



## Gemeinde Lengdorf

Landkreis Erding



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

### Satzung

Fassung vom 13.09.2012  
M = 1:1000

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



Ingenieurbüro  
für Bauwesen

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

§ 1) "Planzeichnung" erhält folgende Änderung:

1) Parzellen:

GE 5:

Reduzierung des Baufensters für Hauptgebäude um ca. 8,0 m nach Norden zur Aufnahme eines zusätzlichen Bauraumes für Nebenanlagen unter beibehaltung der zulässigen überbaubaren Grundfläche von 1.700 m<sup>2</sup>

Anpassung des Grundstücksniveaus an die tatsächlichen Gegebenheiten gemäß Aufmass (476,40 m ü. NN).

2) Die Bebaubarkeit dieser Parzellen richtet sich nach der beiliegenden Planzeichnung vom 30.04.2012.

§ 2) A) "Festsetzungen":

Die Änderungen / Ergänzungen unter 9.2 wurden unmittelbar in den Text des Bestandsplanes eingearbeitet und mit einem "!" gekennzeichnet.

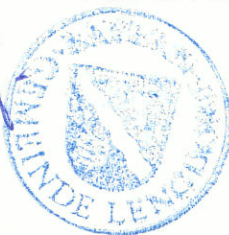
Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen.

§ 3) Diese B-Plan-Änderung tritt mit Ihrer Bekanntmachung an der Anschlagtafel der Gemeinde Lengdorf in Kraft.

Gemeinde Lengdorf  
Lengdorf, den

28. JAN. 2013

Georg Menzinger  
2. Bürgermeister



Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 15 Gewerbegebiet "Isental":

1) Umgriff:

Die Änderung betrifft die Parzelle GE 5

2) Anlaß / Planungsziel:

Die zu ändernde Bauparzelle befindet sich im Eigentum eines Fuhr- und Baggerbetriebes.

Der Betrieb benötigt zu Lagerung loser Auffüll- und Schüttmaterialien wie Sand, Kies und Erdreich entsprechende Boxen, welche mit Fahrzeugen wie Lader und LKW anfahrbar und beschickbar sind.


Aus diesem Grund wird das Baufenster für Hauptgebäude entsprechend reduziert und im südlichen Parzellenbereich ein zusätzliches Baufenster für Nebenanlagen aufgenommen.

Innerhalb dieses Baufenster mit ca. 53 x 10 m kann der Bauwerber durch Errichtung einer Stützmauer mit einer max. Höhe von 3,0 m zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie entsprechenden, aussteifenden Trennwänden, die erforderlichen Lagerboxen errichten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf hat in der Sitzung vom 30.04.2012 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Umfang der Änderungen kann nebenstehender Aufstellung entnommen werden.

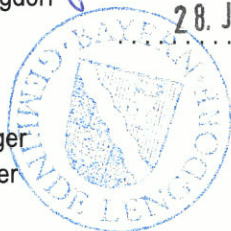
Städtebauliche Gründe, die gegen eine Änderung im vorgesehenen Ausmaß sprechen, liegen nicht vor.

Beleuchtung und Belüftung sind für die Grenzbebauung nach Osten sowie grenznahe Bebauung mit einem Grenzabstand von 3,0 m nach Süden in ausreichendem Maß gegeben.

  
Gemeinde Lengdorf  
Lengdorf, den

28. JAN. 2013

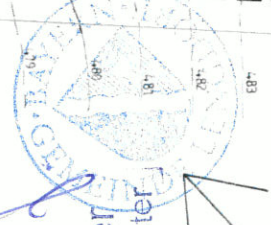
Georg Menzinger  
2. Bürgermeister





Kirchsch, den 13.08.2013  
*[Signature]*

Lengdorf, den 28. JAN. 2013  
 Gemeinde Lengdorf  
*[Signature]*  
 Menzinger  
 2. Bürgermeister



NORDEN  
 M 1:1000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
 DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER  
 BERATENDER INGENIEUR BAYK-BAU  
 STADTPLANER BAY. ARCH.-KAMMER

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 GEWERBEGEBIET "ISENTAL"



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

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 GEWERBEGEBIET "ISENTAL" - BESTAND ( 1. Änd.)

NORDEN  
 Maßstab: 1:1000

2. 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 ~~31.05.2012~~ gefaßt und am ~~11.07.2012~~ ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).

Lengdorf, den 28. JAN. 2013

..... Georg Menzinger, 2. Bürgermeister

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 ~~19.07.12~~ bis ~~22.08.12~~ ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB). Gemäß §13 (3) wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Lengdorf, den 28. JAN. 2013

..... Georg Menzinger, 2. Bürgermeister

3. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ~~13.09.12~~ die Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom ~~13.09.12~~ gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lengdorf, den 28. JAN. 2013

..... Georg Menzinger, 2. Bürgermeister

4. Die Änderung wurde am ~~29.01.13~~ 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 ~~13.09.12~~ 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 30. JAN. 2013

..... Georg Menzinger, 2. Bürgermeister

# 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



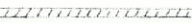

4.1  Baugrenze 

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 25 m betragen darf. **Grenzbebauung ist zulässig.**

# 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 sowie Nebenanlagen (NA)
- 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, weitfugig verlegtes mit Rasen angesahtes 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. in 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 Holzlatte 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 m nicht überschreiten.

- 12 Verkehr
  - 12.1  Straßenbegrenzungslinie
  - 12.2  befestigte, öffentliche Verkehrsfläche
  - 12.3  Straßenbegleitgrün
  - 12.4  Grundstückszufahrt

**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:

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Acer campestre     | Feld Ahorn    |
| Acer platanoides   | Spitz Ahorn   |
| Betula pendula     | Weiß Birke    |
| Carpinus betulus   | Hainbuche     |
| Fagus sylvatica    | Rot-Buche     |
| Fraxinus excelsior | Esche         |
| Pinus sylvestris   | Wald Kiefer   |
| Populus tremula    | Zitter Pappel |
| Prunus avium       | Vogel Kirsche |
| Pyrus pyraster     | 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.

# A. FESTSETZUNGEN

## Sträucher:

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana   | Hasel            |
| Crataegus monogyna | Eingr. Weißdorn  |
| Euonymus europaeus | Pfaffenkappchen  |
| 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 Hochspannungstreileitung dürfen nur kleinstwüchsige 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

- \*65\* 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<br>Nr. | Max. zulässige immissionswirksame<br>flächenbezogene Schalleistungspegel<br>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-, Grund- 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  $h_{ref} = 4$  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: München, den **26. Jan. 2001**  
.....  
*i.A. Geßner*  
.....  
(Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Lengdorf, den .....

.....  
(Siegfried Rübensaal, 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)