



## Gemeinde Lengdorf

Landkreis Erding



### 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr.15 Gewerbegebiet "ISENTAL" mit Grünordnungsplan

## Satzung

Fassung vom 20.01.2011  
M = 1:1000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER  
BERATENDER INGENIEUR BAYIK-BAU  
STADTPLANER BAY. ARCH.-KAMMER  
DORFSTR. 27, 85461 KIRCHASCH



Der Bebauungsplan Nr.15 Gewerbegebiet "Isental",  
Fassung vom 19.12.2000, wird wie folgt geändert:

§ 1) "Planzeichnung" erhält folgende Änderung:

1) Parzellen:

GE 4:

Änderung des Baufensters unter Beibehaltung der Größe und der maximal zulässigen Grundfläche. Drehung nach Süden und Verschiebung zur Böschung hin.

GE 5:

Verschiebung des Baufensters nach Nord-Ost an die Anschüttung / Böschung unter Beibehaltung der Größe und der maximal zulässigen Grundfläche.

GE 6:

Diese Parzelle war bislang ausschließlich für eine Tankstellennutzung vorgesehen. Diese Nutzung ist für die Gemeinde nicht mehr relevant. Vergrößerung des Baufensters nach Süd-Ost an die Anböschung unter Beibehaltung der maximal zulässigen Grundfläche. Löschung des Baufensters für die Überdachung Tankstelle.

2) Die Bebaubarkeit dieser Parzellen richtet sich nach der beiliegenden Planzeichnung vom 10.06.2010.

§ 2) A) "Festsetzungen":

Die Änderungen / Ergänzungen unter 4.1, 4.2 und 12.5 wurden unmittelbar in den Text des Bestandsplanes eingearbeitet und mit einem "!" gekennzeichnet.

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen.

§ 3) Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung an der Anschlagtafel der Gemeinde Lengdorf in Kraft.

Gemeinde Lengdorf  
Lengdorf, den

03.03.2011 ...

Gertlinde Sigl  
1. Bürgermeisterin



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 15 Gewerbegebiet "Isental":

1) Umgriff:

Die Änderung betrifft die Parzellen  
GE4, GE5 und GE6

2) Anlaß / Planungsziel:

Der Bebauungsplan Nr. 15 Gewerbegebiet "Isental" entspricht nicht mehr den Anforderungen möglicher Bauwerber, was die Bebauung bzw. Veräußerung dieser Parzellen für die Gemeinde erschwert bzw. unmöglich macht.

Folgende Parzellen werden daher der derzeitigen Nachfrage angepasst:

GE 4:

Drehung des Baufensters nach Süden zur Böschung hin, um eine maximale Auslastung für eine mögliche Dachflächen-Photovoltaikanlage zu gewährleisten.

GE 5:

Verschiebung des Baufensters um eine bessere Befahrbarkeit der Parzelle durch längere LKW-Fahrzeuge zu gewährleisten.

GE 6:

Vergrößerung des Baufensters um eine bessere Befahrbarkeit der Parzelle durch längere LKW-Fahrzeuge zu gewährleisten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf hat in der Sitzung vom 10.06.2010 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Umfang der Änderungen kann nebenstehender Aufstellung entnommen werden.

Städtebauliche Gründe, die gegen eine Änderung im vorgesehenen Ausmaß sprechen, liegen nicht vor.

Gemeinde Lengdorf  
Lengdorf, den

03.03.2011...

Gemeinde Sigl  
1. Bürgermeisterin





INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
 DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER  
 BERATER FÜR INGENIEURBAU  
 STADTPLANER BAY.-ARCH.-KAMMER

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 GEWERBE GEBIET "ISENTAL"

Wirschach, den 20.01.2011

Lengdorf, den 03.03.2011  
 Gemeinde Lengdorf

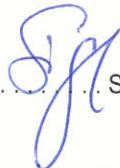
Sig  
 1. Bürgermeisterin

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 Gewerbegebiet  
"ISENTAL" in Lengdorf gemäß § 13 BauGB

## V. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf am 10.06.2010 gefaßt und am 23.08.2010 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).

Lengdorf, den 24.01.2011

 ..... Sigl, 1. Bgm.

2. Der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom 30.08.2010 bis 01.10.2010 ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB). Gemäß §13 (3) wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Lengdorf, den 24.01.2011

 ..... Sigl, 1. Bgm.

3. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.01.2011 die Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.01.2011 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lengdorf, den 24.01.2011

 ..... Sigl, 1. Bgm.

4. Die Änderung wurde am 04.03.2011 gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 2. EG zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom 20.01.2011 tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolge des §44 Abs.3 Satz1 und 2 sowie des Abs.4 und des §215 Abs.1 BauGB ist hingewiesen worden.

Lengdorf, den 09.03.2011

 ..... Sigl, 1. Bgm.



INGENIEURBURO FÜR BAUWESEN  
 Dipl.-Ing. (FH) HELMUT KAISER  
 BERATENDER INGENIEUR BAYK-BAU  
 STADTPLANER BAY. ARCH.-KAMMER

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 GEWERBEGEBIET "ISENTAL" - BESTAND

## A. FESTSETZUNGEN

*Abkommen  
28.01.00*

*W*

Gemeinde **Lengdorf**  
Lkr. Erding

Bebauungsplan **Nr. 15 Gewerbegebiet „Isental“**

**Aktenstück**

Planfertiger Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5. 80336 München

Az.: 610 41/2 17      Bearb.: Ge/Stae/L

Plandatum 23.05.2000  
17.07.2000  
12.10.2000  
19.12.2000

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

**Satzung.**

# A. FESTSETZUNGEN

## 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

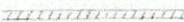
4.4 Es gilt eine besondere Bauweise, bei der die Gebäudelänge höchstens 75 m betragen darf

## A. FESTSETZUNGEN

### 5 Grundstücksgößen 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 **E.ON-Netz 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.

## A. FESTSETZUNGEN

- 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, Schotterrasen, weitflügel 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. a. im Freien dürfen 3 m Höhe nicht überschreiten.
- 10 Einfriedungen
- 10.1 Private und öffentliche Grünflächen dürfen an der der Baugebietsgrenze zugewandten Seite nicht eingetriedet werden.
- 10.2 Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune bis 1,2 m Höhe aus senkrechter Holzlatten und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

## A. FESTSETZUNGEN

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  Parz. GE 6 (nur für Einsätze der Feuerwehr)  
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.

Für die Bebauung der Parz. GE 6 kann dieser Abstand im Rahmen der Einzelbaugenehmigung bis auf 10,0 m für Gebäude und bis auf 5,0 m für Stellplätze reduziert werden.

Im Falle von Ausbauabsichten für die Kreisstraße müssen Stellplätze in diesem Bereich von der Gemeinde zurückgebaut werden.

## A. FESTSETZUNGEN

- 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:

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

sowie Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten.

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

## A. FESTSETZUNGEN

### Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasei
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingr. Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenkappchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	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

\*b5\* Maßangabe in Metern, z. B. 6/5 m

## A. FESTSETZUNGEN / B. HINWEISE

### 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<br>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                                  |   |

## B. HINWEISE

10. Pläne für Bauvorhaben, Bepflanzung, Straßen, Aufschüttungen usw., die im Schutzbereich der 110 kV Leitung liegen, sind der E.ON-netz 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 grunordnerischen 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  $h_{ref} = 4$  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.

## B. HINWEISE

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:

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

Gemeinde:

Lengdorf, den .....  
.....  
(Siegfried Rubensaal, Erster Bürgermeister)

## B. HINWEISE

### 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 .....

(Siegel)

.....  
(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 .....

(Siegel)

.....  
(Siegfried Rübensaal, Erster Bürgermeister)