

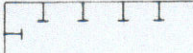
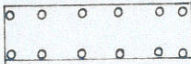



- 13 Grünflächen
- 13.1  Öffentliche Grünfläche
- 13.2  Private Grünfläche. Sie wird dem jeweiligen Baugrundstück zugemessen, zählt aber nicht zum Bauland.
- 13.3  Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen).


14 Grünordnung

14.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme von Verkehrs- oder Lagerflächen sind zu begrünen und zu pflegen. Bodenbefestigungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit möglich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die Ausbildung der privaten Freiflächen ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und zusammen mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen.

14.2  Fläche zur Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern in ländlich lockerer Weise; Pflanzarten siehe Ziff. 14.6. Es sind im Durchschnitt 60% der Flächen zu bepflanzen. Baumanteil an den flächigen Gehölzpflanzungen mind. 8%. Die Pflanzungen sind im Raster 1,5 x 1,5 m anzulegen.

14.3 An durch Teilung entstandenen Grenzen zwischen benachbarten Baugrundstücken ist ein jeweils 2,5 m breiter Streifen entsprechend Ziff. 14.2 zu bepflanzen.

14.4  zu erhaltende Bäume

14.5  zu pflanzende Bäume der gemäß Ziff. 14.6 festgesetzten Arten

14.6 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzende Gehölze sind folgende Arten zulässig:

Bäume:

- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| Acer campestre     | Feld-Ahorn    |
| Acer platanoides   | Spitz-Ahorn   |
| Betula pendula     | Weiß-Birke    |
| Carpinus betulus   | Hainbuche     |
| Fagus sylvatica    | Rot-Buche     |
| Fraxinus exzelsior | Esche         |
| Pinus sylvestris   | Wald-Kiefer   |
| Populus tremula    | Zitter-Pappel |
| Prunus avium       | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyraeaster   | Wild-Birne    |
| Quercus robur      | Stiel-Eiche   |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche     |
| Tilia cordata      | Winter-Linde  |

sowie Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten.

Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang,



Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenkäppchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus racemosa	Roter Holunder

sowie ortsübliche Blütensträucher.

Pflanzqualität: 3-4 Triebe, 60-80 cm.

- 14.7 In der Baubeschränkungszone der Hochspannungsfreileitung dürfen nur kleinwüchsige Bäume (z. B. Obstbäume) und Gehölze mit einer Höhe von maximal 4,0 m angepflanzt werden.
- 14.8 Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze ist spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- 14.9 Die südwestgerichteten Böschungen sind als extensive, artenreiche Magerrasenstandorte auszubilden und zu pflegen.
- 14.10 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich
- Die Fläche ist als extensive Obstwiese anzulegen und zu pflegen. Zum Gewerbegebiet hin ist eine mehrreihige Feldhecke mit gestuftem Aufbau aus Baum- und Straucharten der Artenliste anzupflanzen.
- 14.11 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
- Diese Maßnahmen werden im Teilplan „Ausgleichsbebauungsplan“ zum Bebauungsplan Nr. 15 Gewerbegebiet „Isental“ gesondert dargestellt. Dieser Teilplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

15 Ver- und Entsorgung

- 15.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
- 15.2 Oberflächenwasser ist zu sammeln und über ein Kanalsystem in die Isen zu leiten.

15.3  Fläche für Versorgungsanlagen

 Trafostation

16 Maßangaben

\*6,5\* Maßangabe in Metern, z. B. 6,5 m



17 Immissionsschutz



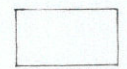
17.1 GE 1 Nummerierung der Bauräume von 1-6, z.B. Nr. 1





17.2 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je qm Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende Werte nicht überschreiten:

Bauraum Nr.	Max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A) in Richtung Nordost	
	tags	nachts
GE 1, 2	70	55
GE 3, 4	65	50
GE 5	65	47
GE 6	65	60

Der Nachweis ihrer Einhaltung ist nur für Immissionswerte außerhalb des Gebietes in Schallausbreitungsrichtung nach Nordosten (jeweils nächstgelegenes Wohnhaus in allgemeinen Wohngebieten auf Fl.Nr. 146/23 bis 146/27) zu führen.

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 146 bestehende Flurstücksnummer, z. B. Fl. Nr. 146
- 4  vorgeschlagener Baukörper
- 5 Nutzungsschablone
 

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	maximale Wandhöhe
- 6  Höhenlinie (z. B. 475 m ü.NN)
- 7  Höhenpunkt (z. B. 476 m ü.NN)
- 8  Hochspannungsfreileitung 110 kV mit Schutzstreifen
- 9  Hochspannungsmast



- 10 Pläne für Bauvorhaben, Bepflanzung, Straßen, Aufschüttungen usw., die im Schutzbereich der 110 kV-Leitung liegen, sind der Bayernwerk Hochspannungsnetz GmbH vorzulegen. Zwischen Leitung und Bauwerk ist ein Abstand von 5 m freizuhalten.
- 11 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen sein.
- 12 Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser zu schützen.
- 13 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe unterliegt der Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (VAWSF-Anlagen und Fachbetriebsverordnung).
- 14 Bauvorlagen
- Allen Bauanträgen sind Entwässerungspläne sowie ein Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans, darunter insbesondere ein Nachweis über die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen, beizufügen (§ 2 Bauaufsichtliche Verfahrensordnung -BauVerV). Die Bauvorlagen müssen insbesondere alle erforderlichen Angaben über die Freiflächen und deren Nutzung enthalten; dabei sind Lagerplätze, Stellplätze und Fahrflächen eindeutig zu bestimmen.
- 15 Bodenfunde
- Zutage tretende Bodendenkmale sind den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.
- 16 Immissionsschutz
- Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.
- Der Nachweis ist für die jeweils nächstgelegenen Wohngebäude bzw. Baugrenzen der in den Festsetzungen angegebenen Flurnummern im Nordosten zu führen. Eine Emissionsbeschränkung bzgl. der übrigen Schallausbreitungsrichtungen besteht nicht. Dies bedeutet, dass für die ansiedlungswilligen Betriebe auch eine Optimierung der Immissionssituation durch eine günstige Ausrichtung von Geräuschquellen und Betriebsgebäuden im Sinne einer bevorzugten Abstrahlung nach Süden und Südwesten möglich ist.
- Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach DIN ISO 9613-2 und für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei die Höhe des Schallausbreitungsweges gemäß Gl. 10 der DIN ISO 9613-2 mit  $h_m = 4$  m über Gelände anzusetzen ist.
- Bei der konkreten Anlagenplanung ist innerhalb des Gewerbegebietes darauf zu achten, dass vor Gebäuden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen bzw. der nächsten Baugrenze auf den jeweiligen Nachbargrundstücken die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.
- Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.



17 Grenzabstand von Pflanzen

Bei Gehölzpflanzungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 bis 50 AGBGB einzuhalten.

18 Eingriffs-/Ausgriffsregelung

Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil der separate Ausgleichsbebauungsplan vom Landschaftsarchitekturbüro Max Bauer mit Begründung.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt Nr. NO VI-16-11  
Maßstab 1:1.000.

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den **26. Jan. 2001**  
.....  
*i.A. Geßner*  
.....  
(Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Lengdorf, den **01. MÄR 2001**  
*Rübensaal*  
.....  
(Siegfried Rübensaal, Erster Bürgermeister)



## Verfahrensvermerke

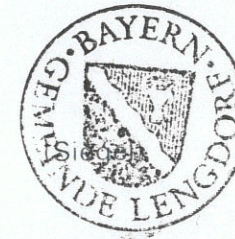
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Lengdorf am 11.05.2000 gefasst und am 24.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.07.2000 hat in der Zeit vom 17.08.2000 bis 19.09.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.07.2000 hat in der Zeit vom 17.08.2000 bis 19.09.2000 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Lengdorf am 12.10.2000 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.10.2000 hat in der Zeit vom 13.11.2000 bis 14.12.2000 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.2000 wurde vom Gemeinderat Lengdorf am 19.12.2000 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Lengdorf, den 01. MÄR 2001

(Siegfried Rübensaal, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 21.12.2000; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.2000 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Lengdorf, den 01. MÄR 2001

(Siegfried Rübensaal, Erster Bürgermeister)