

Gemeinde: LENGDORF , Lkr. Erding  
Bebauungsplan: Nr. 2 , Lengdorf Nordwest  
5. vereinfachte Änderung  
Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2  
Az.: 610-41 / 2-2e      Bearb.: Ge / Go  
Plandatum: 30.01.1991  
25.02.1991

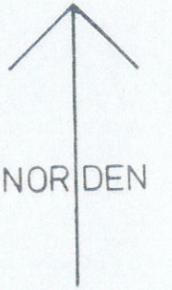
Die Gemeinde Lengdorf  
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff, insbesondere § 13 Baugesetz-  
buch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeinde-  
ordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese Bebauungsplan-Änderung als

S a t z u n g.

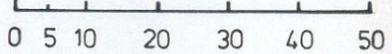
509

554/3

554

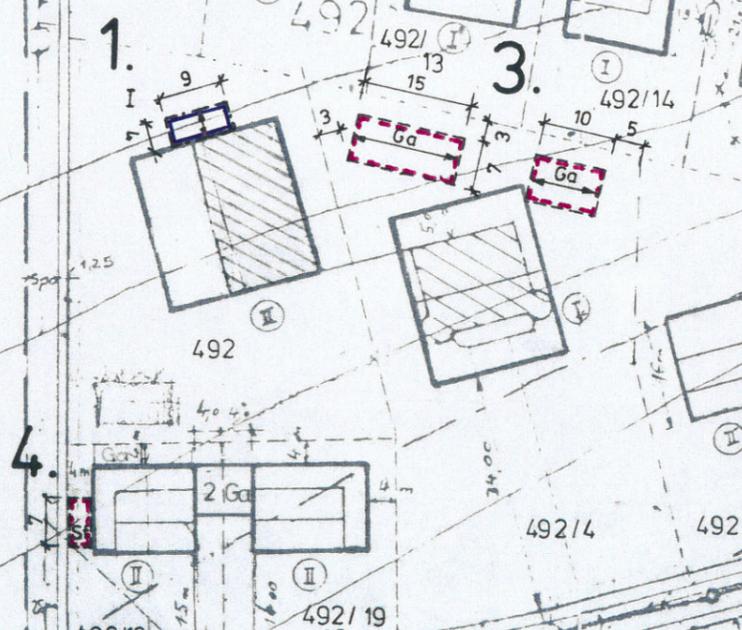


M = 1:1000



# Bebauungsplan Nr. 2 Lengdorf Northwest

486



Fichtenstraße

Lärchenstraße

Bundesbahn

Bankm. nach Lengdorf

OK Grenzstein 471,45

486/1

135/2

493

A) FESTSETZUNGEN

1.  Baugrenze
2.  Fläche für Garagen
3.  Stellplatz für Pkw
- 3.1 Eine pergolaartige Überdachung des Pkw-Stellplatzes ist zulässig. Die Errichtung von Seitenwänden ist nicht zulässig.
4.  Firstrichtung
5. I 1 Vollgeschoß zulässig
6.  Maßangabe in Metern (z. B. 4,0 m)
7. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden.
8. Die Dacheindeckungen und die Gebäude-Außenwände sind hinsichtlich des Materials und der Farbgebung auf das jeweilige Hauptgebäude abzustimmen.
9. Für die Garagen wird eine maximale Traufhöhe von 2,75 m festgesetzt.

B) HINWEISE

1. z. B. 492/4 Flurnummer (z. B. 492/4)
2. Über diese Festsetzungen und Hinweise hinaus gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 "Lengdorf Nordwest", genehmigt mit RE der Regierung von Oberbayern Nr. II/2b-IV B6-15500 d 25 vom 03.06.1966, sowie der seither erfolgten vier vereinfachten Änderungen vom 19.02.1969, vom 11.06.1970, vom 25.11.1970 und vom 04.03.1987.
3. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

PLANFERTIGER:

München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer  
Wirtschaftsamt München)

GEMEINDE LENGDORF:

Lengdorf, den **25. FEB. 1991** .....

  
.....  
(Rübensaal, 1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat *Lengdorf*... am *21.03.1991* gefaßt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).



**Lengdorf**..., den **24. JULI 1991**  
.....  
..... **Rübensaal** .....  
(1. Bürgermeister) **1. Bürgermeister**

2. Den von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Grundstückseigentümern und Trägern öffentlicher Belange wurde vom *26.03.1991* bis *03.05.1991* Gelegenheit zur Stellungnahme über den Planentwurf in der Fassung vom *25.02.1991*... gegeben (§ 13 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB).



**Lengdorf**..., den **24. JULI 1991**  
.....  
..... **Rübensaal** .....  
(1. Bürgermeister) **1. Bürgermeister**

3. Die Beteiligten haben der Bebauungsplan-Änderung nicht widersprochen; somit bedarf es nicht der Genehmigung bzw. Anzeige nach § 11 BauGB (§ 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB).



**Lengdorf**..., den **24. JULI 1991**  
.....  
..... **Rübensaal** .....  
(1. Bürgermeister) **1. Bürgermeister**

4. Der Satzungsbeschluß zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom *25.02.1991*... wurde vom Gemeinderat *Lengdorf*... am *23.05.1991*... gefaßt (§ 10 BauGB) und am *11.06.1991*... ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplan-Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom *25.02.91*... in Kraft (§ 12 Satz 5 BauGB).



**Lengdorf**..., den **24. JULI 1991**  
.....  
..... **Rübensaal** .....  
(1. Bürgermeister) **1. Bürgermeister**

**Begründung zur Bebauungsplan-Änderung**

**der Gemeinde:** Lengdorf, Landkreis Erding

**Planbezeichnung:** Bebauungsplan Nr. 2 Lengdorf Nordwest  
5. vereinfachte Änderung

**Planfertiger:** PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER  
WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5,  
8000 München 2  
Az.: 610-41/2-2e

**Plandatum:** 30.01.1991  
25.02.1991

**Umgriff:** Fl.Nr. 492, 492/4, 492/18, 495/3  
Gmkg. Lengdorf

**1. Planungsvoraussetzungen**

Der Gemeinderat Lengdorf hat in der Sitzung am 26.07.1990 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 "Lengdorf Nordwest" zu ändern. Es soll ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern (Az.: 421-4621.1 ED 15-1) am 14.03.1984 genehmigt wurde, liegen die Änderungen in einem als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Baugebiet. Als durchschnittliche Baudichte ist 0,4 GFZ angegeben. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 "Lengdorf Nordwest", der im vorliegenden Fall zum 5. Mal geändert wird, wurde mit RE der Regierung von Oberbayern (Az.: II/2b-IV B6-15500 d 25) am 03.06.1966 genehmigt. Das Gebiet ist überwiegend bereits bebaut.

2. Anlaß und Zweck der Planänderung

Der Gemeinde Lengdorf hatten zunächst Bauanträge der betroffenen Grundeigentümer vorgelegen. Das Einvernehmen konnte jedoch nicht erteilt werden, weil erhebliche Abweichungen vom gültigen Bebauungsplan bestanden. Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens geschaffen, so daß die eingereichten Bauanträge weiterbehandelt werden können.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Lengdorf Nordwest" werden folgende Absichten verfolgt:

2.1 Flurnummer 492 (Geiger)

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 492 will der Eigentümer einen eingeschossigen Anbau an sein Wohnhaus errichten. Da das geplante Bauvorhaben außerhalb des vorgegebenen Bauraums liegt, wird die Baugrenze für das Hauptgebäude erweitert. Damit wird die Geschoßfläche um 36 qm erweitert. Der Anbau erhält ein Satteldach und soll auch sonst hinsichtlich des Baumaterials und der Farbgebung an das bestehende Hauptgebäude angeglichen werden.

2.2 Flurnummer 495/3 (Faltin)

Im bislang gültigen Bebauungsplan ist der Standort für die Garage südwestlich vom Hauptgebäude als gemeinsam mit den Nachbargaragen zu errichtende Doppelgarage festgesetzt. Der jetzige Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 495/3 beantragt die Verschiebung des Garagen-Bauraums nach Norden, damit die Zufahrt nicht so lang und der Gartenraum nicht eingeschränkt wird. In der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wird der Garagenraum nun neben dem Wohnhaus angeordnet. Gleichzeitig wird gemäß Art. 7 Abs. 5 BayBO Grenzbebauung ohne Abstandsfläche zur seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

In Angleichung an die Gestaltung des Hauptgebäudes wird entsprechende Materialverwendung und Farbwahl sowie die Errichtung eines Satteldaches mit vorgeschriebener Firstrichtung festgesetzt.

2.3 Flurnummer 492/4 (Kissels)

Im bislang gültigen Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 492/4 um die dortige Villa aus dem Jahr 1921 herum eine Baugrenze eingetragen; es sind jedoch keine Bauräume für Garagen festgesetzt. Seit der Eigentumsveränderung im Jahr 1988 sind in dem Haus vier Mietwohnungen untergebracht. Die erforderlichen Stellplätze für Pkw sollen in zwei Garagenbauten auf der Nordseite des Grundstücks angeordnet werden. Dadurch wird eine Beeinträchtigung der Südseite der Villa, insbesondere der reich gegliederten Fassade und des bedeutsamen Baumbestands, vermieden, auch wenn die Zufahrten relativ lang werden.

Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung wird im 3 m-Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze die Anordnung von zwei Bauräumen für zwei Garagengebäude vorgesehen. Festgesetzt wird jeweils Satteldach mit Firstlinie in Längsrichtung. Insbesondere hinsichtlich der Dacheindeckung ist eine Angleichung an das Hauptgebäude beabsichtigt. Zum Lärmschutz der Nachbarn in der nördlich gelegenen Fichtenstraße sollen die Garagengebäude zumindest nach dieser Seite hin massiv gemauert werden.

2.4 Flurnummer 492/18 (Huber)

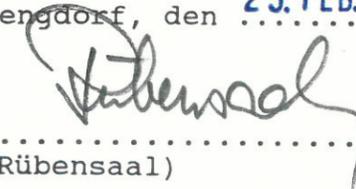
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 492/18 wird eine weitere Abstellmöglichkeit für einen Pkw benötigt. Der Antrag lautete zunächst auf Anbau eines Garagengebäudes an die Westseite des Wohnhauses. Unter Hinweis auf Art. 7 Abs. 5 BayBO wurde dies versagt, denn an der nördlichen Grundstücksgrenze existiert bereits eine fast 35 m<sup>2</sup> große Garage. Festgesetzt wird nunmehr an der Westseite des Grundstücks ein ca. 4,0 m mal 7,0 m großer Stellplatz zum Abstellen eines Pkw. Er darf mit einer Holzpergola oder einer pergolaartigen Überdachung ausgestattet werden. Mit Rücksicht auf die Straßenraumgestaltung der Tannenstraße und auf die Westfassade des Wohnhauses wird die Errichtung von Seitenwänden an der westlichen Grundstücksgrenze für unzulässig erklärt.

3. Festsetzungen

Über die geänderten Maßgaben hinaus gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 2 "Lengdorf Nordwest" und der seither erfolgten Änderungen weiterhin fort. Aus Gründen der Klarheit wurden punktuell im Bereich der Änderungen Festsetzungen durch Planzeichen und Text getroffen und gegebenenfalls wiederholt. Denn die zugrundeliegende Plandarstellung von 1966 läßt nicht in jedem Fall die erforderliche Eindeutigkeit erkennen.

Gemeinde LENGDORF  
1. Bürgermeister

Lengdorf, den 25. FEB. 1991

  
.....  
(Rübensaal)