

**GEMEINDE LENGDORF**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 14**

**„Ortsmitte Lengdorf , Bischof-Arn-Platz“,**

**1. Änderung-Erweiterung**

**GEMEINDE LENGDORF**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 14 „Ortsmitte Lengdorf , Bischof-Arn-Platz“,**

**1. Änderung-Erweiterung**

**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

folgende Bebauungsplanänderung als

**SATZUNG**

Diese Änderungsplanung erweitert den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.04.1996.

Planverfasser: Gemeinde Lengdorf, Sachgebiet 4  
Planfassung: 14.02.2002  
geändert: 25.04.2002  
geändert: 01.08.2002

**B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Geltungsbereich**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Baubauungsplanes  
ursprüngliche Geltungsbereichsgrenze



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

MD Dorfgebiet







GR = 370 Höchstzulässig überbaubare Grundfläche, hier z.B. 370 m<sup>2</sup>.  
Abweichend von §19 Abs.4 Satz 2 darf die Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 für den Bäckereibetrieb um 60% überschritten werden.

II Zahl der Vollgeschosse, höchstzulässig, hier z.B. zwei Vollgeschosse.




### 3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

SD	Satteldach, symmetrisch
PD	Pulldach
FD	Flachdach
	einzuhaltende Firstrichtung
DN 30-36°	Dachneigung, hier z.B. 30-36°
WH = 6,75 m	Wandhöhe höchstzulässig, hier z.B. 6,75 m, gemessen vom Bezugshöhenpunkt 0,00 m bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut
± 0,00	Bezugshöhe für Bemessung der Wandhöhe = Oberkante vorh. befestigtes Gelände
	Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4a StVO
	öffentliche Straßenverkehrsfläche:
	darin: Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie; auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zufahrt

### 5. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	zu erhaltende Einzelbäume
	mittelkroniger Laubbaum, zu pflanzen

### 6. Flächen für Nebengebäude, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

	Nebengebäude
	Garagen mit Garagenzufahrten





private Stellplätze

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

### 2. Garagen, Stellplätze

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

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auszuweisen.

Stellplätze für Gewerbe sind nach Art. 52 BayBO n.d. Bekanntmachung über den Vollzug vom 12.02.1978 (MABl S. 181) nachzuweisen.

### 3. Dächer

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Gebäuden mit II 30-36 Grad. Bei Gebäuden mit I werden maximal 30 Grad zugelassen, wenn keine genaueren Festsetzungen bestehen.

Die Dächer sind mit ziegelrotem Material zu decken, außer Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 Grad.

Beide Dachhälften müssen die gleiche Dachneigung haben.

Dacheinbauten bzw. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

Ein Zwerchgiebel je Dachseite ist zulässig, maximale Breite 4,0m, die festgesetzte Wandhöhe darf dabei überschritten werden.

Dachgauben sind nur als stehende Gauben und erst ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.

Die Außenbreite der Gaube wird mit maximal 1,25 m festgesetzt.

#### 4. Außenwände

Für Außenwände sind putzgleiche Wandflächen oder Flächen mit Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Glasbausteine, Kunststoffverkleidungen, Zementplatten oder ähnliche Verkleidungen sind nicht zulässig.

Die Putzflächen sind in Weiss- oder Pastelltönen, die Holzflächen in hellen Farbtönen oder Natur zu halten.

#### 5. Einfriedungen

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

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus naturfarben eingelassenen oder naturbelassenen Holzlattenzäunen mit senkrechten Latten errichtet werden.

Für die übrigen Einfriedungen ist ausnahmslos sockelloser Maschendrahtzaun zulässig.

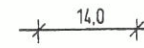
### **D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**



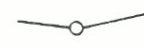
Baukörper im Bestand



Baukörper zu beseitigen



Maßangaben in Meter



vorhandene Grundstücksgrenze



Böschung



Freitreppe

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasseranlage und die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Lengdorf anzuschließen.

Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit unter Beachtung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TR-ENGW) versickert werden.

Planer:

Lengdorf, 02.08.2002

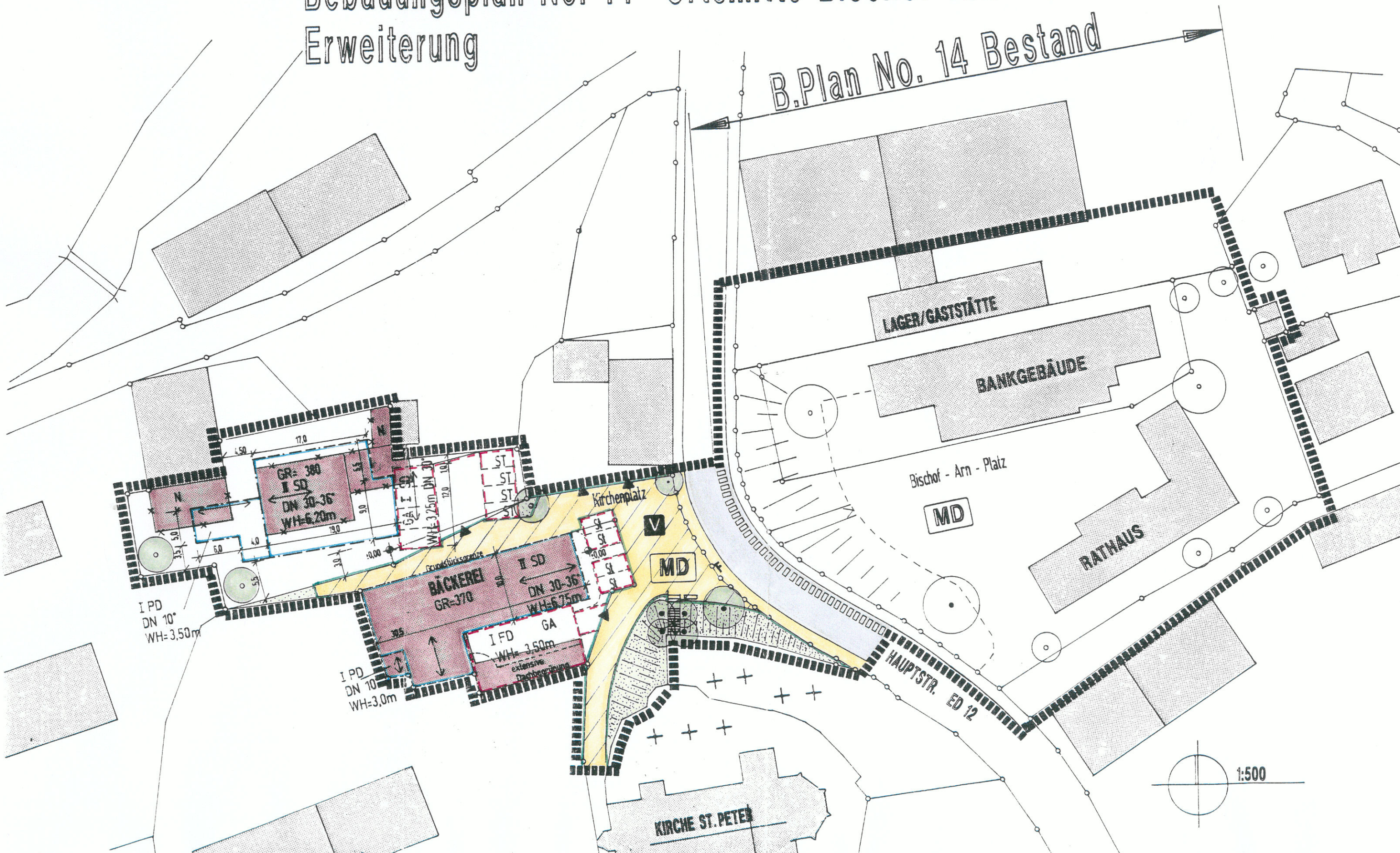
Gemeinde:

Lengdorf, 02.08.2002

  
Rübensaal  
1 Bürgermeister



# Gemeinde Lengdorf Bebauungsplan No. 14 "Ortsmitte Bischof-Arn-Platz" Erweiterung



B.Plan No. 14 Bestand

LAGER/GASTSTÄTTE

BANKGEBÄUDE

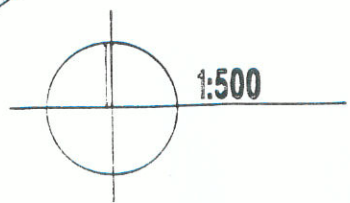
Bischof - Arn - Platz

MD

RATHAUS

HAUPTSTR. ED 12

KIRCHE ST. PETER





## E. Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 20.09.2001 und am 10.02.2002 gefasst und am 11.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 14.02.2002 hat in der Zeit vom 25.02.2002 bis 26.03.2002 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i.d.F. vom 14.02.2002 hat in der Zeit vom 21.02.2002 bis 26.03.2002 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 25.04.2002 gebilligten Bebauungsplan Entwurf i.d.F. vom 25.04.2002 hat in der Zeit vom 28.06.2002 bis 29.07.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 01.08.2002 wurde vom Gemeinderat am 01.08.2002 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 06.08.2002; 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 01.08.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Lengdorf, den 24.10.2002

  
Rübensaal  
1. Bürgermeister



## Gemeinde Lengdorf

### **1. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ortsmitte Lengdorf, Bischof-Arn-Platz“**

#### **Begründung:**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im hochsensiblen Bereich der Ortsmitte vom Ort Lengdorf sicher zu stellen, wird der Bebauungsplanes Nr. 14 „Ortsmitte Lengdorf, Bischof-Arn-Platz“ geändert. Die Änderung betrifft einen räumlichen Bereich im Westen des bisherigen Geltungsbereiches.

Mit dieser Änderung sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

1. Der städtebauliche Charakter des Raumes soll gewahrt bleiben.
2. Der Ortsmittelpunkt Lengdorf soll lebendig bleiben, das heißt,
  - 2.1 im Ortsmittelpunkt sollen weiterhin Geschäfte zur Deckung des täglichen Grundbedarfs, wie Lebensmittelgeschäft und Bäcker, lebensfähig wirtschaften können,
  - 2.2 der Ortsmittelpunkt soll weiterhin bewohnt bleiben.
3. Zur Durchführung dieser Zielvorstellungen und vor allem auch zur Erhaltung der Lebensfähigkeit des örtlichen Gewerbes ist es notwendig, den Grundstückseigentümern eine berechenbare und mit den Behörden im Einklang befindliche Bauleitplanung zu geben. Daher werden der Bäckerei im Rahmen der Neuordnung auf dem bereits vorhandenen bebauten Raum Möglichkeiten zum Bau von gewerblichen Räumen und von Bedienstetenwohnräumen zugestanden.

Auf dem gegenüberliegenden Grundstück sollen die Nebengebäude- und Stellplatzsituation geordnet werden und die schlechte alte Bausubstanz durch gezielte Wohnungsbaumaßnahmen ersetzt werden. Die Gebäude sind im Eigentum der alteingessenen Familie Menzinger, die östlich der Hauptstraße einen landwirtschaftlichen Betrieb, eine Metzgerei und eine Gastwirtschaft betreibt. Eine Nutzung der geplanten Wohnungsbaumaßnahmen als Bediensteten- oder Betriebsleiterwohnungen ist langfristig durchaus vorstellbar. Das geplante Bauvorhaben entspricht damit den unter Ziffer 2 genannten Zielvorstellungen.

Die Baukörper werden dem Formenkanon der Umgebung angepasst.

Das im Rahmen der Ortskernsanierung Lengdorf begonnene Begrünungskonzept wird durch die Festsetzung von Baumstandorten konsequent fortgesetzt.

Die Dominanz der Kirche St. Peter wird durch die Planung nicht gestört.

Lengdorf, den 01. August 2002



Rübensaal  
1. Bürgermeister