



A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Lengdorf erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Abs. 3 i. V. m. Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des § 2 des Wohnbaurleichterungsgesetzes (WoBauErLG) diese Änderung als Satzung:

Diese Änderungsplanung ersetzt den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.09.92

Gemeinde Lengdorf, Sachgebiet 4

Planfassung: 01. März 1994
geändert: 14. April 1994

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

o,4 Grundflächenzahl, höchstzulässig
z.B. GRZ 0,4

GF=190 max. zulässige Geschoßfläche
z.B. 190 m²

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. zwei Vollgeschosse

I + D zulässig sind zwei Vollgeschosse, von denen das obere im Dachgeschoß liegt.



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Bauweise

o offene Bauweise



Firstrichtung zwingend



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB) hier: Verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4 a StVO

Umgrenzung für Grasenflächen und deren Zufahrten



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB) hier: Verkehrsberuhigter
Bereich nach § 42 Abs. 4 a StVO



Umgrenzung für Gragenflächen und deren Zufahrten

Ga

Garage



Einfahrt

5. Grünflächen

private Fläche für Ortsrandeingrünung, an der Innenseite mit Maschendrahtzaun gesichert.

6. Grünordnung der Hausgärten, ohne Ortsrandeingrünung

Pflanzungen an der Erschließungsstraße und auf den Privaten Grünflächen:

Arten: Acer Pseudoplatanus (Bergahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Stieleiche)
Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Pyrus communis (Mostbirne)
sowie Obstgehölze als Hochstämme
lokaltypischer Sorten

Pflanzgrößen: Hochstamm oder Stammbusch
Stammumfang 20 - 25

Mittelhohe kleinkronige Bäume in den verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen und zwischen den Gartenflächen, jeweils gruppenweise 7 - 10 einer Art

Arten: Carpinus Betulus (Hainbuche)
Acer Campestre (Feldahorn)
Sorbus Aucuparia "Moravica"
(Eberesche)
Sophora Japonica (Schnurbaum)
Obstgehölze (Hochstamm)
Aesculus Carnea (Roßkastanie)
in den pflanzartigen Aufweitungen
der Erschließungsstraßen)
Cornus sanguinea (Gemeiner
Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingriff-
tiger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhüt-
chen)
Ligustrum volgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Syringa vulgaris (Wilder Flieder)
Sambucus nigra (Schwarzer Hollun-
der)

Pflanzgrößen: Solitär, 3 x v., m.B. 300/350

Pro 60 m² Grundstück ist mindestens ein stand-
ortheimischer Laubstrauch (Solitärstrauch),
darüber hinaus ist pro 300 m² Grundstücks-
fläche ein standortheimischer Laubbaum der
Wuchsklasse 2, Stammumfang 16 - 18 cm zu
pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume
dürfen nur als Laubbäume gepflanzt werden.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Pro Haus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen.

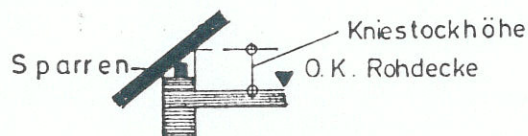
2. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß bei Einzelhäuser mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der Erschließungsstraße bis auf Oberkante Straßenabschlußstein angehoben werden. Weitere Auffüllungen oder Abgrabungen sind unzulässig.

Die raumseitige, fertige Fußbodenoberkante im Bereich der Hauseingangstüre darf max. 0,30 m über Straßenkantenniveau, gemessen vor der Hauseingangstüre liegen.

Die Höhe des Kniestocks darf bei Gebäuden mit E + D und einer Dachneigung von 35 bis 40 Grad höchstens 1,30 m betragen. Die Kniestockhöhe wird wie zeichnerisch dargestellt, gemessen.



Bei Gebäuden mit E + I ist ein Kniestock von max. 0,30 m zulässig. Doppelpfetten sind unzulässig.

Zusammengebaute Doppelhaushälften sind in Gestaltung und Materialauswahl aufeinander abzustimmen. Sie sind first-, trauf- und profilgleich mit einheitlicher Dachdeckung auszubilden.

Zusammengebaute Garagen sind in Gestaltung und Materialauswahl aufeinander abzustimmen. Sie sind first-, trauf- und profilgleich mit einheitlicher Dachdeckung auszubilden.

Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Bauräume errichtet werden.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze / Garagen auszuweisen.

3. Dächer

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Gebäuden mit E + D 35 bis 40 Grad, bei Gebäuden mit E + I maximal 30 Grad. Die Dächer sind mit ziegelrotem Material zu decken.

Beide Dachhälften müssen die gleiche Dachneigung erhalten.

Der Dachüberstand darf maximal 0,80 m, minimal 0,20 m betragen. Davon nicht betroffen bleiben Wände entlang der Grundstücksgrenze.

Dacheinbauten bzw. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind ebenso wie Zwerchgiebel unzulässig.

Dachgauben sind nur als stehende Gauben und erst ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Die Außenbreite der Gaube wird mit max. 1,25 m festgesetzt.

Je Doppelhaushälfte dürfen an jeder Dachseite max. zwei Gauben, je Einzelhaus an jeder Dachseite drei Gauben aufgesetzt werden.

4. Außenwände

Für Außenwände sind putzgleiche Wandflächen oder Flächen mit Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Glasbausteine, Kunststoffverkleidungen, Asbestzementplatten oder ähnliche Verkleidungen sind nicht zulässig.

Sichtschutzblenden mit einer Länge von max. 4,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m über Terrasse, dürfen bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nur im Anschluß an das Wohnhaus auf der Südseite errichtet werden.

Die Putzflächen sind in Weißtönen, die Holzflächen in hellen Farbtönen oder natur zu halten.

5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante Fahrbahn bzw. natürliches Gelände nicht überschreiten.

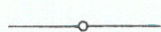
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus naturfarben eingelassenen oder naturbelassenen Holzlattenzäunen mit senkrechten Latten errichtet werden. Die Zaunsäulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Für die übrigen Einfriedungen ist ausnahmslos sockelloser Maschen- draht zulässig. Im Bereich der Ortsrandeingrünung wird die Einfriedung im Zuge der Ortsrandbepflanzung durch die Gemeinde mit ausgeführt.

6. Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen - sofern diese nach ortsüblicher und guter fachlicher Praxis erfolgt - ist ohne Einschränkung zu dulden.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



vorhandene Grundstücksgrenze

798

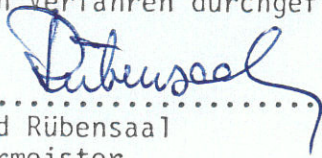
Flurnummer

E. VERFAHRENSVERMERKE

1.) Der Bebauungsplan " ISENKNIE" in der Fassung vom 24.09.1992 wird geändert.

2.) Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

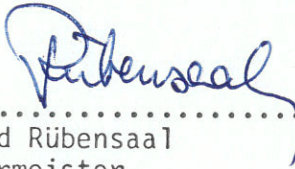
Lengdorf, den 04.05.1994


Siegfried Rübensaal
1. Bürgermeister

weitere
Verfahrensvermerke:

1.) Der Gemeinderat hat am 24.02.1994 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Lengdorf, den 04.05.1994

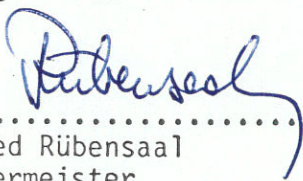

Siegfried Rübensaal
1. Bürgermeister

2.) Den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern und den Trägern öffentlicher Belange wurde

vom 15.03.1994 bis 08.04.1994

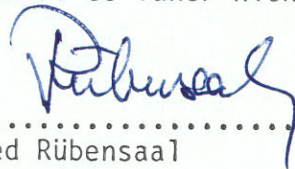
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. (§ 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Lengdorf, den 04.05.1994


Siegfried Rübensaal
1. Bürgermeister

3.) Die Beteiligten haben der Änderung nicht widersprochen. Einer Genehmigung oder Anzeige bedarf es daher nicht. (§ 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB)

Lengdorf, den 04.05.1994


Siegfried Rübensaal
1. Bürgermeister

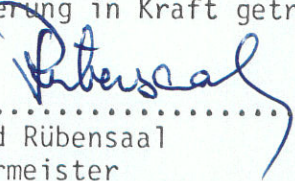
4.) Der Gemeinderat Lengdorf hat am 14.04.1994 den Satzungsbeschluß gefaßt.

Dieser Beschluß wurde ~~im Amtsblatt der Gemeinde Lengdorf~~

am 04.05.1994 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Folgen der §§ 44, 215 BauGB hingewiesen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, daß die Änderungssatzung während der üblichen Öffnungszeiten in der Geschäftsstelle eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung ist die Änderung in Kraft getreten.

Lengdorf, den 04.05.1994

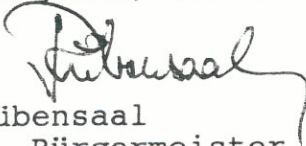

Siegfried Rübensaal
1. Bürgermeister

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Brandlengdorf-Isenknie"

Begründung:

1. Die Tendenz heutigen Bauens geht zu einer optimalen Ausnutzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Möglichkeiten. Das führt in letzter Konsequenz zu einer Verdichtung bzw. zu einer optimalen Ausnutzung der Dachgeschoße.
2. Nach den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Brandlengdorf-Isenknie" kann im Regelfall eine Optimierung der Wohnfläche nicht erreicht werden, da Vorgaben des Längen- und Breitenverhältnisses oder eine zu geringe Kniestockhöhe dagegenstehen.
3. Auch die Überlegung einer optimalen Gartennutzung, d.h. mehr Südgartenflächen bzw. Einsparung von Garagenflächen durch Interpretieren in die Hausfläche haben eine Rolle gespielt.
4. Der Übergang von den Gartenflächen über den geplanten Gehölzsaum zur offenen Natur soll ebenfalls rechtssicherer dargestellt werden; genauso soll die Möglichkeit mehrerer Stellplätze dem Bauwerber offen gelassen werden.
5. Da mit dem Gehölzsaum ein Sichtübergang zur offenen Natur sichergestellt ist, erscheinen Dachgauben auch an der Süd- und Ostseite vertretbar.
6. Des weiteren werden eine Reihe von Verbesserungen im Sinne der Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherrn eingearbeitet, (z.B. Änderung der Kniestockhöhe, mehr Freiheit bei der Dachneigung, Festsetzung von Höhenmaßen im Bezug zur Straße).
7. Die Summe der Verbesserungen berühren aber nicht die Grundzüge der Planung. Es kann daher die Änderung als vereinfachte Änderung im Sinne von § 13 BauGB durchgeführt werden. Als Träger öffentlicher Belange ist demnach das Landratsamt Erding zu hören. Weiterhin sind die Eigentümer ins Änderungsverfahren miteinzubeziehen.

Lengdorf, den 14.04.1994


Rübensaal
1. Bürgermeister