

2. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN

2.1 NUTZUNG

Das Baugebiet war zuletzt mit einem Wohngebäude bebaut, das im Zuge der Realisierung der neuen Ortsmitte im Oktober 1995 abgebrochen wurde. An der nördlichen Grundstücksgrenze stand bis in die 80er Jahre die Lengdorfer Schule.

Am nördliche Rand befindet sich derzeit ein Nebengebäude des Anwesens Menzinger. Dieses wird wegen Baufälligkeit im Rahmen der Neuordnung des Bischof-Arn-Platzes durch einen im B-Plan festgesetzten Neubau ersetzt.

2.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die den Großteil des Baugebietes umfassende Flurnummer 10 ist im Eigentum der Gemeinde Lengdorf. Die Flurnummer 11 wurde im Zuge der Neuordnungsmaßnahmen von der Raiffeisen-Volksbank Isen erworben. Die daran angrenzende Flurnummer 13 befindet sich in Privateigentum. Die Grenzziehung zwischen beiden letztgenannten Flurnummern wurden in einem bereits durchgeführten Grenzregelungsverfahren neu geregelt.

3. PLANUNGSKONZEPTE - ZIELE UND MASSNAHMEN gemäß der Ziele des § 1 BauGB

3.1. ART UND MASS DER NUTZUNG

Das Baugebiet "Ortsmitte, Bischof-Arn-Platz" wird als Dorfgebiet festgesetzt.

Es nimmt in zwei einander gegenüberstehenden Baukörpern das Rathaus mit der Gemeindeverwaltung und dem Sitzungssaal sowie das Bankgebäude mit Verwaltung, Praxen und einer gewerblichen Hausmeisterwohnung auf. Zur Unterbringung des Stellplatzbedarfes für das Bankgebäude ist unter selbigem ebenso wie unter Teilen des Bischof-Arn-Platzes eine Tiefgarage geplant.

Der geplante 2-geschossige Ersatzbau an der südlichen Grundstücksgrenze des Anwesens Menzinger nimmt im Erdgeschoss Lagerräume, im Obergeschoss Gasträume auf.

Der Neubau des Bankgebäudes steht in einem Abstand von 3,2m parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze. Die Abstandsflächen nach BayBO werden hierdurch unterschritten. Negative Einflüsse auf die Nachbarbebauung hinsichtlich Belichtung und Belüftung sind jedoch dadurch nicht zu erwarten, da das Bankgebäude im Westen deutlich hinter dem Wohntrakt des Nachbargebäudes zurückbleibt. Die Neubebauung stellt zudem gegenüber der an gleicher Stelle früher befindlichen Schule mit ähnlicher Firsthöhe wie der Neubau, jedoch mit einem bis in den Böschungsbereich an der Dorfer Straße hineinreichenden Baukörper, eine erhebliche Verbesserung für die Wohnnutzung im Hauptgebäude des Anwesens Menzinger dar. Weitergehenden Anforderungen des Brandschutzes

wird durch evtl. Auflagen im Baugenehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben Genüge getan.

3.2. GESTALTUNG

Die Gestaltung der neuen Gebäude nimmt in der Baukörperausformung traditionelle Elemente der dörflichen Bebauung auf.

Zwei langgestreckte Baukörper mit Satteldach stehen sich in V-förmiger Stellung gegenüber und bilden die nördliche und südliche Platzwand des Bischof-Arn-Platzes. Sie nehmen die Stellung der Hofgebäude des Ortes entlang der Brückenstraße auf. Der senkrecht zum Hauptbaukörper des Rathauses stehende eingeschossige Baukörper des Sitzungssaales schließt den Bischof-Arn-Platz nach Osten ab ohne jedoch die Baumkulisse entlang der Isen aus dem Platz auszublenden.

Nach Westen öffnet sich der Platz durch die Baukörperstellung zur Kirche St. Peter und bindet Sie in ein neues Ensemble ein.

Im Norden des Baugebietes auf dem in privatem Besitz befindlichen Grundstück Flurnummer 13 wird anstelle eines bestehenden Nebengebäudes ein zweigeschossiger Neubau parallel zum Hauptgebäude des Anwesens mit einem Verbindungsbau im 1. OG zum Hauptgebäude festgesetzt. Dieses wird im Zuge der Neuordnung des Bischof-Arn-Platzes errichtet werden.

Das Gestaltungskonzept für das neue bauliche Ensemble auf dem Bischof-Arn-Platz unterscheidet zwischen Hauptbaukörpern und Anbauten. Hauptbaukörper dominieren vom Volumen, sind langgestreckt und haben ein mit Ziegeln gedecktes Satteldach. Anbauten sind vom Volumen den Hauptbaukörpern untergeordnet und sind mit Titan-Zink-Blech gedeckt. In der Regel sind sie mit einem zum Hauptbaukörper ansteigenden Pultdach an diesen angeschlossen. Hervorgehoben unter den Anbauten wird der den Bischof-Arn-Platz im Osten abschließende Baukörper des Sitzungssaales. Dieser erhält ein sich sowohl zum Landschaftsraum der Isen als auch zum Platz selbst sich öffnendes Flugdach, ebenfalls mit Titan-Zink-Deckung.

3.3 GRÜNORDNUNG

Das Baugrundstück befindet sich auf einem leicht angehobenen Plateau über den Isenauen. Die Hangkante nach Westen zur Brückenstraße bildet in ihrer naturbelassenen Art ein markantes topographisches Element im Ort. Auch östlich schließen Grün- und Gartenflächen an die in den Überschwemmungsbereich der Isen übergehen.

Der Bebauungsplan sieht vor die markante Hangkante als Grünfläche zu erhalten. Ebenso werden im Osten im rückwärtigen Bereich der Gebäude Grünflächen festgesetzt. Sämtliche Grünflächen sollen entsprechend dem ländlichen Status des Gebietes von Umzäunungen und Einfriedungen frei bleiben.

Baumpflanzungen erfolgen im Nordwesten an der neuen Freitreppe die von der Brückenstraße direkt auf den Bischof-Arn-Platz führt. Ebenso sind entlang der Südfassade des Rathauses und in den rückwärtigen Wiesenbereichen Baumpflanzungen festgesetzt.

Für alle befestigten Bereiche sind entsprechend der funktionalen Anforderungen ausschließlich versickerungsfähige Belagsmaterialien zur Flächenbefestigung vorgesehen.

Angaben zur beabsichtigten Freiflächengestaltung des Bischof-Arn-Platzes finden sich in zwei Varianten im Anhang.

3.4. ERSCHLIESSUNG

- Fahrerschließung:

Das Plateau des Bischof-Arn-Platzes wird im südlichen Bereich des Baugebietes von der Brückenstraße aus erschlossen.

Auf dem Bischof-Arn-Platz als dörfliches Zentrum soll die Aufenthaltsfunktion für Fußgänger deutlich dominieren. Diesem Ziel trägt die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich Rechnung.

- Stellplätze:

Oberirdische Stellplatzanordnungen finden sich in drei Bereichen des B-Plangebietes.

- Ostseite des Rathauses

- Südseite des Rathauses, entlang der Straße

- Westseite des Bischof-Arn-Platzes (Kurzzeitstellplätze) und Südseite des Bankgebäudes (Behindertenstellplätze).

Das Bankgebäude mit den Praxis- und Büroräumen erhält eine Tiefgarage. Diese wird über eine durch eine Grunddienstbarkeit zu sichernde Einfahrt von Nordwesten, von der Brückenstraße aus erschlossen.

3.5 VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Das Baugebiet kann mit Trink- und Brauchwasser der gemeindlichen Wasserversorgung ausreichend versorgt werden.

• Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das gemeindliche Abwasserkanalnetz.

• Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Erding.

• Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Kraftwerke Haag. Eine Trafostation wird im Osten des B-Plangebietes auf der dafür ausgewiesenen Fläche errichtet.

4. KENNDATEN DER PLANUNG

4.1. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bruttobauland	0,42 ha	100,0 %
Nettobauland	0,10 ha	23,81 %
Verkehrsfläche	0,17 ha	40,48 %
Grünfläche	0,11 ha	26,19 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	0,00 ha	0,48 %

4.2 RUHENDER VERKEHR

Stellplätze, gesamt	49
Tiefgarage	24
ebenerdig, nicht überdacht	25

5. KOSTEN

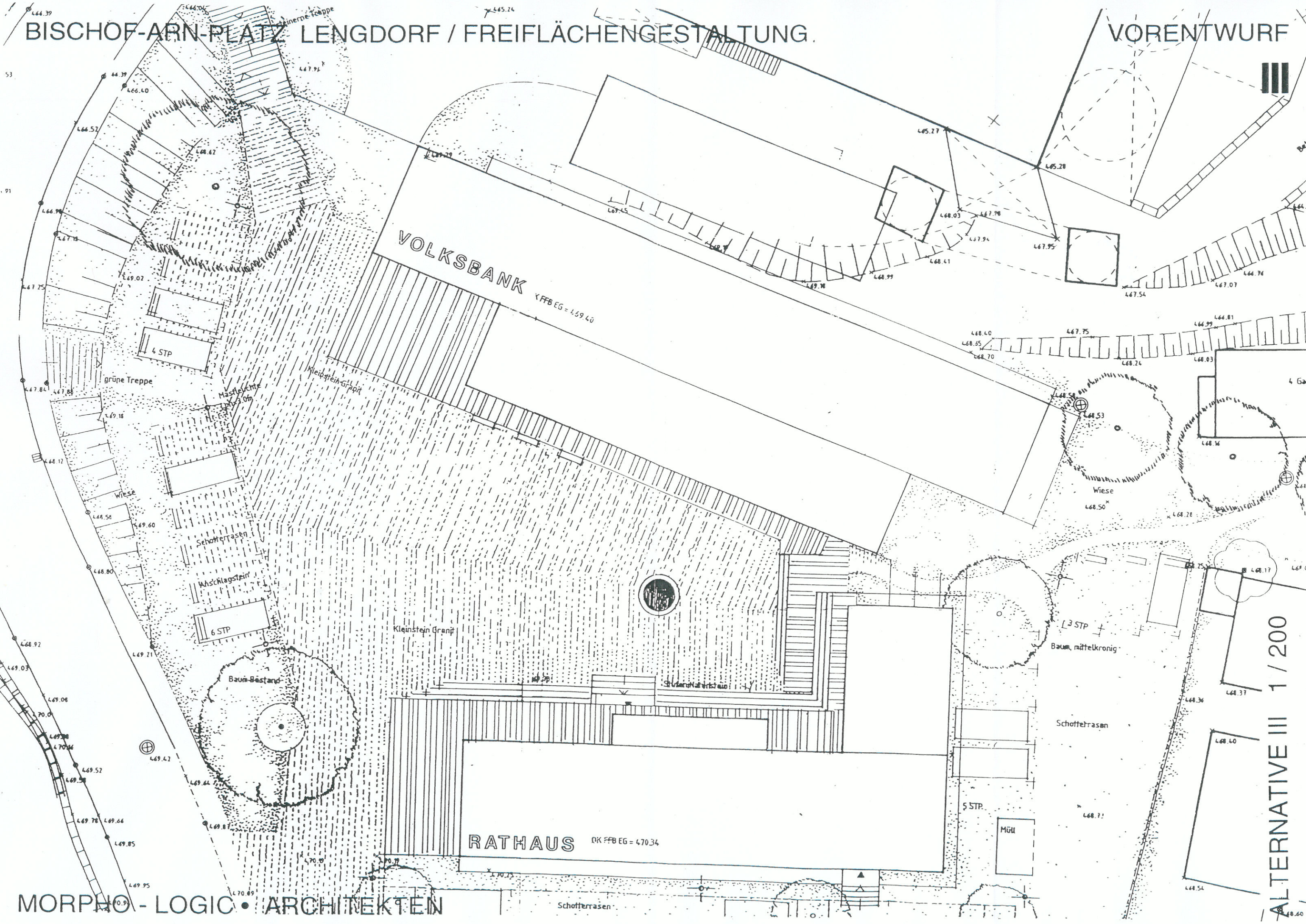
Erschließung (Kanalisation, Straßenbau, Beleuchtung, Grün)	ca. 0,5 Mio.
--	--------------

6. Anhang

Freiflächengestaltung Bischof-Arn-Platz in Varianten

BISCHOF-ARN-PLATZ LENGDORF / FREIFLÄCHENGESTALTUNG.

VORENTWURF



BISCHOF-ARN-PLATZ, LENGDORF / FREIFLÄCHENGESTALTUNG.

VORENTWURF
IV

