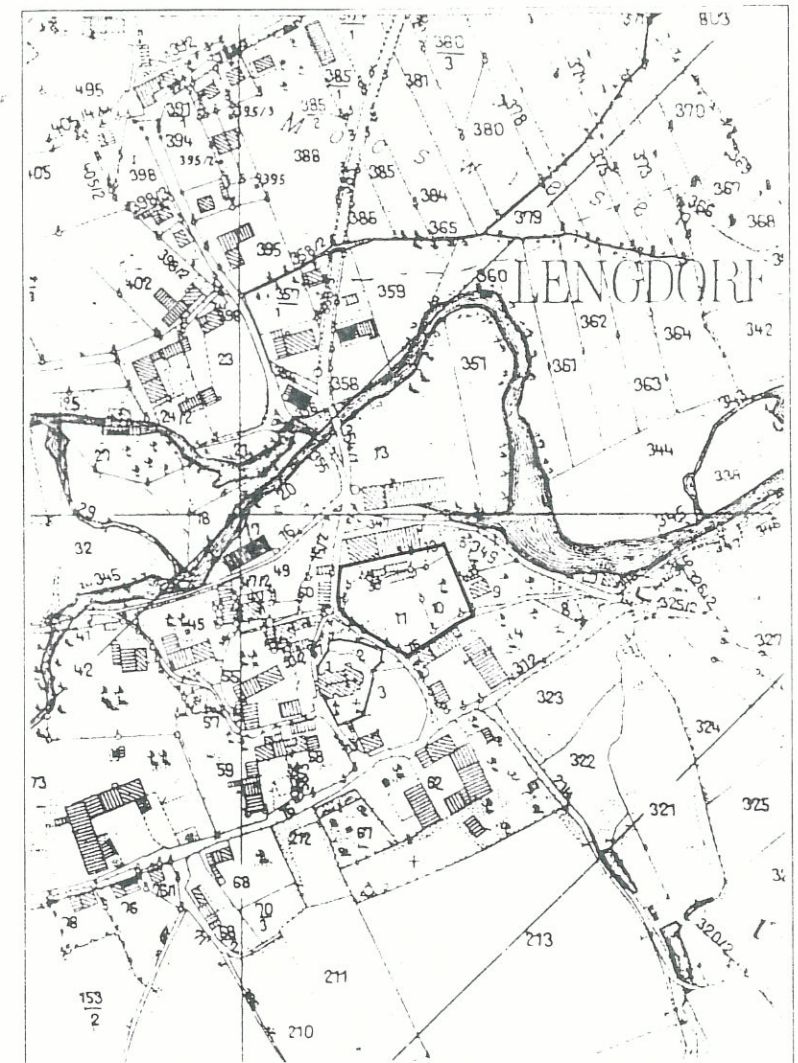


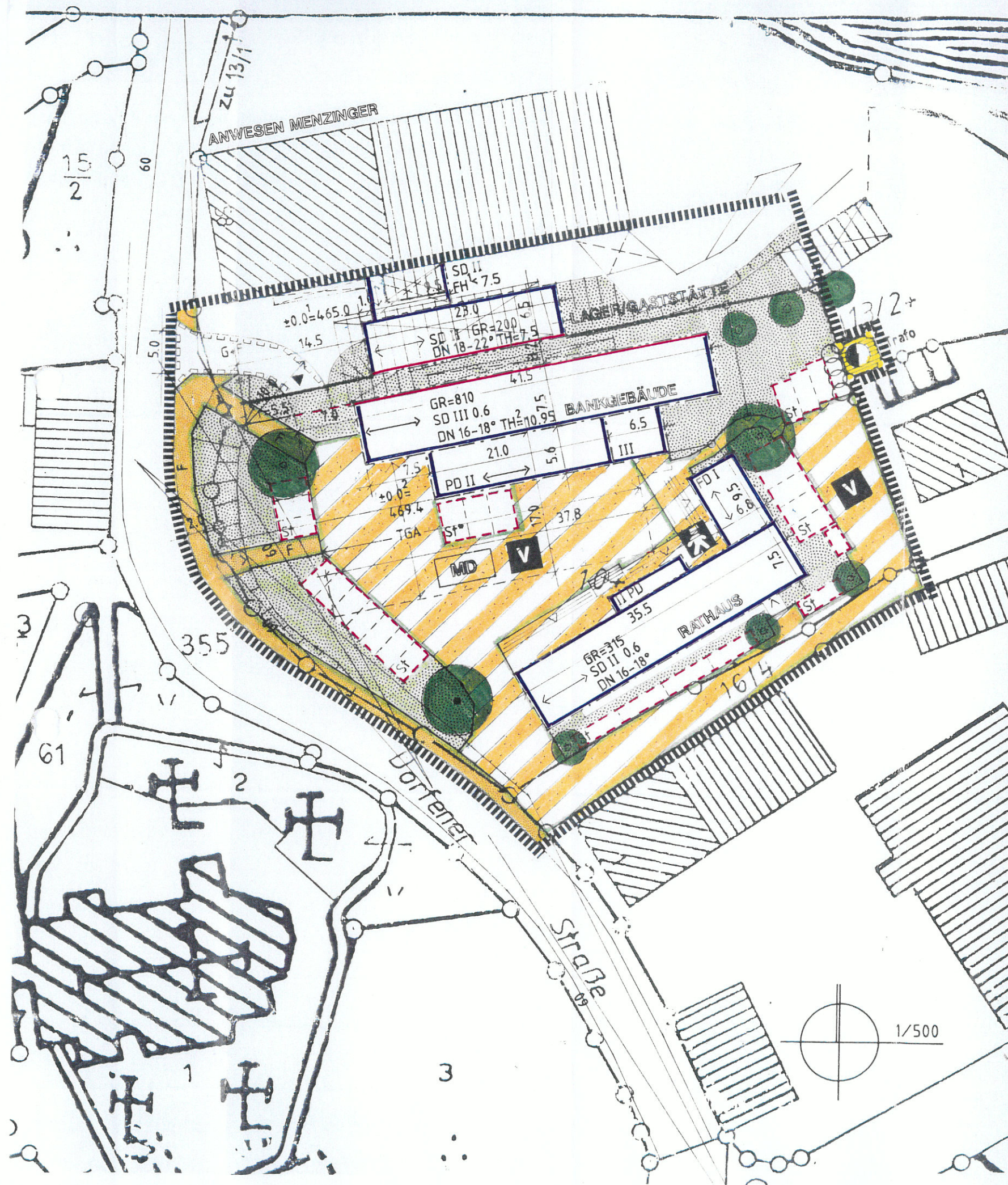
GEMEINDE LENGDORF



Lageplan 1:5000

Bebauungsplan No. 14
"Ortsmitte, Bischof-Arn-Platz"
Lengdorf

1.9.1996



GEMEINDE LENGDORF
BEBAUUNGSPLAN No. 14 "ORTSMITTE, BISCHOF-ARN-PLATZ"

Die Gemeinde Lengdorf erläßt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden mit Schreiben vom der Regierung von Oberbayern angezeigten Bebauungsplan als Satzung:
Gemeinde Lengdorf Bebauungsplan No. 14 " Ortsmitte, Bischof-Arn-Platz"
Zugrunde liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 86 (BGBl I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.90 (BGBl. S. 132), die Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.1994 (GVBl. S. 251), die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 11. 9. 89 (GVBl S. 585, BayRS 2020-1-1-I).

ZEICHENERKLÄRUNG GEM. § 2 ABS. 4 PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVO) VOM
DEZ. 1990 (BRAT-DRUCKSACHE 568 (90))

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baul. Nutzung

MD	Dorfgebiet
II	Zahl der Vollgeschosse, höchstzulässig, hier z.B. II
GR=810	überbaubare Grundfläche, höchstzulässig, hier z.B. 810 m²

2. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

SD	Satteldach, symmetrisch
PD	Pulldach
FD	Flugdach, symmetrische zur Baukörpermitte geneigte Dachflächen
↔	einzuhaltende Firstrichtung
DN 18°	Dachneigung, hier z.B 18°
TH = 7,5	Traufhöhe höchstzulässig, hier z.B. 7,5 m; mit Hinweis auf Bezugshöhe
FH < 7,5	Firsthöhe, hier z.B. kleiner 7,5 m; mit Hinweis auf Bezugshöhe
±0,0 ¹ / ± 0,0 ²	Bezugshöhe Anwesen Menzinger / Bezugshöhe Bischof-Arn-Platz

	Baugrenze
	Baulinie

3. Verkehrsflächen

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
	öffentliche Straßenverkehrsfläche:
	darin: Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie; auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckb.
	Einfahrt TG

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

 Trafo	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen hier: Trafostation
--	---

5. Grünflächen

	Grünflächen
	zu erhaltende Einzelbäume
	mittelkroniger Laubbaum, zu pflanzen;
	kleinkroniger bzw. säulenförmiger Laubbaum, zu pflanzen;
	Sträucher

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

	Tiefgarage
	private Stellplätze, öffentlich gewidmet
	private Stellplätze, öffentlich gewidmet, Behindertenstellplätze

7. Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen

8. sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

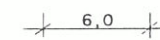
B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



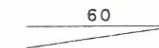
Gebäudebestand



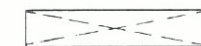
Grundstücksgrenzen



Maße in Metern



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern



überdachte Laubengänge, Arkaden, Balkone, Durchfahrten



Böschung



Freitreppe



bauliche Anlage, zu beseitigen

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf hat in der Sitzung vom ^{09.11.95} ~~16.3.96~~ die Aufstellung des Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ^{22.11.95} ~~16.3.96~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Lengdorf, den ^{12.11.1996} ~~16.3.96~~.....



Rübensaal
Rübensaal, 1. Bürgermeister

2. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ^{19.03.96} ~~16.3.96~~ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ^{19.03.96} ~~16.3.96~~ bis ^{19.04.96} ~~16.3.96~~ öffentlich ausgelegt.

Lengdorf, den ^{12.11.1996} ~~16.3.96~~.....



Rübensaal
Rübensaal, 1. Bürgermeister

3. Satzung

Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ^{30.04.96} ~~16.3.96~~ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ^{30.04.96} ~~16.3.96~~ als Satzung beschlossen.

Lengdorf, den ^{12.11.1996} ~~16.3.96~~.....



Rübensaal
Rübensaal, 1. Bürgermeister

4. Genehmigung

Der Regierung von Oberbayern wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 Abs.1 BauGB am ^{23.05.96} ~~16.3.96~~ angezeigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom ^{13.08.96} ~~16.3.96~~ den Bebauungsplan genehmigt.

München, 22.11.96

Klaus-Peter Schmitt
Klaus-Peter Schmitt
1. v. d. Regierungsdirektor

Regierung von Oberbayern

Lengdorf, den ^{12.11.1996} ~~16.3.96~~.....



Rübensaal
Rübensaal, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Gemeinderat hat die Genehmigung am ^{29.08.96} ~~16.3.96~~ zur Kenntnis genommen. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ^{08.10.96} ~~16.3.96~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Lengdorf, den ^{12.11.1996} ~~16.3.96~~.....



Rübensaal
Rübensaal, 1. Bürgermeister

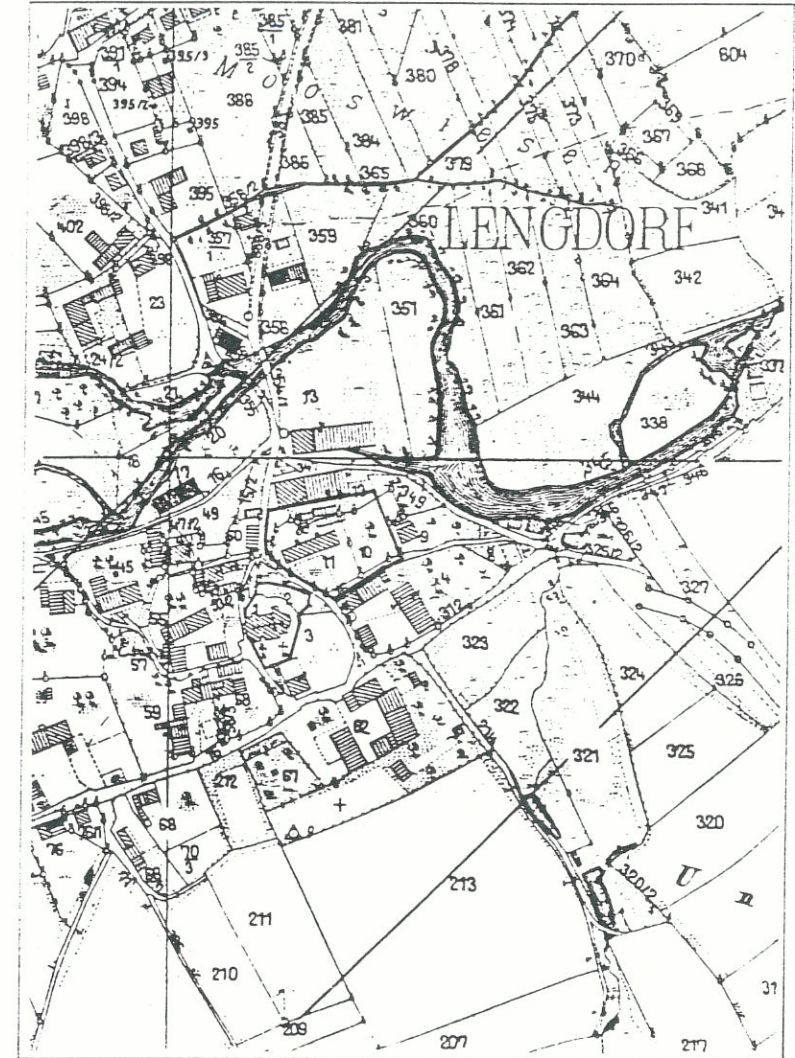
Der Bebauungsplan wurde gefertigt von:

MORPHO-LOGIC • Architekten
Ingrid Burgstaller
Michael Gebhard
Thomas van Ginkel
A. Roßhaupter Straße 35
81369 München

Ingrid Burgstaller
Ingrid Burgstaller, Architektin

Michael Gebhard
Michael Gebhard, Architekt

GEMEINDE LENGDORF



Lageplan 1:5000

Bebauungsplan No. 14
"Ortsmitte, Bischof-Arn-Platz"
Lengdorf

Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB
1.9.1996

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach §9 BauGB

zum Bebauungsplan No. 14 "Ortsmitte - Bischof-Arn-Platz" Lengdorf
1. 9.1996

1. BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Text und Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und den textlichen Festsetzungen.
Beigelegt ist die Begründung mit Anhang.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet wird als "Dorfgebiet" MD festgesetzt.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-4 BauGB)

Nebenanlagen nach §14(1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

2.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4+22 BauGB)

Ebenerdige, offene Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird der Stellplatzschlüssel gemäß Art. 55 BayBO, IMBek. v. 12.2.1978, Anlage zu Abschn. 3, MABl. S.181 festgesetzt.

2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen.

2.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Alle in der Planzeichnung als Grünfläche gekennzeichneten Flächen sind als Wiese anzulegen.

Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Wege in Grünflächen sind in wassergebundener Decke anzulegen.

2.6 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrtrechten zugunsten des Eigentümers der geplanten Tiefgarage mit zugehörigem Gebäude zu belasten. Sie dient der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage.

2.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)

Zum Schutz vor unzulässigen Einwirkungen durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb muß die im Bankgebäude geplante Wohnnutzung(Hausmeisterwohnung) im südlichen Bereich des geplanten Gebäudekomplexes untergebracht werden.

2.8 Freiflächengestaltung

Hinsichtlich der Freiflächengestaltung wird auf den Freiflächengestaltungsplan verwiesen (s. Anhang Begründung)

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)

3.1 Dächer

- Dachdeckung: folgende Materialien sind zur Dacheindeckung zulässig:

- Bankgebäude

3-geschossiger Hauptbaukörper: Ziegel (naturrot), Betonstein (ziegelrot)

2-geschossiger Anbau, Laubengang: Blechdach in Stehfalzdeckung (Titanzink)

- Anwesen Menzinger

2-geschossiger Baukörper: Blechdach in Stehfalzdeckung (Titanzink), Ziegel (naturrot), Betonstein (ziegelrot)

2-geschossiger Baukörper mit Durchfahrt: Blechdach in Stehfalzdeckung (Titanzink), Glasdach

- Rathaus

2-geschossiger Hauptbaukörper: Ziegel (naturrot), Betonstein (ziegelrot)

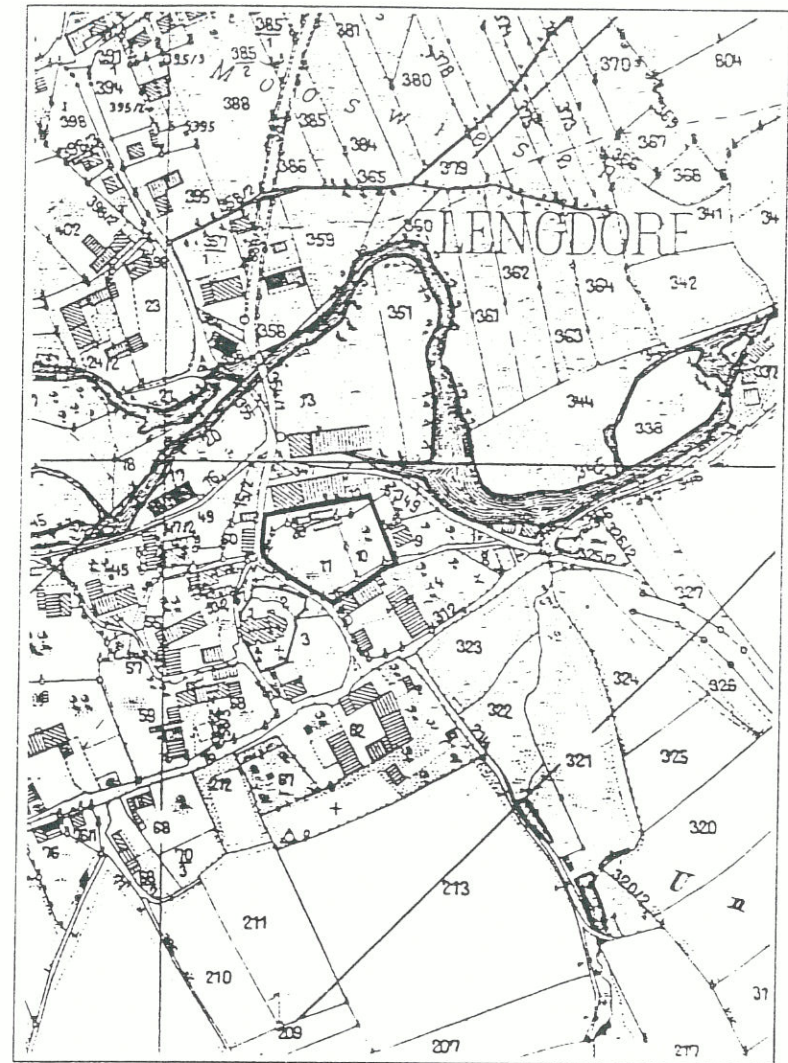
2-geschossiger Anbaukörper: Blechdach in Stehfalzdeckung (Titanzink)

1-geschossiger Baukörper: Blechdach in Stehfalzdeckung (Titanzink)

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen privater Flächen sind nicht zulässig.

GEMEINDE LENGDORF



Lageplan 1:5000

Bebauungsplan No. 14
"Ortsmitte, Bischof-Arn-Platz"
Lengdorf

Begründung nach §9 Abs.8 BauGB

1.9.1996

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 14 "Ortsmitte - Bischof-Arn-Platz" Lengdorf
1.9.1996

INHALT

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	2
1.1 Anlaß der Planung, Ziele	2
1.2 Übergeordnete Planungen	2
1.3 Abgrenzung und Umgebung	2
2. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN	3
2.1. Nutzung	3
2.2. Besitzverhältnisse	3
3. PLANUNGSKONZEPTE - ZIELE UND MASSNAHMEN	3
3.1. Art und Maß der Nutzung	3
3.2. Gestaltung	4
3.3. Grünordnung	4
3.4. Erschließung	4
3.5 Ver- und Entsorgung	5
4. KENNDATEN DER PLANUNG	5
5. KOSTEN	5
6. ANHANG	6
Freiflächengestaltung Bischof-Arn-Platz in Varianten	

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 ANLASS DER PLANUNG, ZIELE

Die Gemeinde Lengdorf umfaßt eine Fläche von über 33 qkm Fläche mit 9 Siedlungsschwerpunkten und 65 Streusiedlungen. Der Hauptsiedlungsort Lengdorf übernimmt dabei zentrale Funktionen für die Gesamtgemeinde, wobei der Bedarf an Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen vor allem aufgrund von Baulandausweisungen im Gemeindegebiet ständig zunimmt. Die daraus erwachsenden städtebaulichen und strukturellen Konflikte im Ortskern von Lengdorf sollen mit Hilfe des Städtebauförderungsprogrammes gelöst werden. In den Jahren 1987 - 1991 wurden daher vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung des Ortskernes durchgeführt, in deren Rahmen Maßnahmen und Konzepte zur Neuordnung gezeigt wurden.

Mit dem Abriß des baufälligen Schulhauses am Bischof-Arn-Platz eröffnete sich die Möglichkeit, zentrale Funktionen im erforderlichen Umfang in der unmittelbaren Ortsmitte unterzubringen und den Platz als neuen Ortsmittelpunkt auszugestalten.

Die Räumlichkeiten des derzeitigen Rathauses an der Brückenstraße sind den Anforderungen an die Gemeindeverwaltung nicht mehr gewachsen. Ebenso beabsichtigt die Raiffeisen-Volksbank Isen, die eine Zweigstelle in Lengdorf unterhält neue den heutigen Anforderungen an einen modernen Geschäftsbetrieb adäquate Räumlichkeiten zu errichten. Beide Bauvorhaben sollen dem Bischof-Arn-Platz die notwendige Bedeutung auch in funktionaler Hinsicht verleihen.

Um der Bedeutung der Bauaufgabe für den Hauptort Lengdorf angemessene Lösungen zu erhalten wurde von der Gemeinde Anfang 1995 ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses hat die Gemeinde Lengdorf am 9.11.1995 den Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Bischof-Arn-Platzes gefaßt. Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung des Konzeptes der ersten Preisträger des Wettbewerbes, MORPHO-LOGIC • Architekten; Ingrid Burgstaller, Michael Gebhard, München, dar.

1.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Bebauungsplan wurde in seinen Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan vom 19.3.1984 zuletzt geändert am 12.11.1992, entwickelt. Dieser sieht den Bereich des Baugebietes als Fläche für ein gemischt strukturiertes Dorfgebiet mit Gemeinbedarfseinrichtungen.

Das Planungsgebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Lengdorf-Mitte"; Satzung vom 11.1.1993

1.3 ABGRENZUNG UND UMGEBUNG

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Bereich des Hauptortes, östlich der Pfarrkirche St. Peter.

Die nördliche Grenze bildet die Südfassade des südlichen der beiden Hauptgebäude auf dem Anwesen Menzinger, die südliche Grenze die nördliche Grundstücksgrenze des Anwesens Flurnummer 4.

Im Westen wird das Bebauungsplangebiet von der Brückenstraße, im Osten vom Grundstück des Benefiziatenhauses begrenzt.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 0,42 ha.