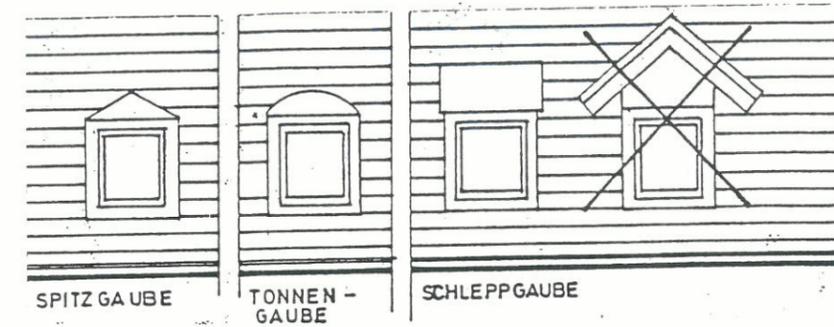
Die Dachneigung für die Hauptgebäude wird mit 30 bis 40° festgesetzt.  
Für Garagen und Carports wird 40° als Maximum festgesetzt.

**Dachfarbe  
rot**

Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind ausschließlich rote Dachsteine oder rote Ziegel sowie Glaseindeckungen zulässig.

**Gauben**  
**max. 1,3 breit**

Dachgauben, in der Form von Spitzgauben, Tonnengauben und Schleppgauben sind bis zu einer max. Breite von 1,3 m zulässig.



**3 bzw. 2 an**  
**jeder Seite**

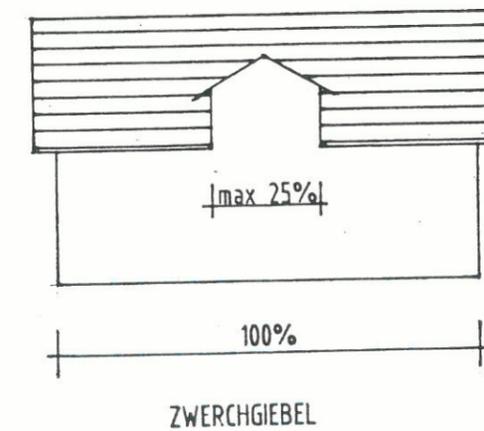
Je Dachseite sind bei den Einzelhäusern max. drei Gauben mit gleichem Abstand, bei Doppelhaushälften max. zwei Gauben zulässig.

Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

Übereinander gesetzte Gauben im Dachgeschoß und Spitzboden (2 Reihen) und Gauben über Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

**Zwerchgiebel**

Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 25 % der Fassadenlänge zulässig.



**Lattenzaun  
max. 1 m hoch**

**keine Sockel**

## 5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante Fahrbahn bzw. natürlichem Gelände nicht überschreiten.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und verkehrsberuhigten Bereichen dürfen nur aus naturfarben eingelassenen oder naturbelassenen Holzlattenzäunen mit senkrechten Latten errichtet werden. Die Zaunsäulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen. Sockelmauern, Stützmauern, Palisaden u.ä. sind als Einfriedung unzulässig.

Für die übrigen Einfriedungen ist ausnahmslos sockelloser Maschendraht zulässig.

## 6. Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Lengdorf anzuschließen.

## 7. Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Kanalisation der Gemeinde Lengdorf anzuschließen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

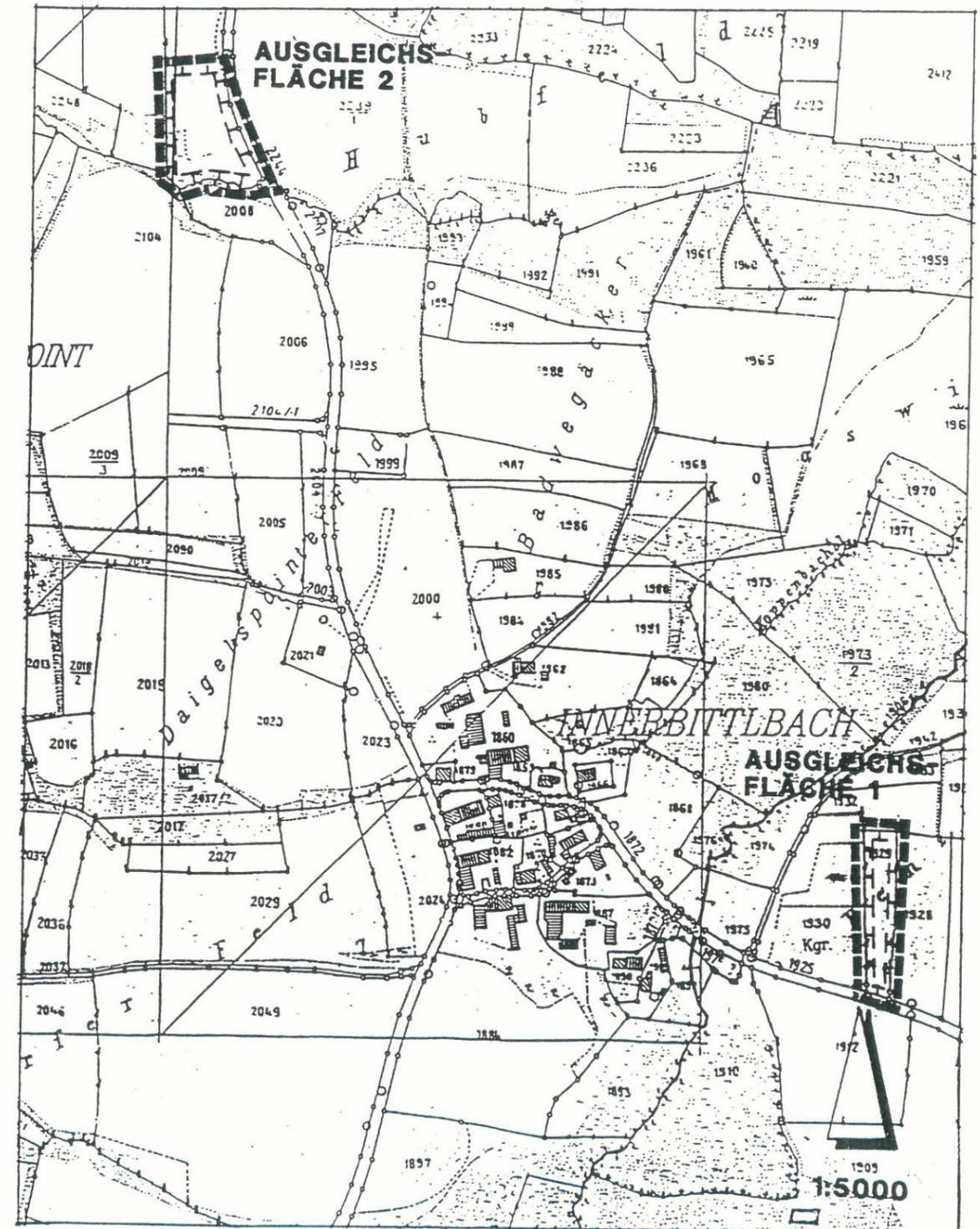
## 8. Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen – sofern diese nach ortsüblicher und guter fachlicher Praxis erfolgt – ist von den Grundstückseigentümern und Besitzern ohne Einschränkung zu dulden.

#### D. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

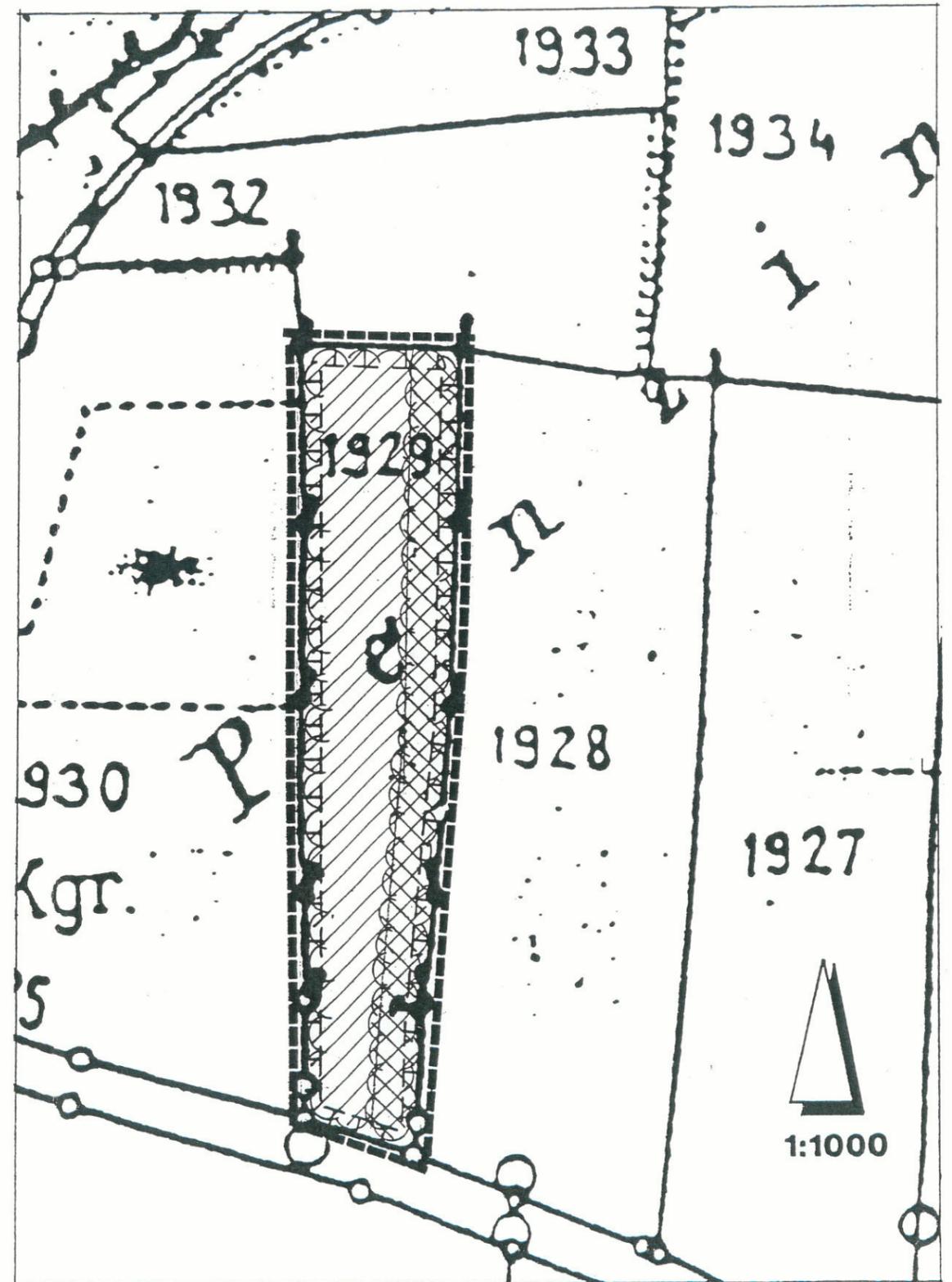
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der Eingriffsbebauungsplanes.



Ausgleichsfläche 1

Fl.Nr. 1929, Gemarkung Lengdorf, Größe 3.305 qm wird ökologisch aufgewertet.





Zu erhaltender Gehölzbestand



Zu pflanzende Gehölzgruppen  
Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m;  
Baumanteil in der Pflanzung mind. 25 %.

Für die Bepflanzung zu verwendende Arten:

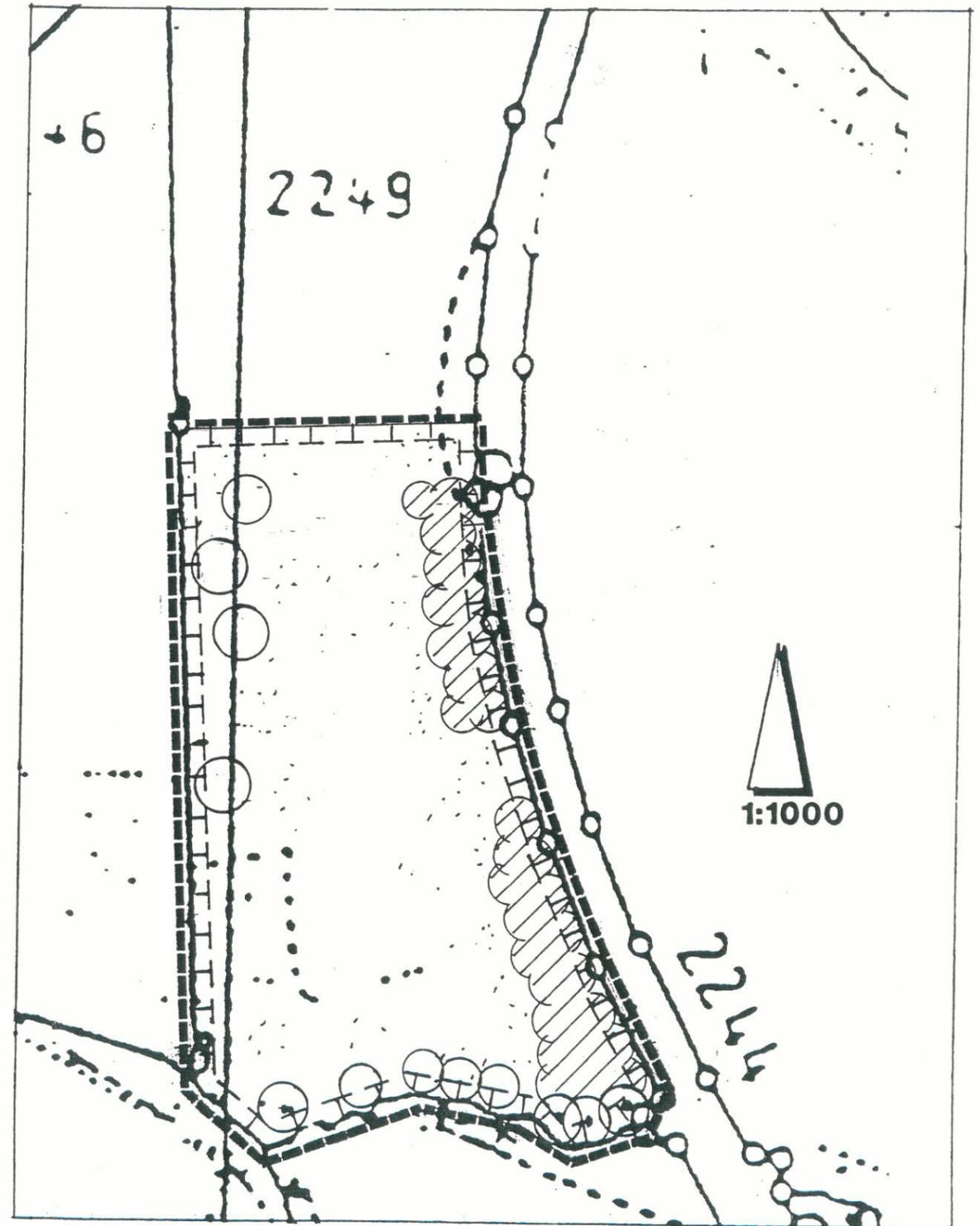
Bäume	Pflanzqualität: Hei, 2xv, 250-300
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sträucher	Pflanzqualität: 3-4 Tr, 60-100
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.  
Die Randflächen sind wechselweise alle 2 Jahre zu mähen.

Ausgleichsfläche 2

Von Fl.Nr. 2249, Gemarkung Lengdorf, wird eine Teilfläche von ca. 7.000 qm ökologisch aufgewertet.



 Zu erhaltende Schwarz-Erlen

 Zu pflanzende Einzelbäume, Pflanzqualität H, 3xv, 12-14

Am Graben:  
Alnus glutinosa                      Schwarz-Erle

Als Abgrenzung zu landw. genutzten Flächen:  
Quercus robur                      Stiel-Eiche

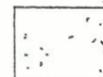
 Zu pflanzende Gehölzgruppen

Arten, Zusammensetzung und Qualitäten entsprechen denen bei Ausgleichsfläche 1.

Zusätzlich sind an feuchteren Stellen zu verwenden:

Bäume:  
Alnus glutinosa                      Schwarz-Erle  
Salix alba                              Silber-Weide

Sträucher:  
Salix i.S.                              Strauchweiden  
Viburnum opulus                      Gem. Schneeball

 Extensive Wiesennutzung  
Keine Düngung, Mahd nur 1 mal jährlich nach dem 15. Juli.