

Gemeinde

# Lengdorf

Lkr. Erding



Bebauungsplan

## Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ 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

Knözinger-Ehrl

QS: chs

Aktenzeichen

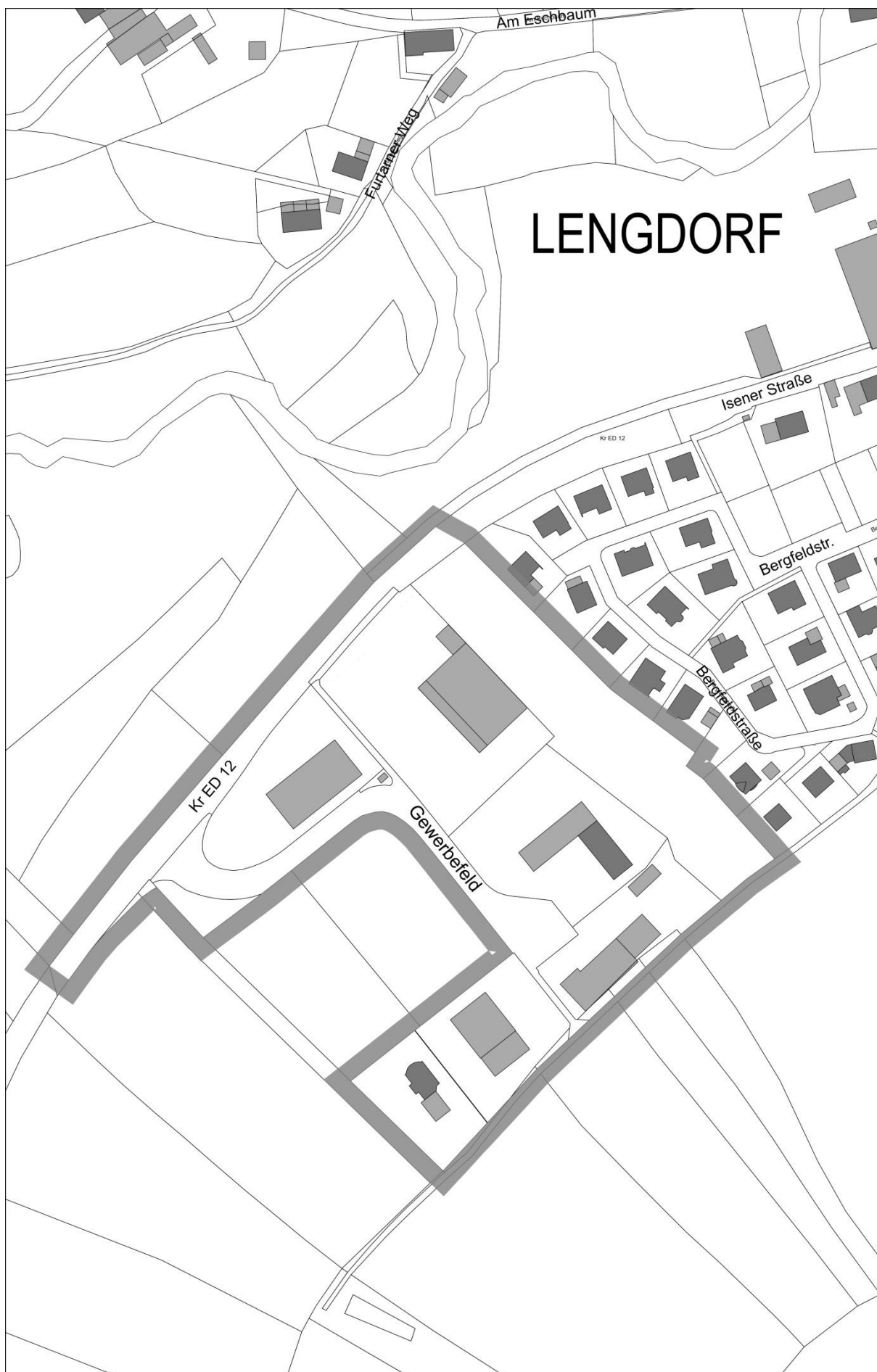
LED 2-53

Plandatum

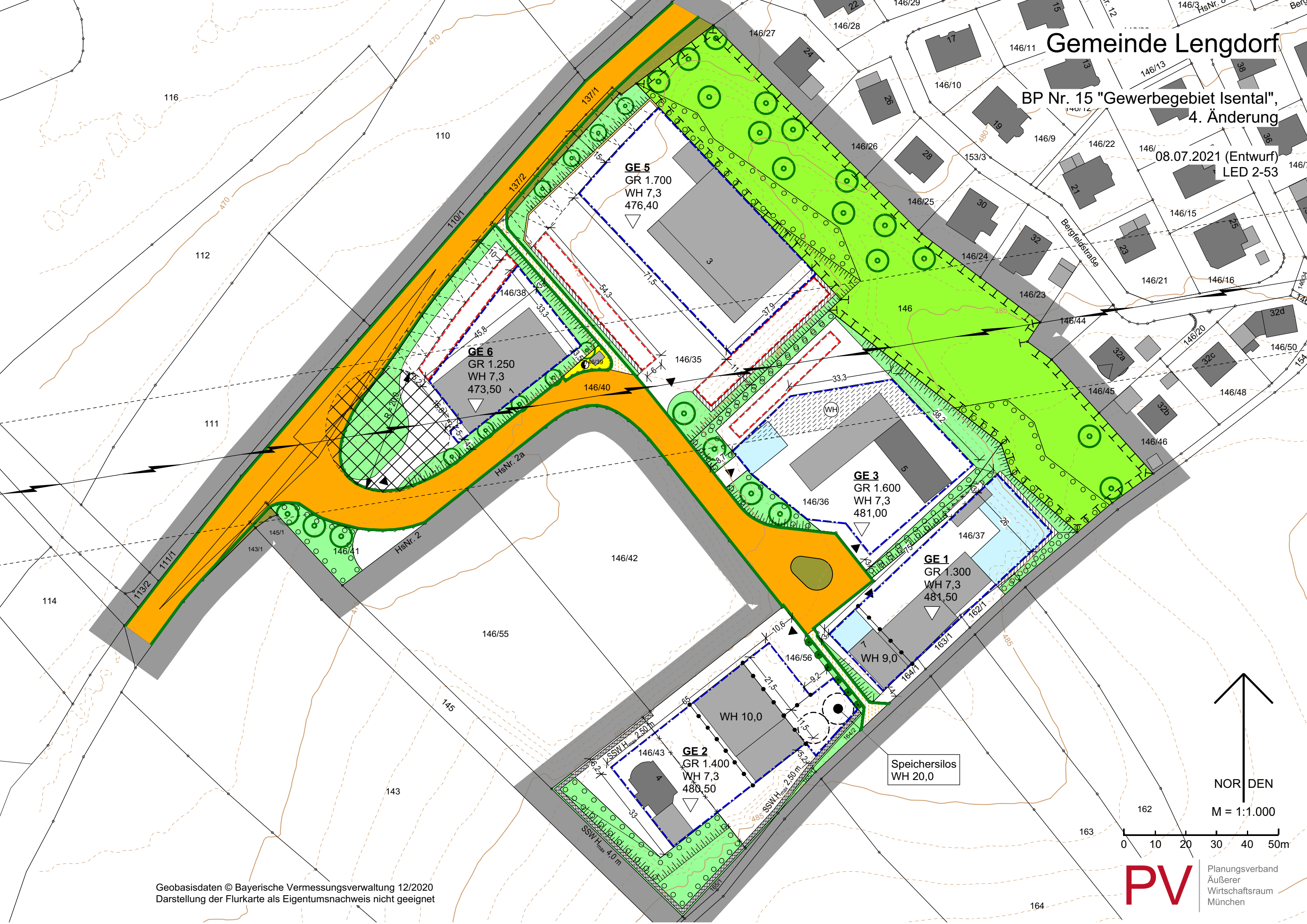
08.07.2021 (Entwurf)  
15.04.2021 (Vorentwurf)

## 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.



Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2020.



**GE 5**  
GR 1.700  
WH 7,3  
476,40

**GE 6**  
GR 1.250  
WH 7,3  
473,50

**GE 3**  
GR 1.600  
WH 7,3  
481,00

**GE 1**  
GR 1.300  
WH 7,3  
481,50

**GE 2**  
GR 1.400  
WH 7,3  
480,50

Speichersilos  
WH 20,0

Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“ i.d.F. vom 19.12.2000, die Festsetzungen der 1. Änderung i.d.F. vom 20.01.2011, der 2. Änderung i.d.F. vom 13.09.2012 und der 3. Änderung i.d.F. vom 12.03.2015. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

**Hinweis:** Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisher gültigen Fassung sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in grauer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in schwarzer Schrift gesetzt, auf entfallene Stellen wird durch [~~Streichung~~] hingewiesen. Formelle Hinweise sind in [eckigen Klammern] gesetzt. Differenzierungen in der Textfarbe, gestrichene Textteile und Hinweise in eckigen Klammern sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  **Abgrenzungen unterschiedlicher Wandhöhen**

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.0 **GE1** Gewerbegebiet gemäß § 8 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 **ausnahmsweise** 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 ~~III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3~~

3.2 **GR 1.300** **Höchstzulässige Größe der Grundfläche für Hauptgebäude und Nebenanlagen einschließlich Lagerflächen innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern, z. B. 1.300 m<sup>2</sup>**

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 und Abstandsflächen

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 75 m betragen darf. Grenzbebauung ist zulässig

### 5 Grundstücksgrößen und Abstandsflächen

5.1 Bei der Teilung von Baugrundstücken ist eine Mindestgröße von 3.000 m<sup>2</sup> einzuhalten.

5.2 ~~Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.~~  
**Die Abstandsflächen betragen 0,2 H, mindestens jedoch 3 m.**



5.2.1 ~~Für die Gewerbefläche „Speichersilos“ wird die Tiefe der Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 Abs. 7 Punkt 2 m auf 0,1 H, mind. 3 m, festgesetzt.~~

**Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S.1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für die Speichersilos im GE 1, in dem durch Planzeichen A 1.2 (Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen) abgegrenztem Bereich, 0,1 H, mindestens jedoch 3 m.**

### 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 **bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.**
- 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 Bayernwerk AG 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 (Bauliche Gestaltung)
- 7.1 Es sind nur **Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 18°** mit roter Dachsteindeckung sowie Metalleindeckung zulässig. **Bei Satteldächern ist** die Hauptfirstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
- 7.1.1 Ausnahmsweise können auch Flachdächer zugelassen werden. Sie sind, soweit möglich, zu begrünen.
- 7.2 Die Belichtung im Dach ist nur mittels Dachflächenfenstern und bei Flachdächern auch über Shed**dächer** 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.
- ## 8 Fassaden (Bauliche Gestaltung)
- 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 und Nebenanlagen

- 9.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf.

- 9.2  **Fläche für Nebenanlagen (NA) sowie Garagen und/oder Carports**  
**Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

- 9.2.1 **Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom festgesetzten Grundstücksniveau bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Es sind nur Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 18° oder Flachdächer mit extensiver Begrünung zulässig.**

- 9.2.2 **Ausnahmsweise in Abstimmung mit der Gemeinde darf die Wandhöhe von Garagen/Carports und Nebenanlagen max. 4,5 m betragen.**

- 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.~~  
**Offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen, zulässig.**

- 9.4 Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, weitfügig verlegtes, mit Rasen angesätes 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. ä. im Freien dürfen 3 m Höhe nicht überschreiten.


## 10 Einfriedungen

10.1 Private und Öffentliche Grünflächen dürfen an der der Baugebietsgrenze zugewandten Seite nicht eingefriedet werden. **Hiervon ausgenommen sind die Bereiche, in denen Schutzwände oder Stützmauern festgesetzt sind.**

10.1.1  **Schutz- und Stützwand (Sicht-/Schallschutz) mit Angabe der max. Wandhöhe gemessen vom natürlichen bzw. dem festgesetzten Gelände, z.B. 2,5 m**

10.1.2 **Schallschutzwände sind ab einer Höhe von 1,5 m zur Grundstücksgrenze bzw. zur freien Landschaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.**

10.2 Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune **mit einem Bodenabstand von 0,1 m** bis 1,2 m Höhe aus senkrechten Holzlatten und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

10.2.1  **Einfriedung als sockelloser Zaun mit einem Bodenabstand von 0,1 m bis max. 2,5 m Höhe, gemessen vom natürlichen bzw. dem festgesetzten Gelände, zulässig.**

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 m 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 Verkehrsflächen

12.1  Straßenbegrenzungslinie

12.2  öffentliche Verkehrsfläche

12.3  Straßenbegleitgrün

12.4  Grundstückszufahrt



- 12.5 Mit Ausnahme der Parzelle GE 6 (nur für Einsätze der Feuerwehr) sind unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße ED 12 nicht zulässig.

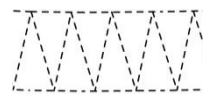


- 12.6 Fuß- und Radweg, mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen



- 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.

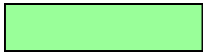


- 12.9 Anbauverbotszone an der Kreisstraße

- 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 Parzelle GE 6 kann dieser Abstand im Rahmen einer 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.

### 13 Grünflächen

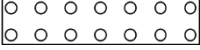
- 13.1  öffentliche Grünfläche

- 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 zum Anpflanzen 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 1,8m x 1,5m 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 erhaltender Baum

- 14.5  zu pflanzende Bäume der gemäß Ziff. 14.6 festgesetzten Arten **bzw. in der festgesetzten Art.**

- 14.5.1  zu pflanzende Säulenpappel, 10 Stück, a = 5m

- 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 pyraeaster	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,

mit Festsetzung exakter Lage und Abstand für die Parzellen GE 2 und GE 4:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Populus nigra „Italica“	Säulenpappel

Sträucher:



Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenkäppchen
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 Hochspannungsfreileitung dürfen nur kleinwüchsige 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 südwest-gerichteten 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
- 15.4  Trafostation

## 16 Maßangaben

16.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## 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 Nr.	Max. zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel 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.

17.3 Staub / Feinstaub: Für die Gewerbeflächen „GE1 – Speichersilos“ ist mit dem Bauantrag ein Gutachten vorzulegen, welches nachweist, dass die Grenzwerte gemäß den gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

## B Hinweise

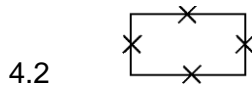
1  bestehende Grundstücksgrenze

2  **zu entfernende Grundstücksgrenze**

3  Flurstücksnummer, z. B. 146

4  bestehende Bebauung

4.1  **vorgeschlagene Bebauung**

**abzubrechende Bebauung**

5 — Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Art der Bebauung	Maximale Wandhöhe

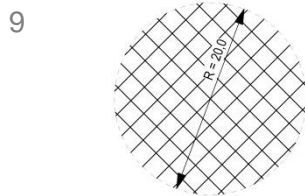


Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN

7 — Höhenpunkt (z.B. 476 m u.NN)



Hochspannungsfreileitung 110 kV mit Schutzstreifen



Hochspannungsmast – Radius von 20 m von Bebauung freizuhalten (siehe auch Punkt B 10)

10 Pläne für Bauvorhaben, Bepflanzung, Straßen, Aufschüttungen usw., die im Schutzbereich der 110 kV-Leitung liegen, sind der Bayernwerk AG vorzulegen. Bebauungen innerhalb der Bereich der Hochspannungsleitungen und –masten sind nur in Absprache mit der Bayernwerk AG, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, sowie unter Beachtung deren Merkblätter und Vorgaben zulässig.

11 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen sein.

12 Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- 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

Archäologische Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Holzreste, auffällige Bodenverfärbungen) bzw. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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 Schalleistungsspiegel 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  $h_m = 4$  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.

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 (**i.d.F. vom 19.12.2000**) gehört als Bestandteil der separate Ausgleichsbebauungsplan vom Landschaftsarchitekturbüro Max Bauer mit Begründung.

Kartengrundlage            Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung  
12/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnach-  
weis nicht geeignet.

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

Planfertiger            München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde            Lengdorf, den .....

.....  
Michèle Forstmaier; erste Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.12.2020 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lengdorf, den .....

(Siegel)

.....  
Michèle Forstmaier; erste Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt

Lengdorf, den .....

(Siegel)

.....  
Michèle Forstmaier; erste Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... 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 .....

(Siegel)

.....  
Michèle Forstmaier; erste Bürgermeisterin