



Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan Nr. 17 „Kindergarteninsel Lengdorf“

**Gemeinde Lengdorf
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern**

Bebauungsplan Nr. 17 „Kindergarteninsel Lengdorf“

**Geltungsbereich: Gemeinde Lengdorf,
Ort Lengdorf,
Teilfläche aus Flur-Nr. 365, Isenflutgraben,
Flur-Nr.358/2, Eimesserhaus
Flur-Nr. 358/3, Grünfläche Huber Anton
Flur-Nr. 357/1, Kindergarten
Flur-Nr. 16/2, Grünfläche
Gemarkung Lengdorf**

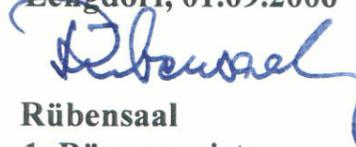
**Planung und
Begründung: Gemeinde Lengdorf
Bischof-Arn-Platz 1
84435 Lengdorf**

**Kriterien für
Vorprüfung: Gemeinde Lengdorf
Bischof-Arn-Platz 1
84435 Lengdorf**

**Datum: 10.05.2006
06.07.2006
31.08.2006**

Ausfertigung durch den 1. Bürgermeister:

Lengdorf, 01.09.2006


Rübensaal
1. Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten: 04.09.2006

Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan Nr. 17 „Kindergarteninsel Lengdorf“

Begründung

31.08.2006

1. In der Sitzung des Gemeinderates Lengdorf am 02. Mai 2006 wurde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 „Kindergarteninsel Lengdorf“ aufzustellen.

2. Der Bebauungsplan umfasst die Flurnummern der Gemarkung Lengdorf

Nr. 357/1
Fläche: 2.061 qm
Kindertengebäude mit Nebengebäude
Eigentümer: Gemeinde Lengdorf

Nr. 358/2
Fläche: 304 qm
Eimesserhaus
Eigentümer: Gemeinde Lengdorf

Nr. 358/3
Fläche: 196 qm
Grünfläche
Eigentümer: Anton Huber, Lengdorf

} seit Sept. 2007
im Eigentum der Gemeinde

Nr. 16/2
Fläche: 179 qm
Grünfläche
Eigentümer: Gemeinde Lengdorf

Nr. 365
Teilfläche, etwa 220 qm
Isenflutgraben
Eigentümer: Gemeinde Lengdorf

3. Die Planungsfläche wird eingefasst von der Brückenstraße, der Hauptstraße und dem Isenflutgraben.

4. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf entwickelt. Alle Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf als „Bauflächen für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen.

5. Der geplante Bebauungsplan Nr. 17 „Kindergarteninsel Lengdorf“ umfasst eine Gesamtfläche von 2.960 qm = 0,2960 ha.

6. Der Kindergarten- und Betreuungsbedarf (allgemeiner Kindergarten, Sportkindergarten, Kinderkrippe) sind auf Grund der familiengenauen Erhebungen der Gemeinde Lengdorf nachgewiesen.
7. Mit dem Bebauungsplan soll langfristig eine familienfreundliche, geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Lengdorf im Bereich „Kinderbetreuung und Kindergartenwesen“ in der Ortsmitte von Lengdorf sichergestellt werden. Insbesondere sollen abschließend geregelt werden die städtebaulichen Maßgaben für die Bereiche:

Allgemeiner Kindergarten und Sportkindergarten

Die beiden Kindergärten und die Leitung des Gesamtkomplexes „Kindergartenwesen in der Gemeinde Lengdorf“ werden im bisherigen Kindergartengebäude untergebracht.

Kinderkrippe

Aus Platzgründen und aus pädagogischen Gründen kann die neu zu schaffende Kinderkrippe nicht im vorhandenen Kindergartengebäude untergebracht werden.

Deswegen wird die Kinderkrippe im Eimesserhaus, Flurnummer 358/2 untergebracht.

Im bisherigen Kindergartengebäude sind bereits untergebracht

- der allgemeine Kindergarten Lengdorf
- der Sportkindergarten Lengdorf und
- die Kindergartenleitung

Nebengebäude für den Kindergartenbetrieb

Im Nebengebäude ist u.a. für regnerische Tage ein Freiluftunterrichtsraum eingerichtet. Außerdem werden dort die Freiluft-Spielgeräte gelagert.

Gartenflächen

Die Gartenflächen dienen als Spiel- und Laufflächen für die Kinder. Sie können nicht räumlich verengt werden.

Öffentlicher Gehweg im Kindergartenbereich

Zwischen dem Gebäude „Allgemeiner Kindergarten und Sportkindergarten“ und der Kinderkrippe ist ein öffentlicher Gehweg dringend geboten, da beide Gebäude fußläufig durchgehend erreicht werden müssen. Im übrigen dient der Gehweg dem allgemeinen Fußgängerverkehr. Die Bedeutung des Gehweges wird dadurch noch unterstrichen, dass der Landkreis Erding im Jahre 2007 die Gehwegbrücke am angrenzenden Moosgraben verbreitern wird, um diese dem tatsächlichen Bedarf anzupassen. Von Norden her führt der Gehweg bereits bis an die Grundstücksgrenze von Flurnummer 358/2. Im Süden ist der Gehweg bereits am Gebäude „Allgemeiner Kindergarten und Sportkindergarten“ angelegt.

Einer Mutter, die mit dem Kinderwagen auf dem Gehweg aus dem Ort kommt, kann nicht zugemutet werden, dass sie wegen der augenblicklichen Gehweglücke vor dem Eimesserhaus auf dem Weg zur Kinderkrippe zweimal die stark befahrene Kreisstraße ED 12 mit dem Kinderwagen überqueren muss. Aus Sicherheitsgründen ist der öffentliche Gehweg westlich der Sonderparkplätze vorbeizuführen, um eine Gefährdung durch Kreuzungsverkehr mit den ein- und ausfahrenden Kraftfahrzeugen im Bereich der Sonderparkplätze auszuschließen.

Parkräume, gegliedert nach

Öffentliche Regelparkplätze am Allgemeinen Kindergarten und Sportkindergarten und

Öffentliche Sonderparkplätze an der Kinderkrippe

Öffentliche Regelparkplätze am Allgemeinen Kindergarten und Sportkindergarten.

Vor dem Kindergartengebäude des Allgemeinen Kindergartens und Sportkindergartens befindet sich eine Parkbucht mit einer unmarkierten Anfahrtszone.

Öffentliche Sonderparkplätze

Öffentliche Sonderparkplätze sind für die Kinderkrippe im Eimesserhaus notwendig, um für die Mütter mit Kleinstkindern, die ihre Kinder mit dem Auto bringen, das sichere Erreichen des Eimesserhauses zu gewährleisten. Dazu sind unmittelbar neben dem Eimesserhaus breitere Parkplätze anzulegen. Das ist notwendig, damit die allein anführende Mutter mit dem Kleinkind aus dem Auto aussteigen kann und neben dem Auto gefahrungsfrei den Kinderwagen oder die Tragevorrichtung für das Kleinkind zusammenbauen kann.

Die Parkräume werden parallel zur Kreisstraße angelegt, um eine rückwärtige Einfahrt in den fließenden Verkehr der ED 12 zu vermeiden.

In zumutbarer Entfernung zum Eimesserhaus gibt es keine öffentlichen, verfügbaren Parkplätze für die anführenden Mütter:

Im Parkraum vor dem Allgemeinen Kindergarten und Sportkindergarten herrscht wegen der gestaffelten und von den Müttern sehr großzügig gehandhabten Hol- und Bringzeiten der Kindergartenkinder oft drangvolle Enge. Eine zusätzliche Belastung durch die Kleinkindertransporte zur Kinderkrippe ist nicht möglich. Somit können vor dem Allgemeinen Kindergarten und Sportkindergarten keine Sonderparkplätze, die den Bedürfnissen der anführenden Mütter gerecht werden, bereitgestellt werden.

Auch im Garten des Allgemeinen Kindergartens und des Sportkindergartens können die Parkplätze nicht

bereitgestellt werden, weil diese Flächen als Spielflächen und Auslauflächen für die Kindergartenkinder gebraucht werden.

Diese Sonderparkplätze entsprechen auch den Vorgaben für behindertengerechte Parkplätze.

Öffentliche Grünflächen

Die Flächen zwischen der Kreisstraße ED 12 und dem öffentlichen Gehweg und der Brückenstraße und dem Isenflutgraben werden als bepflanzte öffentliche Grünflächen in der Baulast der Gemeinde Lengdorf festgesetzt.

8. Hinsichtlich der Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird auf die Kriterien der Anlage 2, BGBl. 2001, Teil I, Nr. 48, vom 19.09.2001, S. 2375 verwiesen.
9. Die gesamte Planung ist familien- und umweltfreundlich ausgelegt, weil so
 - eine **zentrale Kinderbetreuung** zwischen 0 und 6 Jahren an einem Ort sichergestellt werden kann,
 - die Mütter durchgehend auf Gehwegen in unmittelbarer Nähe der Einrichtungen die Besorgungen des täglichen Bedarfs erledigen können,
 - ausreichend Parkräume und Sonderparkräume für die Kinderkrippe angeboten werden und
 - alle Einrichtungen auf Gehwegen erreicht werden können.
 - durch die Bepflanzungen wird das Ortsbild aufgelockert.

Lengdorf, den 10. SEP. 2006
Gemeinde Lengdorf


Rübensaal
1. Bürgermeister

**Zur Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den
 Bebauungsplan Nr. 17 „Kindergarteninsel Lengdorf“
 Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls**

1. Merkmale der Vorhaben	Beurteilungen:
<p>Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:</p>	
<p>1.1 Größe des Vorhabens,</p>	<p>1.1 klein</p>
<p>1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,</p>	<p>1.2 drei Parkplätze und Fußweg</p>
<p>1.3 Abfallerzeugung,</p>	<p>1.3 gering</p>
<p>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,</p>	<p>1.4 keine</p>
<p>1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</p>	<p>1.5 keine</p>
<p>2. Standort der Vorhaben</p>	
<p>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:</p>	
<p>2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),</p>	<p>2.1 bestehende Nutzung: Kindergarten, Wohnen</p>
<p>2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),</p>	<p>2.2 nein</p>
<p>2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):</p>	
<p>2.3.1 im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,</p>	<p>2.3.1 nein</p>
<p>2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,</p>	<p>2.3.2 nein</p>
<p>2.3.3 Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,</p>	<p>2.3.3 nein</p>
<p>2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p>	<p>2.3.4 nein</p>
<p>2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20c des Bundesnaturschutzgesetzes,</p>	<p>2.3.5 nein</p>
<p>2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie</p>	<p>2.3.6 nein</p>
<p>Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes,</p>	
<p>2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,</p>	<p>2.3.7 nein</p>
<p>2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,</p>	<p>2.3.8 nein</p>
<p>2.3.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</p>	<p>2.3.9 nein</p>
<p>3. Merkmale der möglichen Auswirkungen</p>	
<p>Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:</p>	
<p>3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),</p>	<p>3.1 klein</p>
<p>3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,</p>	<p>3.2 keine</p>
<p>3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,</p>	<p>3.3 keine</p>
<p>3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,</p>	<p>3.4 gering</p>
<p>3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.</p>	<p>3.5 keine</p>

A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Lengdorf erlässt gemäß der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan No. 17: „Kindergarteninsel Lengdorf“

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baul. Nutzung

SO	Sondergebiet „Kinderinsel“, öffentlicher Kindergarten mit Kinderkrippe
II	Zahl der Vollgeschosse, höchstzulässig, hier z.B. II
GR=200	überbaubare Grundfläche, höchstzulässig, hier z.B. 200 m ²

2. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

SD	Satteldach, symmetrisch
PD	Pulldach
WH=6,5	Wandhöhe höchstzulässig, hier z.B. 6,5 m, gemessen von OK-Rohdecke KG bis Schnittpunkt Außenwand/ Dachdeckung
SH=max 0,5	Sockelhöhe (OK-Rohdecke KG) max 0,50m über natürlichem Gelände

 Baugrenze

 Baulinie

 Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

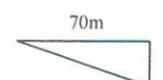
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche:

F Darin: Fussweg

 Straßenbegrenzungslinie

 Hofzufahrt

 Sichtflächen

4. Grünflächen



Grünfläche



Zu erhaltende Einzelbäume



Kleinkroniger bzw. säulenförmiger Laubbaum, zu pflanzen



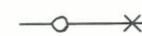
Sträucher

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze



Öffentliche Sonder-Stellplätze Kinderkrippe, extrabreit zum Ein- und Aussteigen mit Kleinkindern geeignet, auch behindertengerecht

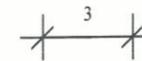
6. sonstige Planzeichen



aufzulösende Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abstand-Bauraum zur Grundstücksgrenze in Metern z.B. 3m



Wasserfläche

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Ortskern innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird in Anlehnung an den Flächennutzungsplans als Sondergebiet (SO) Kindergarten „Kindergarteninsel“ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der geltenden Fassung festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl dürfen nicht überschritten werden.

Der Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, Abstandsflächen) findet keine Anwendung.

3. Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

4. Überschwemmungsgebiet der Isen

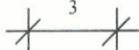
Der gesamte Umgriff des Bebauungsplans befindet sich im ermittelten, nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Isen. Auf die sich daraus ergebenden Risiken und auf die Pflicht zur Eigenvorsorge nach § 31 a Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

Der Wasserstand beim hundertjährigen Hochwasser (HQ100) liegt im betroffenen Gebiet bei ca. 464,60 m NN. Neu zu errichtende Gebäude sollten bis zu diesem Wasserstand zuzüglich eines Freibordes (i.d.R. 0,5 m über HQ100) hochwassersicher ausgeführt werden.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Gebäudebestand

 Vorhandene Grundstücksgrenzen

 Maße in Metern

01. SEP. 2006
Lengdorf, den
Gemeinde Lengdorf


Rübensaal
1. Bürgermeister

**Gemeinde Lengdorf
Bebauungsplan Nr. 17
„Kindergarteninsel Lengdorf“**

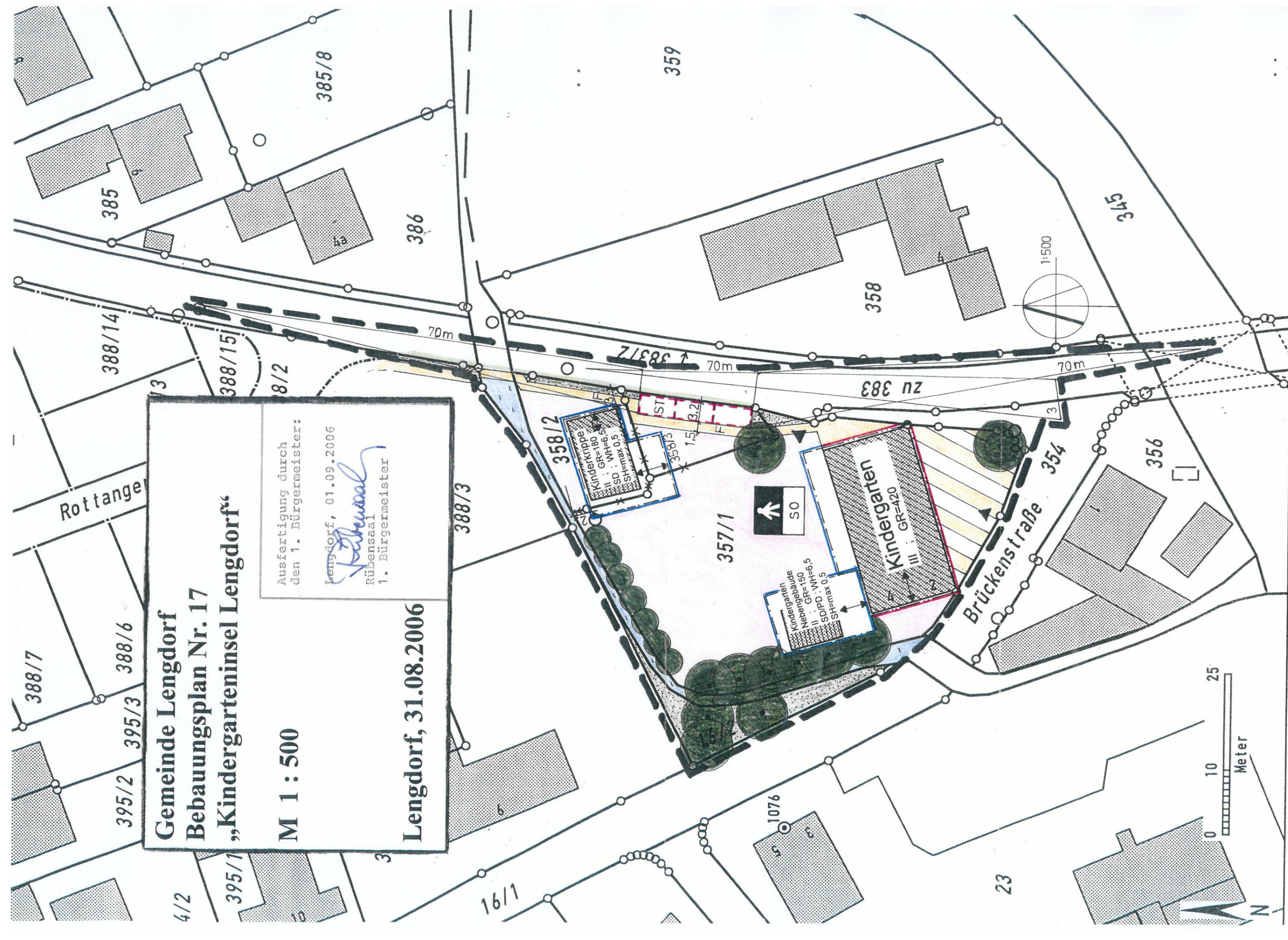
M 1 : 500

Lengdorf, 31.08.2006

Ausfertigung durch
den 1. Bürgermeister:

Lengdorf, 01.09.2006

Rübensaal
Rübensaal
1. Bürgermeister



E. VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf hat in der Sitzung vom 02.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.05.2006 in der Zeit vom 22.05.2006 bis 23.06.2006 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Gemeinderatssitzung am 06.07.2006 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 16.05.2006 und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 22.05.2006 bis 23.06.2006 schriftlich beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Gemeinderatssitzung am 06.07.2006 behandelt und darüber Beschluss gefasst.

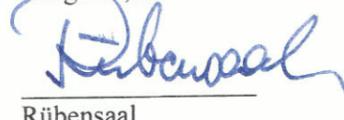
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 06.07.2006 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 10.07.2006 in der Zeit vom 18.07.2006 bis 18.08.2006 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 13.07.2006 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Gemeinderatssitzung am 31.08.2006 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 31.08.2006 als Satzung beschlossen.

Lengdorf, den 05.09.2006



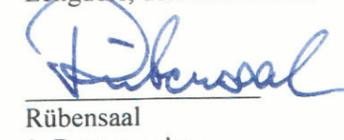
Rübensaal
1. Bürgermeister



Ausfertigung und Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.09.2006 durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Lengdorf ausfertigt und am 04.09.2006 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit diesem Tag gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Lengdorf, den 05.09.2006



Rübensaal
1. Bürgermeister

