



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 (WoBauEr1G) 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  
geändert: 12. Januar 1995

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 m<sup>2</sup>

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

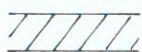


Baugrenze

4. Verkehrsflächen, Kanalleitung



Straßenbegrenzungslinie








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



Umgrenzung für Garagenflächen und deren Zufahrten

Ga

Garage

-  Bereich nach § 42 Abs. 4a StVO
-  Umgrenzung für Garagenflächen und deren Zufahrten
-  Garage
-  Einfahrt
-  Mit Leitungsrecht belastete Fläche (Hauptabwasserleitung)

## 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 acuparia (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 m<sup>2</sup> Grundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubstrauch (Solitärstrauch), darüber hinaus ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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.

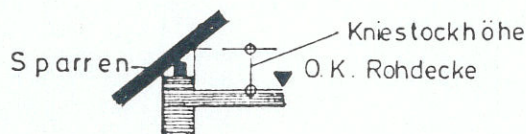
### 2. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

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 profiligleich mit einheitlicher Dachdeckung auszubilden.

Zusammengebaute Garagen sind in Gestaltung und Materialauswahl aufeinander abzustimmen. Sie sind first-, trauf- und profiligleich 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. Ausnahme: Häuser mit Hausnr.: 10 u. 12

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

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

Bei den Grundstücken mit Hausnummern 10 und 12 sind anstatt Gauben an der Südseite je ein Zwerchgiebel mit einer Außenbreite von max. 2,50 Meter zu errichten.

#### 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 Doppelhäuser 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 Maschendraht 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

Gemeinde Lengdorf

- 1.) Der Bebauungsplan "ISENKNIE" in der Fassung vom 24.09.1992 wird geändert.
- 2.) Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Lengdorf, den 28.03.1995.....

*Rübensaal*  
Siegfried Rübensaal  
1. Bürgermeister



weitere  
Verfahrensvermerke:

- 1.) Der Gemeinderat hat am 24.11.1994 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Lengdorf, den 28.03.1995.....

*Rübensaal*  
Siegfried Rübensaal  
1. Bürgermeister



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

vom 29.11.1994..... bis 16.12.1994.....

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

Lengdorf, den 28.03.1995.....

*Rübensaal*  
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 28.03.1995.....

*Rübensaal*  
Siegfried Rübensaal  
1. Bürgermeister



- 4.) Der Gemeinderat Lengdorf hat am 12.01.1995 den Sitzungsbeschluß gefaßt. Dieser Beschluß wurde im Amtsblatt der Gemeinde Lengdorf

am 23.02.1995..... 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 28.03.1995.....

*Rübensaal*  
Siegfried Rübensaal  
1. Bürgermeister



**GEMEINDE LENGDORF**

**Zweite Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30  
"Brandlengdorf Isenknie"**

---

Begründung:

1. Aus topographischen Gründen war für die Abzweigung des Abwasserkanals ein Zwangspunkt festgelegt. Von diesem Punkt aus durchquert die Abwasserleitung von Norden nach Süden den Bauplatz Hausnummer 10. Eine fundamentierte Überbauung ist in diesem Bereich deshalb nicht mehr möglich.
2. Die zukünftigen Eigentümer, Familie Grasser, wollen aus familiären Gründen ihr Haus mit zwei Wohnungen nutzen. In der zweiten Wohnung sollen die Eltern von Frau Grasser untergebracht werden, die zur Zeit im gemeindlichen Anwesen am Bischof-Arn-Platz wohnen.  
Da die Gemeinde Lengdorf im Zuge eigener Baumaßnahmen für diese Räumlichkeiten Eigenbedarf anmeldete und den Mietern bereits fristgerecht kündigte, liegt die angesprochene Familienzusammenführung auch im ureigensten Interesse der Gemeinde Lengdorf.
3. Um Platz für zwei Familien zu gewinnen, sollten die Bereiche zwischen Haus und Garage und die Garagen unterkellert werden. Wegen der Leitungsführung ist dies nicht mehr möglich.
4. Durch eine Mehrung der Geschoßflächen könnte der Nachteil ausgeglichen werden.
5. Durch Zulassung von Zwerchgiebeln kann eine Nutzungsoptimierung im Dachgeschoß erzielt werden. Aus optischen Gründen sollte dies aber für beide Anwesen möglich sein.

Lengdorf, den 28.03.1995

  
Rübensaal  
1. Bürgermeister