

Gemeinde

Lengdorf

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 15 Gewerbegebiet „Isental“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

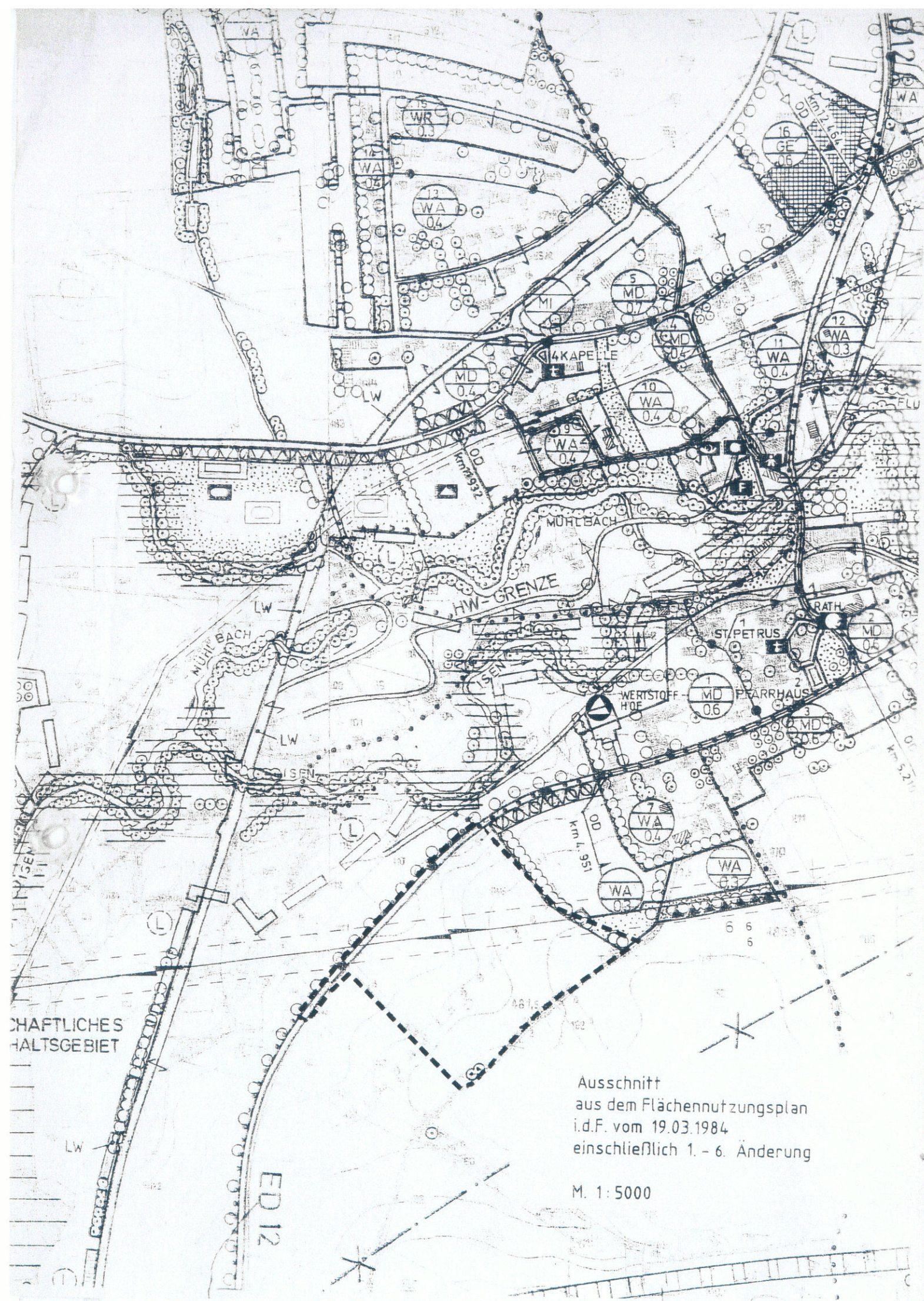
Az.: 610-41/2-17 Bearb.: Ge/Stae/Li

Plandatum

23.05.2000
17.07.2000
12.10.2000
19.12.2000

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



HAFTLICHES
HALTSGEBIET

Ausschnitt
aus dem Flächennutzungsplan
i.d.F. vom 19.03.1984
einschließlich 1. - 6. Änderung

M. 1:5000


ED 12



NORIDEN
 M 1:1000

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO mit folgenden Regelungen:

2.1 Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen in dem nahegelegenen Siedlungsgebiet nicht wesentlich stören.

2.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig. Sie müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

2.3 Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze als selbständige Anlagen sowie als unselbständige Anlagen für Heizmaterial, Schrott, Autowracks, Abfälle und ähnlich wirkende Lagerflächen;
- Betriebe, die nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BimSchV) in der zuletzt geänderten Fassung nur als geschlossene Anlagen errichtet werden dürfen;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und großflächige Einzelhandelsbetriebe.

3 Maß der baulichen Nutzung


3.1 II Maximal zwei Vollgeschosse zulässig

3.2 GR 800 Höchstzulässige Größe der Grundfläche für Hauptgebäude und Nebenanlagen einschließlich Lagerflächen innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern, z. B. 800 qm.

3.3 Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für betriebsbedingte Verkehrsflächen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - nicht jedoch für Lagerplätze - kann die zulässige Grundfläche um bis zu 50% überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 pro Baugrundstück.



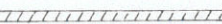

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise


4.1  Baugrenze

4.2  Baugrenze nur für Überdachung und ausschließlich im Falle einer Tankstellennutzung zulässig.

4.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.4 Es gilt eine besondere Bauweise, bei der die Gebäudelänge höchstens 75 m betragen darf.

- 5 Grundstücksgrößen und Abstandsflächen
- 5.1 Bei der Teilung von Baugrundstücken ist eine Mindestgröße von 3.000 qm einzuhalten.
- 5.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo sind einzuhalten und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.
- 6 Gebäudehöhen und Geländeänderungen
- 6.1  Festgelegtes Grundstücksniveau. Zusätzliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
- 6.2  Böschungsbereiche
- 6.3  Stützwand
- 6.4 WH 7,3 Zulässige Wandhöhe in Metern, z. B. 7,30 m
- Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen zwischen dem festgelegten Grundstücksniveau und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachdeckung bzw. der Attika beträgt 7,3 m.
- 6.5  Bereich innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsfreileitung, in der nur eine eingeschränkte Wandhöhe (ca. 4,0 – 7,3 m) zulässig ist. Die genaue Höhe ist je nach Lage des Baukörpers mit der Bayernwerk Hochspannungsnetz GmbH abzusprechen.
- 6.6 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12 m über dem in Festsetzung A 6.1 festgelegten Grundstücksniveau.
- 6.7 Die Sockelhöhe, gemessen zwischen Grundstücksniveau und Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden, darf 0,3 m, bei Hallen- und Produktionsgebäuden, sofern betriebsbedingt notwendig, 1,2 m nicht überschreiten.
- 7 Dächer
- 7.1 Es sind nur geneigte Dächer mit $15^\circ \pm 3^\circ$ Neigung mit roter Dachsteindeckung sowie Metalleindeckung zulässig. Ausnahmsweise können auch Flachdächer zugelassen werden. Sie sind, soweit möglich, zu begrünen. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
- 7.2 Die Belichtung im Dach ist nur mittels Dachflächenfenstern und bei Flachdach auch über Sheds zulässig.
- 7.3 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
- 7.4 Dachüberstände sind in max. 0,5 m Tiefe zulässig
- 7.5 In das Dach integrierte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

- 8 Fassaden
- 8.1 Für die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude ist nur hell gestrichener Putz oder in hellen Farbtönen gehaltenes Holz zulässig.
- 8.2 Fassaden, bei denen innovative Techniken zur Energieeinsparung verwendet werden, die aber den vorgenannten Materialien nicht entsprechen, können in Absprache über die gestalterische Verträglichkeit mit Gemeinde und Landratsamt zugelassen werden.
- 8.3 Wandflächen ohne bzw. mit wenig Öffnungsflächen sind - je nach Pflanzenart mittels Rankhilfen - dauerhaft zu begrünen.
- 9 Garagen, Stellplätze, Lagerplätze und Nebenanlagen
- 9.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf.
- 9.2  Fläche für Stellplätze, Garagen und/oder Carports
- 9.3 Stellplätze, Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb des Bauraums für Hauptgebäude zulässig. Offene Stellplätze können ausnahmsweise auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen bzw. des Bauraumes zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Festsetzungen dieser Satzung beachtet werden. Stellplätze sind nicht innerhalb von Grünflächen zulässig.
- 9.4 Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z. B. wassergebundene Decke, Schotter(rasen), weitfugig verlegtes, mit Rasen angesätes Pflaster).
- 9.5 Bei Stellplatzreihen sind jeweils ca. 5 Stellplätze durch Baumpflanzungen zu untergliedern.
- 9.6 Garagen müssen an der Einfahrtsseite mindestens 5 m vom Fahrbahnrand entfernt sein.
- 9.7 Technische Anlagen und Lagerflächen sind nur unter den Maßgaben der Festsetzungen dieser Satzung zulässig. Sie sind in Gebäude zu integrieren oder zur Grundstücksgrenze hin zu bepflanzen. Sie sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, falls dies in betriebstechnischer Hinsicht vertretbar und für den Boden- und Grundwasserschutz unbedenklich ist. Hochregale, Materialstapel u. ä. im Freien dürfen 3 m Höhe nicht überschreiten.
- 10 Einfriedungen
- 10.1 Private und öffentliche Grünflächen dürfen an der der Baugebietsgrenze zugewandten Seite nicht eingefriedet werden.
- 10.2 Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune bis 1,2 m Höhe aus senkrechten Holzlatten und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

10.3 Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m, bei häufigem Lkw-Verkehr von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.

10.4 Die Einfriedung an der Grenze zum Grundstück Fl. Nr. 145, Gemarkung Lengdorf, (Südwestgrenze des Baugebiets) ist in einem Abstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze zu errichten.

11 Werbeanlagen

11.1 Werbe- und Hinweisschilder sind nur innerhalb des Baugebiets und hier nur an Gebäuden unterhalb der Traufe und an Grundstückszufahrten zulässig, nicht jedoch an Einfriedungen und nicht über Traufhöhe. Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen sowie wechselnde optische und akustische Zeichen. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nicht in Wohngebiete hinein wirken und sind nur von 6.00 bis 22.00 Uhr zulässig. Auf die mögliche Autobahn gerichtete Werbeanlagen sind unzulässig.

11.2 Die Gesamtgröße der Werbeanlagen inkl. Tragkonstruktion darf 1,5 m nicht überschreiten. Schilder an Grundstückszufahrten dürfen 1,5 qm nicht überschreiten.

12 Verkehr


12.1  Straßenbegrenzungslinie

12.2  befestigte, öffentliche Verkehrsfläche

12.3  Straßenbegleitgrün

12.4  Grundstückszufahrt

12.5 Mit Ausnahme der Tankstelle sind unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße ED 12 nicht zulässig.

12.6  Fuß- und Radweg, mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen

12.7  Sichtdreieck für den Straßenverkehr

12.8 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bepflanzung, Bebauung oder Lagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe.

12.9  Anbauverbotszone an der Kreisstraße

12.10 Im Bereich der Anbauverbotszone dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden. Beim Bau der beabsichtigten Tankstelle kann dieser Abstand im Rahmen der Einzelbaugenehmigung bis auf 5 m verringert werden.