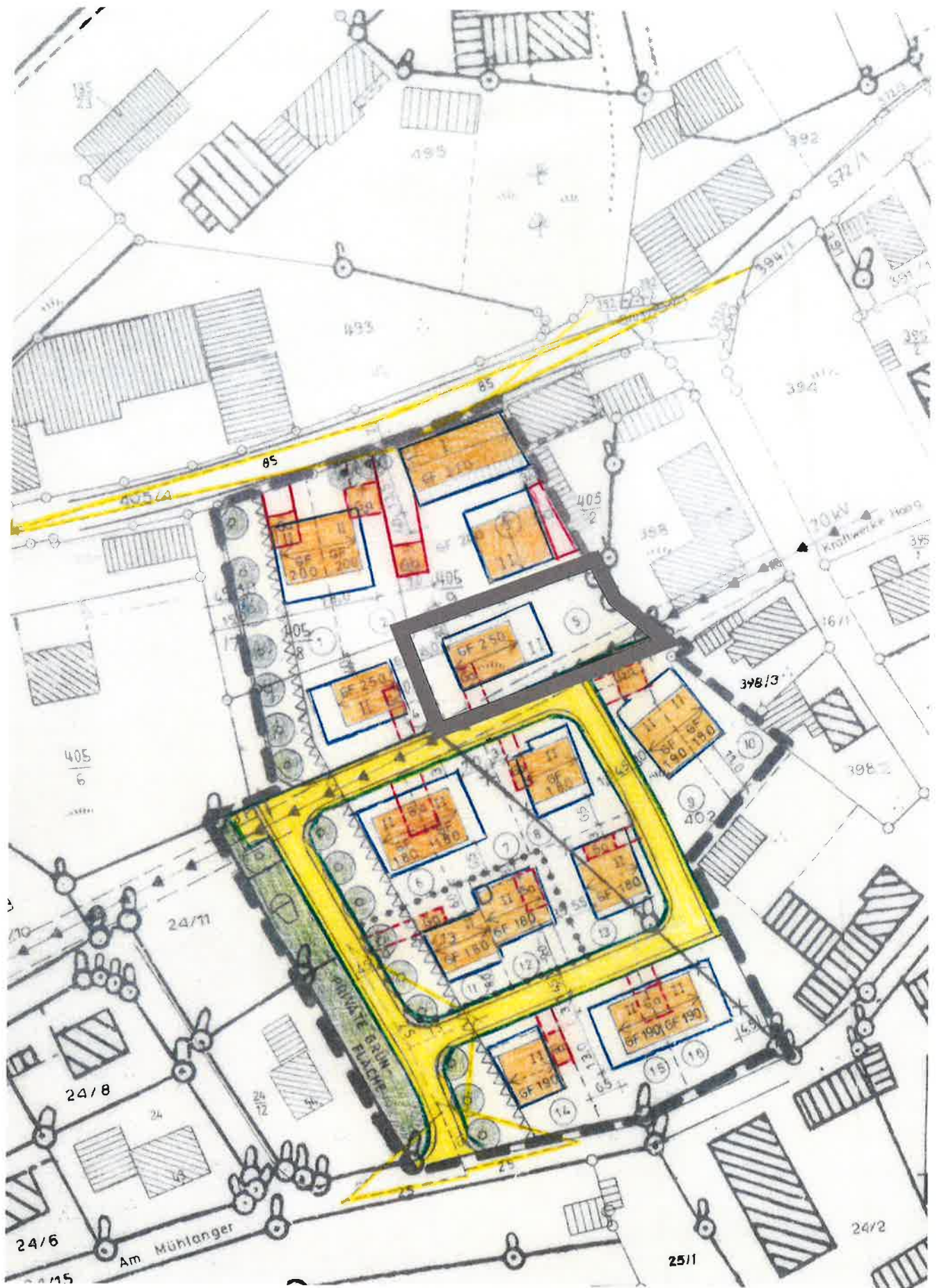


Gemeinde	Lengdorf Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 6 Am Mühlanger II 4. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Krimbacher
Aktenzeichen	LED 2-51
Plandatum	14.01.2021 (Satzungsbeschluss) 10.09.2020 (Entwurf)

Satzung

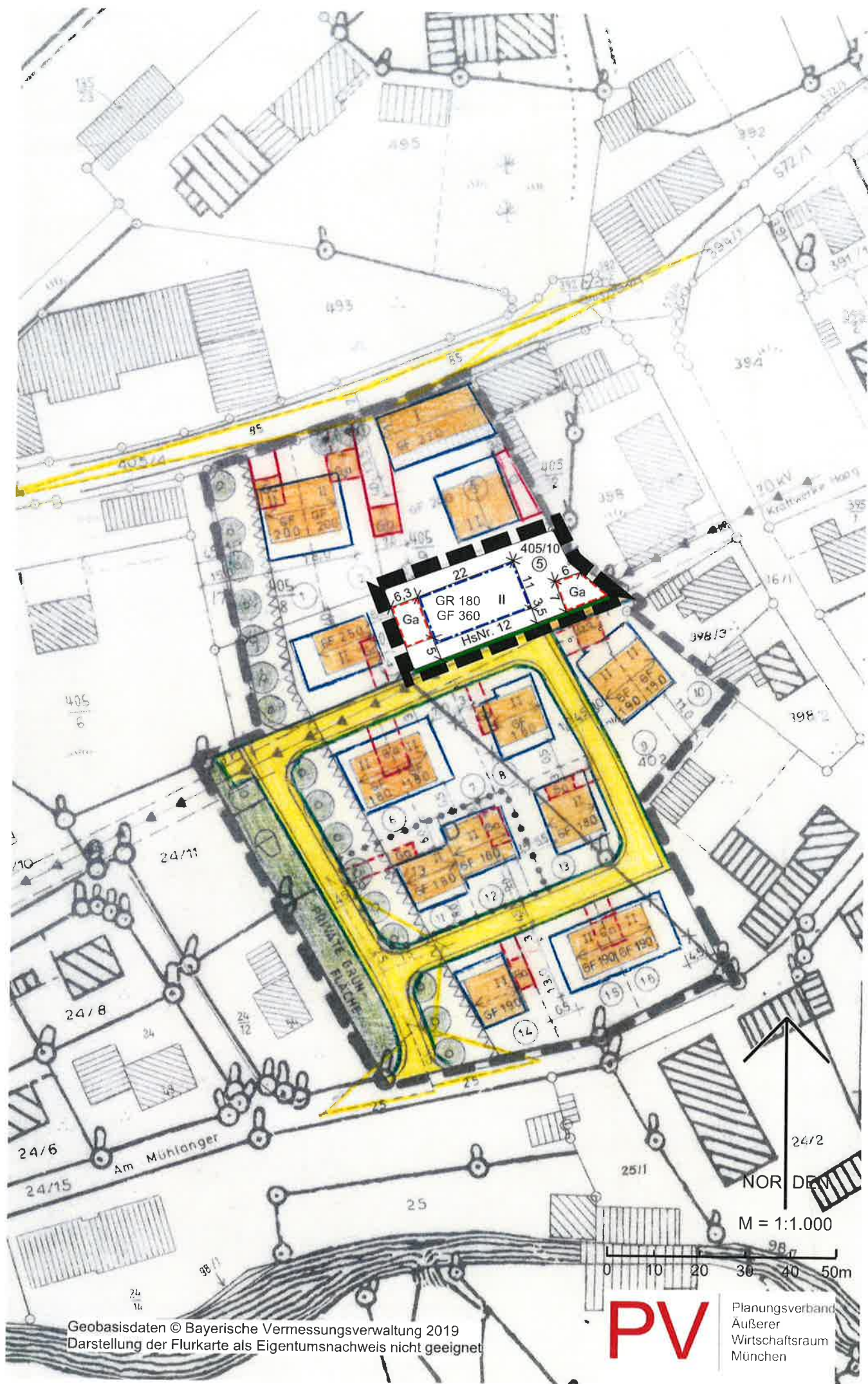
Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 6 "Am Mühlanger II" in der Fassung vom 30.04.1987



Geltungsbereich der 4. Änderung



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PV

Planungsverband
 Außerer
 Wirtschaftsraum
 München

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 6 Am Mühlanger II i.d.F. vom 30.04.1987 vollständig. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 6 Am Mühlanger II i.d.F. vom 30.04.1987 werden durch diesen Bebauungsplan ergänzt und gelten im Übrigen weiter.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 180** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, 180 qm
- 2.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 2.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
- 2.4 Von den zulässigen Überschreitungen der maximal zulässigen Grundfläche gem. A 2.3 darf auf der Parzelle 5 die Gesamtfläche für Garagen und Carports max. 50 qm betragen.
- 2.5 **GF 360** zulässige Geschossfläche in Quadratmeter, 360 qm
- 2.6 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.7 Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter beträgt 6,3 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4 Stellplätze

- 4.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Einer der erforderlichen Stellplätze je Wohnung kann im Stauraum vor der Garage nachgewiesen werden.

5 Bemaßung

5.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise


1 405/10 Flurstücknummer, z. B. 405/10

2 (5) Bauparzelle mit Nummer

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den 16.02.2021


PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Lengdorf, den 04. MRZ. 2021


Michèle Forstmaier, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.09.2020 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2020 bis 06.11.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2020 bis 06.11.2020 beteiligt.
4. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.01.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Lengdorf, den 04. MRZ. 2021

Michèle Forstmaier
 Michèle Forstmaier, Erste Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt



Lengdorf, den 04. MRZ. 2021

Michèle Forstmaier
 Michèle Forstmaier, Erste Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 05. MRZ. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



Lengdorf, den 05. MRZ. 2021

Michèle Forstmaier
 Michèle Forstmaier, Erste Bürgermeisterin

Gemeinde

Lengdorf

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 6

Am Mühlanger II

4. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Krimbacher

Aktenzeichen

LED 2-51

Plandatum

14.01.2021 (Satzungsbeschluss)

10.09.2020 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Plangebiet und Planinhalte	4
5.	Alternativen	5

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung war der Antrag der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 405/10, Gemarkung Lengdorf, auf Errichtung eines Doppelhauses, das den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in Bezug auf die maximale Geschossfläche widerspricht. Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Grundstücks gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Doppelhäuser mit entsprechend höheren Geschossflächen zulässig und bereits verwirklicht sind und das Grundstück eine ausreichende Größe für die Realisierung eines Doppelhauses mit den nachzuweisenden Stellplätzen aufweist, wurde dieses Vorhaben vom Gemeinderat befürwortet. Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Mühlanger II“ wurde am 10.09.2020 vom Gemeinderat Lengdorf gefasst. Mit dieser sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 405/10 entsprechend der südlich des Hafnerrings geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans geschaffen werden.

Die Ausarbeitung der 4. Bebauungsplanänderung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Des Weiteren liegen die festgesetzten Grundflächen unter 20.000 qm, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wird. Ebenso wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Belange des Flächennutzungsplanes oder übergeordneter Planungsebenen sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Für den gegenständlichen Änderungsbereich ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Am Mühlanger II“ in der Fassung vom 30.04.1987 maßgebend. Dieser setzt innerhalb seines Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung fest. Das für die vorliegende Änderung gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 405/10 ist darin als Parzelle 5 nummeriert. In dieser ist die Geschossfläche mit maximal 250 qm bei maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Südlich gegenüberliegend sind teilweise Doppelhäuser mit Geschossflächen von 180 qm je Doppelhaushälfte festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sowie zur Grünordnung.

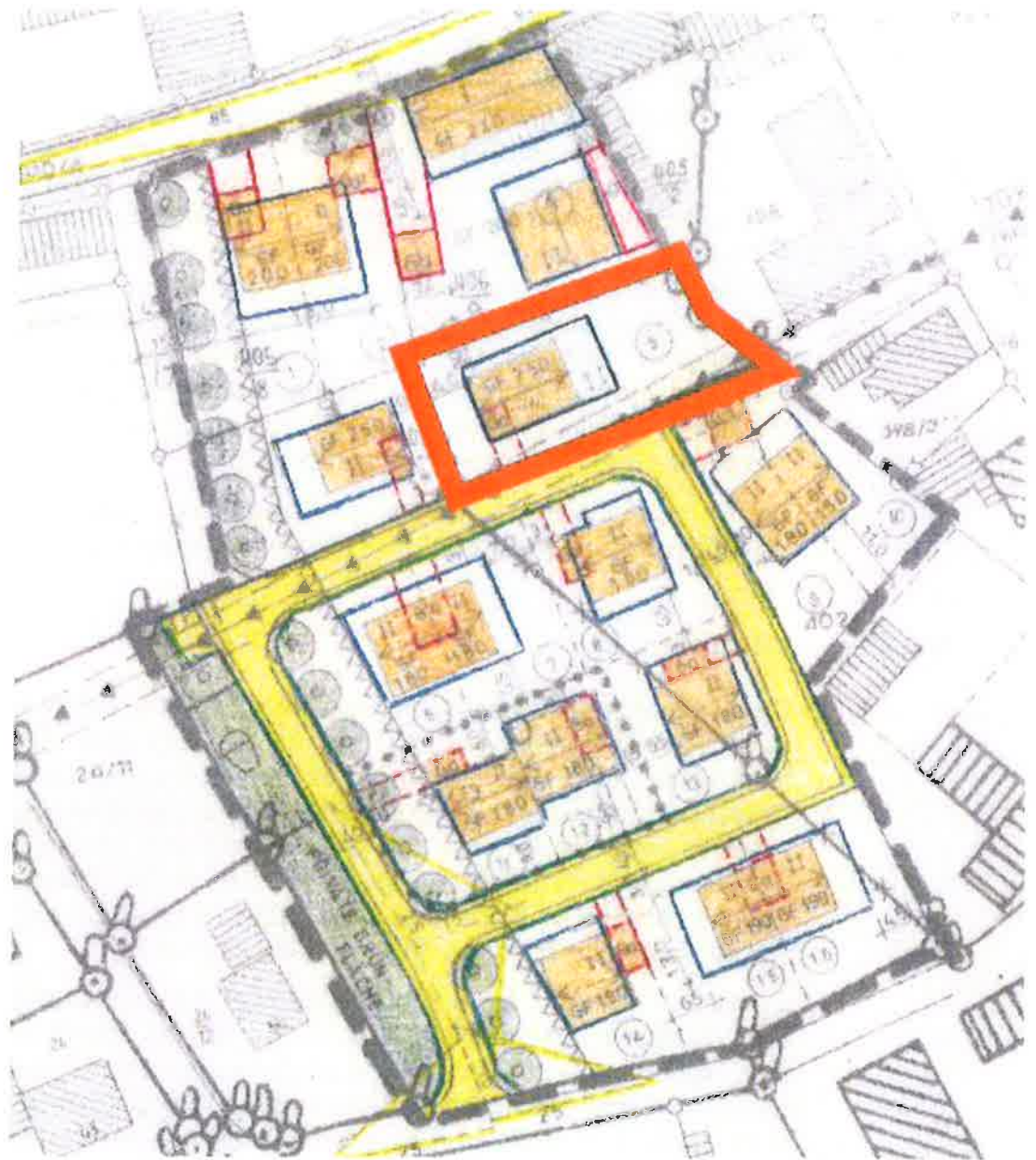


Abb. 1 Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 „Am Mühlanger II“ i.d.F.v. 30.04.1987 mit Lage der 4. Änderung, ohne Maßstab

Mit der 2. rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 21.07.1988 wurde für die Parzelle 5 die vorgeschriebene Ost-West Richtung des Firsts aufgehoben.

4. Plangebiet und Planinhalte

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Mühlanger II“ umfasst das Grundstück Fl.Nr. 450/10, Gemarkung Lengdorf, mit einer amtlichen Fläche von 738 qm. Das eben verlaufende Grundstück ist derzeit unbebaut, auf den umliegenden Grundstücken befinden sich Einzel- und Doppelhäuser.

Die 4. Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Mühlanger II“ i.d.F. vom 30.04.1987 voll-

ständig. Die textlichen Festsetzungen werden mit der 4. Bebauungsplanänderung ergänzt, die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Mühlanger II“ i.d.F. vom 30.04.1987 inklusive dessen 2. rechtskräftiger Änderung i.d.F. vom 21.07.1988 gelten fort.

Per Planzeichnung wird im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung eine maximale Grundfläche von 180 qm festgesetzt. Entsprechend der festgesetzten maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen wird des Weiteren eine maximale Geschossfläche von 360 qm festgesetzt. Diese Festsetzungen zum Maß der Nutzung entsprechen den Festsetzungen der gegenüberliegenden Parzellen. Die maximal zulässige Wandhöhe wird von 6,2 m auf 6,3 m angehoben, um die Verwirklichung aktueller Baustandards sicherzustellen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans i.d.F. vom 30.04.1987 sind auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 getroffen. Durch die Festsetzungen der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderungen ist für die Bestimmung des Maßes der Nutzung die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 maßgebend. Aus diesem Grund sind Grundflächen von Terrassen sowie eine zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erweitert. Dies dient der Verwirklichung eines Doppelhauses, wobei der Bauraum großzügig gefasst wurde, um einen Spielraum in Bezug auf die Lage des Gebäudes in Hinblick auf Erschließungsvarianten und die zukünftige Grundstücksteilung offen zu lassen. Da die Kubatur des Gebäudes durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung begrenzt ist, stehen dadurch keine negativen städtebaulichen Folgen zu erwarten.

Die Flächen für Garagen werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan neu geordnet. Durch die Festsetzungen ist eine Unterbringung der Garagen einerseits getrennt jeweils an den Hausfassaden oder in Form einer gemeinsamen Garage im Südosten des Grundstücks möglich. Um trotz dieser Variabilität die Entstehung großer Garagenfronten auszuschließen, wird die Gesamtfläche von Garagen auf dem Grundstück auf maximal 50 qm begrenzt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung mit u.a. Mindestbaumpflanzungen je Grundstück bleiben vollumfänglich gültig. Weitere Festsetzungen als Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen sind angesichts des geringfügigen Ausmaßes der Änderungen nicht erforderlich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung einer Gesamt-GRZ wird die Versiegelung auf ein angemessenes Maß begrenzt.

5. Alternativen

Es wurden keine Alternativen zur Planung geprüft, da das Planungserfordernis ortsgebunden ist.

6. Hinweise zur Umsetzung

Im Rahmen der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende Telekommunikationslinien nicht verändert oder beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

Gemeinde

Lengdorf, den 04. MRZ. 2021



Michèle Forstmaier, Erste Bürgermeisterin