

Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan Nr. 12

BAUGEBIET:

LENGDORF WEST

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

A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Lengdorf erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 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. 98 Abs. 3 i.v.m. Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des § 1 Abs. 2 und § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) jeweils in der geltenden Fassung

folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

Planverfasser: Gemeinde Lengdorf, Sachgebiet 4
Planfassung: 22.05.1995
geändert: 05.10.1995, 30.11.1995

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

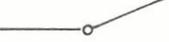
1. Geltungsbereich



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 ² Wird bei den Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten das Dachgeschoß kein Vollgeschoß, so werden für das Erdgeschoß max. 125 m ² zugelassen
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. zwei Vollgeschosse, das Kellergeschoß bleibt dabei unberücksichtigt.
I + D	zulässig sind zwei Vollgeschosse, von denen das obere im Dachgeschoß liegen muß. Das Kellergeschoß bleibt dabei unberücksichtigt.

	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
+ 70,50	Die höchste Erdgeschoßwohnebene wird mit (z.B 70,50 m) festgesetzt (siehe Lageplan mit Höhenfestlegungen). Bezugspunkt ist Oberkante Zaunsockel, Nordwestecke Haus-Nr. 15 mit 86,65 m ü. NN.
	Bezugspunkt für die Höhenfestlegung Oberkante Zaunsockel 86,65 m
	Baugrenze, Bauraumgröße, z.B. BR 14/10 =14 m lang und 10 m breit.
	Baulinie
	Firstrichtung zwingend
	Gebäudenummer z.B. 25
	bestehende Grenzen
	zukünftige Grenze der Bauparzelle
	Geltungsbereich Longdorf-West 2
	<u>3. Bauweise</u>
	offene Bauweise
	<u>4. Verkehrsflächen, Kanalleitung</u>
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentlicher Weg, öffentliche Straße
	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
CP 	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
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche

vorgenannte Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 20/25



Sorbus aucuparia	Eberesche
Apfel	in Sorten
Birne	in Sorten

vorgenannte Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16/18



Ortsrandeingrünung, gemischte Bepflanzung
Arten:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Obstgehölze (Hochstamm)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
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



Teichanlage als erhaltenswertes Biotop mit flachen natürlichen Uferzonen. Der obere Weiher dient zur Aufnahme des Regenwassers aus einem Teil des Baugebietes. Die Ufer sind mit Flachböschungen zu gestalten. Der untere Weiher wird mit dem vorhandenen schützenswerten Unterwasserbewuchs erhalten, der Wasserstand bleibt unverändert. Die Teiche werden für die Fischerei nicht genutzt



5.2 Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken

Neben der in 5.1 genannten Bepflanzung ist je 300 m² 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.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

Mit Ausnahme der Häuser Nr. 1 und Nr. 2 sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

**Häuser 1 + 2
insg.max. 12 WE**

Für das Grundstück mit den Häusern Nr. 1 und Nr. 2 ist Geschößwohnungsbau mit max. 12 Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(Siehe Festsetzungen durch Planzeichen)

keine Teilung

Grundstücksteilungen sind nicht zulässig.

Außerhalb eines jeden Bauraumes ist zulässig:

- Eingangsüberdachung 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 ein Drittel 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. 32 Abs. 3 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. 69 Abs. 1 BayBO sind darüber hinaus nur zulässig, wenn das Grundstück größer als 600 m² 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.

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 0,3 m verändert werden. Garagenzufahrten sind mit einer max. Steigung oder Neigung von 10 % zulässig.

1,2 zu 1

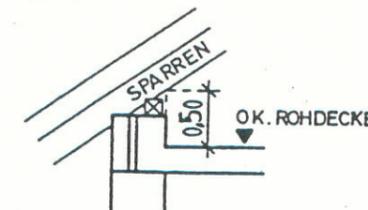
**Aufschüttung,
Abgrabung
+/- 0,3 m**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von je 0,3 m zulässig.

**Kniestock bei II
0,5 m**

Die Höhe des Kniestocks darf bei Gebäuden mit II höchstens 0,5 m betragen.

Die Kniestockhöhe wird, wie zeichnerisch dargestellt, gemessen.



Zusammengebaute Doppelhaushälften und Garagen sind in Gestaltung und Materialauswahl aufeinander abzustimmen, sofern gleiche Höhen festgesetzt sind, sind die Doppelhäuser first-, trauf- und profilgleich mit einheitlicher Dachdeckung auszubilden.

Sind unterschiedliche Höhen festgesetzt, so sind die Doppelhäuser profilgleich auszubilden.

Der Nachplanende hat sich dem zuerst Planenden entsprechend anzuschließen. Das Datum des Planeingangs bei der Gemeinde ist maßgebend.

Garagen und Carports dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume errichtet werden.

Zusammengebaute Grenzgaragen müssen mit einheitlicher Dachneigung errichtet werden.

Zusammengebaute Grenzgaragen sollen first-, trauf- und profilgleich mit einheitlicher Dachdeckung ausgebildet werden.

je WE 2 Stellpl.

Für die Häuser der Nrn. 3 bis 69 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 rechtwinklig zur Erschließungsstraße (4,50/5,50m 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).

Werden die Wohnungen der Häuser 1 und 2 (Mehrfamilienhäuser) als Sozialwohnungen errichtet, so ist ausnahmsweise je Wohneinheit 1 Stellplatz/Carport auszuweisen.

**Traufwand H
4,25m**

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

Gemessen wird die Traufwandhöhe von Oberkante festgesetzter, höchster Wohnebene bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwandaußenkante und Dachhautoberkante.

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 Natur 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 nur Dachsteine oder nur Ziegel in roter Farbe sowie Glaseindeckungen zulässig.

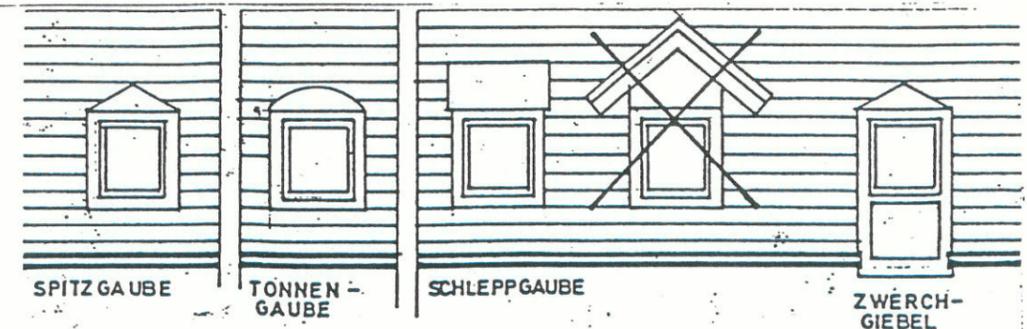
Zusammengebaute Doppelhaushälften und Garagen sind in Gestaltung und Materialauswahl aufeinander abzustimmen. Sofern gleiche Höhen festgesetzt sind, sind die Doppelhäuser first-, trauf- und profiligleich mit einheitlicher Dachdeckung auszubilden.

Der Nachplanende hat sich dem zuerst Planenden entsprechend anzuschließen. Das Datum des Planeingangs bei der Gemeinde ist maßgebend.

Zusammengebaute Grenzgaragen müssen mit einheitlicher Dachneigung errichtet werden.

Zusammengebaute Grenzgaragen sollen first-, trauf- und profiligleich mit einheitlicher Dachdeckung ausgebildet werden.

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



**3 bzw. 2 an
jeder Seite**

Je Dachseite sind bei den Einzelhäusern, außer den Nrn. 1 und 2 max. drei Gauben mit gleichem Abstand, bei Doppelhaushälften max. zwei Gauben zulässig.

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

Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

5. Einfriedungen

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

**Lattenzaun max.
1 m hoch**

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 sind nicht zulässig.

keine Sockel

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.

8. Landwirtschaft

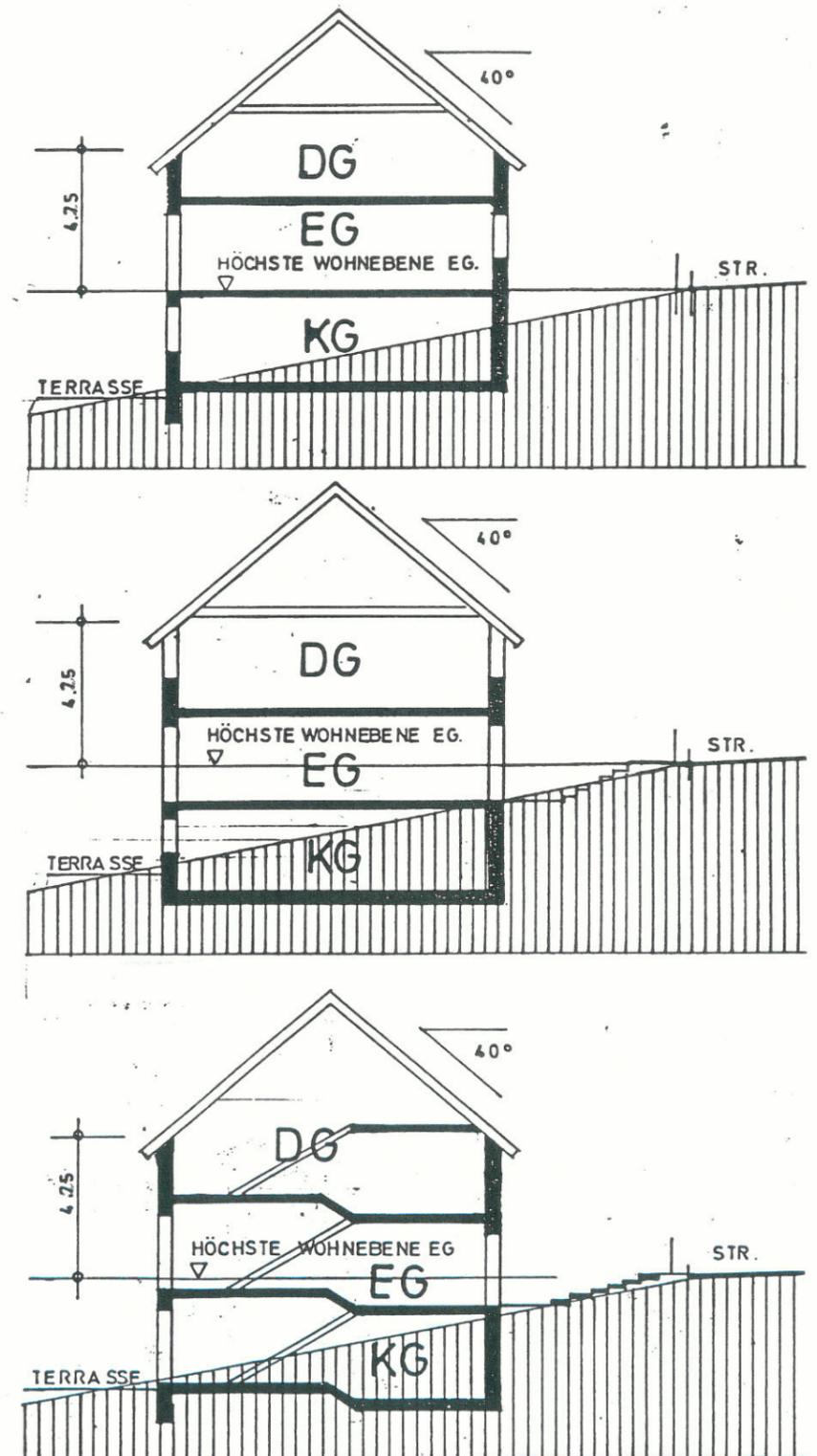
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen - sofern diese nach ortsüblicher und guter fachlicher Praxis erfolgt - ist von den Grundstückseigentümern und Besitzern ohne Einschränkung zu dulden.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

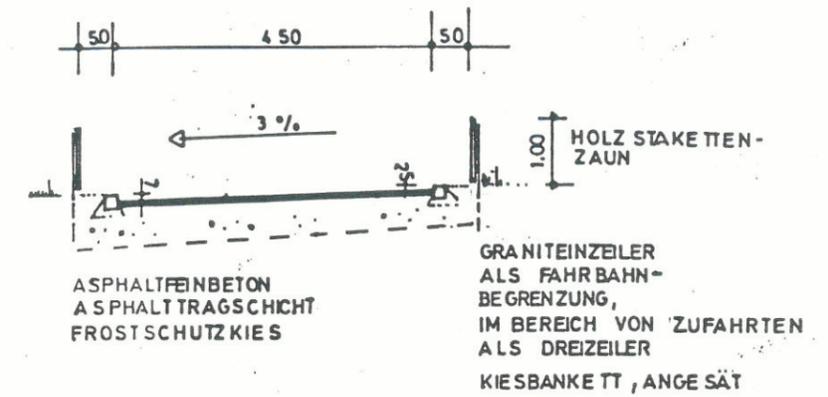
— vorhandene Grundstücksgrenze

798 Flurnummer

Hinweise zur Traufwandfestsetzung und möglicher Systemschnitte



Regelquerschnitt für verkehrsberuhigten Bereich



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

Hinweise zur Teichanlage und deren Verbindungsgräben

Der Verbindungsgraben von den Teichen zum Mehnbach wird naturnah erhalten. Lücken im Uferbewuchs werden mit Schwarzerlen geschlossen und beidseits wird ein 5 Meter breiter Streifen extensiviert.

Hinweise zur Begrünung von Garagen und Carports

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

Planer:

Lengdorf, 28.05.1996

Gem. Lengdorf, SG IV

Gemeinde:

Lengdorf, 28.05.1996

Rübensaal, 1. Bürgermeister