

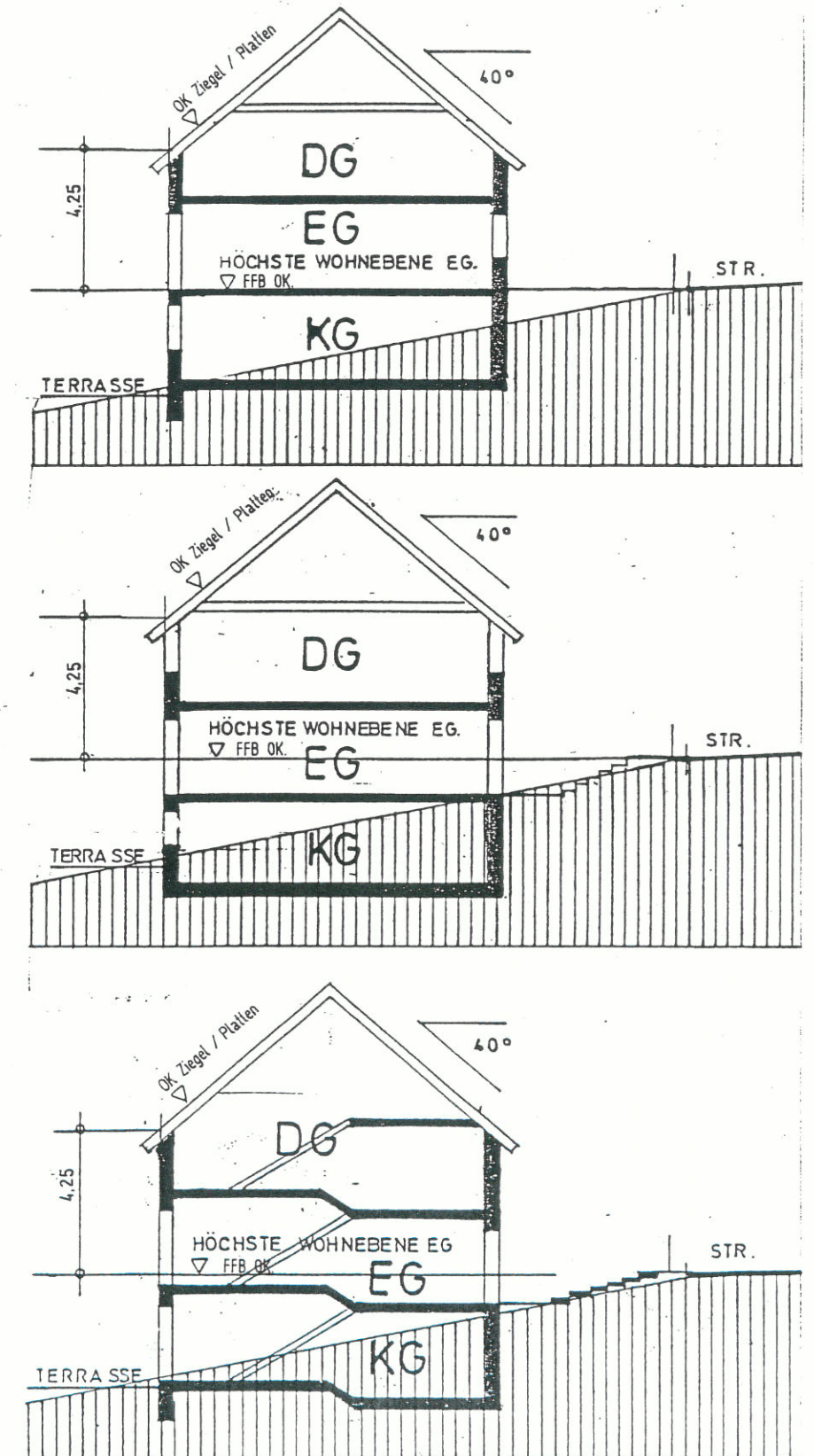
E. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

vorhandene Grundstücksgrenze

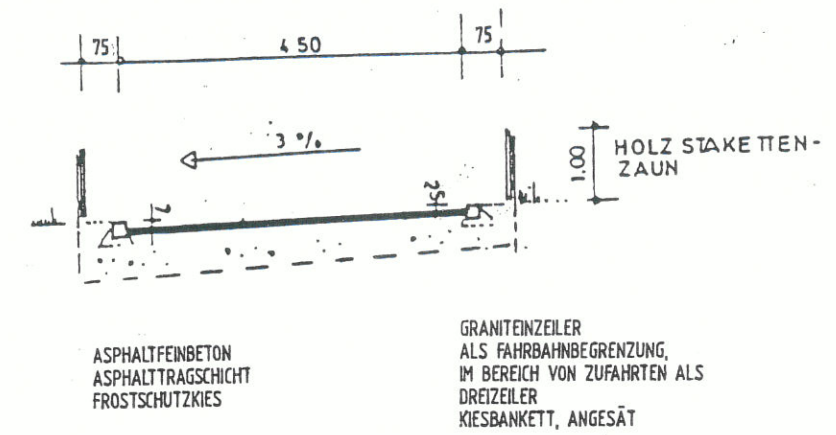
798

Flurnummer

Hinweise zur Traufwandfestsetzung und möglicher Systemschnitte



Regelquerschnitt für verkehrsberuhigten Bereich



Wege werden mit wassergebundener Schotterdecke ausgeführt.
Die Schotterdecke wird abschließend angesät.

Hinweise für Garagen und Carports

- Kletterpflanzen zur Begrünung, insbesondere von Garagen und Carports werden empfohlen.

Hinweise für Bodenfunde

- Bodenfunde und Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) und sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Erding zu melden.

Planer:

Lengdorf, 13.11.2001

Gem. Lengdorf, SG IV

Gemeinde:

Lengdorf, 13.11.2001

Rübensaal, 1. Bürgermeister



BAUGEBIET LENGDORF WEST ERWEITERUNG

Lageplan Maßstab 1:1000

Planfassung: 04.04.2001
 Geändert: 03.07.2001
 19 OKT. 2001



Planfassung: 04.04.2001
 Geändert: 03.07.2001
 18. JUL. 2002

BAUGEBIET LENGDORF WEST ERWEITERUNG HÖHENFESTSETZUNGEN

Lageplan Maßstab 1:1000

Bebauungsplans Nr. 12/E „Lengdorf-West-Erweiterung“

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 31.05.2000 gefasst und am 07.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Entwurf der Bebauungsplan vom 04.04.2001 hat in der Zeit vom 12.04.2001 bis 14.05.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Vorentwurf i.d.F. vom 04.04.2001 hat in der Zeit vom 12.04.2001 bis 14.05.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 03.07.2001 gebilligten Bebauungsplan Entwurf i.d.F. vom 03.07.2001 hat in der Zeit vom 30.08.2001 bis 01.10.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 18.10.2001 wurde vom Gemeinderat am 18.10.2001 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
2. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 15.11.2001; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.2001 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Lengdorf, den 18.12.2001


Rübensaal
1. Bürgermeister

Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan Nr. 12 E „Lengdorf-West Erweiterung“

Begründung:

Der Gemeinderat Lengdorf hat am 16. März 1995 das Gesamtkonzept Lengdorf-West beschlossen.

Dazu wurde vom Sachgebiet 4 der Gemeindeverwaltung Lengdorf eine Gesamtplanung erstellt. (Anlage 1)

Bereits im Vorfeld des anschließenden Bauleitverfahrens für Lengdorf-West wurde von der Teilnehmergeinschaft Brandlengdorf ein Zusammenlegungsverfahren für die Flur Brandlengdorf beschlossen.

Da Grundstückseigentümer sowohl im Bereich Lengdorf-West, als auch im Verfahren Brandlengdorf beteiligt waren, wurde die Gemeinde Lengdorf gebeten, das Verfahren Lengdorf-West im nördlichen Bereich zunächst bis zum Abschluss des Verfahrens Brandlengdorf auszusetzen.

Daraufhin hat die Gemeinde Lengdorf zunächst nur den Bereich Lengdorf-West ohne den nördlichen Bereich - verfahrensmäßig abgewickelt.

Da jetzt das Zusammenlegungsverfahren Brandlengdorf abgeschlossen ist und der restliche Grundstücksverkehr im Nordbereich von Lengdorf-West abgewickelt werden konnte, soll nun das geplante Gesamtkonzept fertiggestellt werden.

In der Sitzung am 31. Mai 2000 hat der Gemeinderat Lengdorf beschlossen, auf der Basis der ursprünglichen Planung aus dem Jahre 1995 das Gesamtkonzept Lengdorf-West fertigzustellen und für den noch fehlenden Bereich im Norden ein Bauleitverfahren einzuleiten

Mit Ausnahme einiger redaktioneller Änderungen, die sich aus den Erfahrungen im Vollzug des Bebauungsplans Lengdorf-West ergaben, werden am Gesamtkonzept Lengdorf-West keine Änderungen vorgenommen.

In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass die Gemeinde Lengdorf in der Zwischenzeit erstmals den Bahnhof Thann-Matzbach - 110 Jahre nach dem Bau – mit einer Ortsverbindungsstraße nach Lengdorf-West und einem Fußweg zum Bereich Kreuzbergsiedlung direkt an den Ort Lengdorf angeschlossen hat.

Damit ist eine Zielvorgabe des Regionalplans erfüllt, da das Baugebiet Lengdorf-West im 1.000 m-Radius eines Haltepunktes eines schienengebundenen Nahverkehrsmittels (Bahnlinie München – Mühldorf) liegt.

Da seit 1.1.2001 die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Bayern in Kraft ist, ist diese bei der Erweiterung von Lengdorf-West anzuwenden.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um Ackerland, ökologisch wertvolle Bereiche sind nicht betroffen. Wegen der Hanglage ergibt sich jedoch eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Zur Reduzierung der Beeinträchtigung wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- mit dem Verbot der Errichtung von Zäunen mit Sockel werden Tiergruppenschädigende Trennwirkungen vermieden;
- für Stellplätze und Garagenzufahrten werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben;
- das Baugebiet erhält eine ausreichende Durchgrünung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen.

Die Fläche ist entsprechend der Matrix zur „Festlegung der Kompensationsfaktoren“ [1] dem Feld A I (geringe Bedeutung / hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) einzustufen.

Vor allem wegen der oben aufgeführten Vermeidungsfaktoren ist trotz der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes für die Berechnung der Ausgleichsflächen ein Multiplikator von 0,4 angemessen.

Aus der Eingriffsfläche von knapp 2,4 ha ergibt sich mit dem Faktor 0,4 ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,95 ha, bereit gestellt werden 1,03 ha.

Diese Ausgleichsfläche wird zum Teil auf Fl.Nr. 1929, Gemarkung Lengdorf (Größe 3.305 qm) erbracht. Wegen des vorhandenen Gehölzbestandes werden als Ausgleichsfläche nur 2.500 qm angerechnet. Die ökologische Aufwertung dieser Fläche am Anstieg des Kaltenbach-/ Isentales erfolgt in folgender Weise:

- Erhalt des Gehölzbewuchses am Rand der Fläche;
- Flächige Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Entwicklung zu einem naturnahen Gehölzbestand.

[1] Quelle: Bayer. Staatsministerium f. Landesentwicklung u. Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die restliche Ausgleichsfläche von ca. 7.000 qm wird auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 2249, Gemarkung Lengdorf geschaffen.

Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erweiterung des Schwarz-Erlenbestandes am vorbeifließenden Graben;
- Pflanzung einzelner Eichen als Nutzungsabgrenzung zur benachbarten landw. Fläche;
- Abschirmpflanzungen zur vorbeiführenden, relativ wenig befahrenen Gemeindeverbindungsstraße;
- extensive Wiesennutzung.

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird eine für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verträgliche Basis für „Lengdorf-West - Erweiterung“ geschaffen. Kompensationsflächen für den Eingriff werden auf zwei Flurstücken außerhalb zur Verfügung gestellt und mit den festgesetzten Maßnahmen aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt zusammen mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Lengdorf, den 18. OKT. 2001