

Gemeinde	Lengdorf Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 2 Lengdorf Northwest 9. Änderung
Entwurf	Dr. Peter Witschital BauManagement GmbH Town & Country Lizenzpartner Römerstraße 32 85661 Forstinning-Moos
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 2-50
Plandatum	12.11.2020

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 der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Lengdorf Nordwest"
i.d.F. vom 07.09.2017



Geltungsbereich der 9. Änderung

Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan "Lengdorf Nordwest" 9. Änderung

554/5

508/4

508/5

508/6

508/1

489

492/25

492/17

497/4

497/3

496

492/28

492/23

492/30

492/29

135/29

135/21

135/22

135/35

135/36

405/12

405/5

405/7

491

495/3

492/31

492/30

495/2

495/1

495/3

495/4

495/5

495/6

495/7

495/8

495/9

495/10

495/11

495/12

495/13

495/14

495/15

495/16

495/17

495/18

495/19

495/20

495/21

495/22

495/23

495/24

495/25

495/26

495/27

495/28

495/29

495/30

495/31

495/32

495/33

495/34

495/35

495/36

495/37

495/38

495/39

495/40

495/41

495/42

495/43

495/44

495/45

495/46

495/47

495/48

495/49

495/50

495/51

495/52

495/53

495/54

495/55

495/56

495/57

495/58

495/59

495/60

495/61

495/62

495/63

495/64

495/65

495/66

495/67

495/68

495/69

495/70

495/71

495/72

495/73

495/74

495/75

495/76

495/77

495/78

495/79

495/80

495/81

495/82

495/83

495/84

495/85

495/86

495/87

495/88

495/89

495/90

495/91

495/92

495/93

495/94

495/95

495/96

495/97

495/98

495/99

495/100

495/101

495/102

495/103

495/104

495/105

495/106

495/107

495/108

495/109

495/110

495/111

495/112

495/113

495/114

495/115

495/116

495/117

495/118

495/119

495/120

495/121

495/122

495/123

495/124

495/125

495/126

495/127

495/128

495/129

495/130

495/131

495/132

495/133

495/134

495/135

495/136

495/137

495/138

495/139

495/140

495/141

495/142

495/143

495/144

495/145

495/146

495/147

495/148

495/149

495/150

495/151

495/152

495/153

495/154

495/155

495/156

495/157

495/158

495/159

495/160

495/161

495/162

495/163

495/164

495/165

495/166

495/167

495/168

495/169

495/170

495/171

495/172

495/173

495/174

495/175

495/176

495/177

495/178

495/179

495/180

495/181

495/182

495/183

495/184

495/185

495/186

495/187

495/188

495/189

495/190

495/191

495/192

495/193

495/194

495/195

495/196

495/197

495/198

495/199

495/200

495/201

495/202

495/203

495/204

495/205

495/206

495/207

495/208

495/209

495/210

495/211

495/212

495/213

495/214

495/215

495/216

495/217

495/218

495/219

495/220

495/221

495/222

495/223

495/224

495/225

495/226

495/227

495/228

495/229

495/230

495/231

495/232

495/233

495/234

495/235

495/236

495/237

495/238

495/239

495/240

495/241

495/242

495/243

495/244

495/245

495/246

495/247

495/248

495/249

495/250

495/251

495/252

495/253

495/254

495/255

495/256

495/257

495/258

495/259

495/260

495/261

495/262

495/263

495/264

495/265

495/266

495/267

495/268

495/269

495/270

495/271

495/272

495/273

495/274

495/275

495/276

495/277

495/278

495/279

495/280

495/281

Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan "Lengdorf Nordwest"
9. Änderung

WA	
GR 208	WH 6,3
SD	22°-28°
o	ED

NORDEN

M = 1:1.000

0 10 20 30 40 50m

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

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

Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan "Lengdorf Nordwest" 9. Änderung

WA	
GR 208	WH 6,3
SD	22°-28°
o	ED

NORDEN

M = 1:1.000

0 10 20 30 40 50m

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

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

Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan "Lengdorf Nordwest"
9. Änderung

WA	
GR 208	WH 6,3
SD	22°-28°
O	ED

NORDEN
M = 1:1.000

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

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

Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan "Lengdorf Nordwest"
9. Änderung

WA	
GR 208	WH 6,3
SD	22°-28°
o	ED

NOR DEN
M = 1:1.000

0 10 20 30 40 50m

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

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



Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan "Lengdorf Nordwest"
9. Änderung

WA
GR 208 WH 6,3
SD 22°-28°
o ED

NORDEN
M = 1:1.000

PV
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

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

Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan "Lengdorf Nordwest"
9. Änderung

WA
GR 208 WH 6,3
SD 22°-28°
o ED

NORDEN
M = 1:1.000

PV
Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

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

Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan "Lengdorf Nordwest"
9. Änderung

WA	
GR 208	WH 6,3
SD	22°-28°
o	ED

NOR DEN
M = 1:1.000

0 10 20 30 40 50m

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

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

Gemeinde Lengdorf

Bebauungsplan "Lengdorf Nordwest"
9. Änderung

WA	
GR 208	WH 6,3
SD	22°-28°
O	ED

NOR DEN
M = 1:1.000

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

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

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Lengdorf Nordwest, öffentlich bekannt gemacht am 15.07.1966, inklusive dessen rechtskräftigen Änderungen vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 208** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, 208 qm

3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 25 qm festgesetzt. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

3.4 **WH 6,3** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 6,3 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.5 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt 0,3 Meter über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante. Abweichungen von $\pm 0,1$ m sind zulässig.

3.6 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen beträgt 3 je Einzelhaus und 2 je Doppelhaushälfte als Wohngebäude.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1  offene Bauweise

4.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 4.3  Baugrenze
- 4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen an der straßenabgewandten Seite ausnahmsweise durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter sowie durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.
- 4.5 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Einer der erforderlichen Stellplätze kann im Stauraum vor der Garage nachgewiesen werden.
- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von je 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.5 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen wird mit im Mittel 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.1.1  festgesetzte Firstrichtung
- 6.2 **22° - 28°** zulässige Dachneigung
- 6.3 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

8.1



zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um max. 4,0 m abweichen.

8.2

Pflanzqualitäten

Bäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei mind. 2,5 m Höhe zu pflanzen.

8.3

Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

8.4

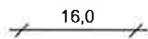
Die Höhe der Einfriedungen und Hecken beträgt straßenseitig max. 1,4 m über Straßenoberkante. Zwischen den Grundstücken ist eine Höhe der Einfriedungen und Hecken von max. 1,8 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.

8.5

Hecken aus Nadelgehölzen sind straßenseitig nicht zulässig.

9 Bemaßung

9.1



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1



bestehende Grundstücksgrenze

2



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3



zu entfernende Grundstücksgrenze

4

495/2

Flurstücknummer, z. B. 495/2

5



bestehende Bebauung

6

Grünordnung

6.1

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

6.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

6.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

7 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

8 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
07/2019. 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 03. 12. 2020



PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Lengdorf, den 11. DEZ. 2020



Michèle Forstmaier, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.08.2020 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.08.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2020 bis 28.09.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2020 bis 28.09.2020 beteiligt.
4. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.11.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Lengdorf, den **1 1. DEZ. 2020**

Michèle Forstmaier, Erste Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt



Lengdorf, den **1 1. DEZ. 2020**

Michèle Forstmaier, Erste Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am **1 4. DEZ. 2020** 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 **1 5. DEZ. 2020**

Michèle Forstmaier, Erste Bürgermeisterin