

Gemeinde: LENGDORF, Lkr. Erding

Bebauungsplan: Nr. 7 Hans-Maurer-Straße

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-41/2-8 Bearb.: Ge/Rau

Plandatum: 23.02.1988
14.04.1988

Die Gemeinde Lengdorf
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-,
Art.91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art.23 Gemeindeordnung
für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

a) **WA** Allgemeines Wohngebiet; nicht zulässig sind alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen

b) Im WA sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

c)  Baufläche für den Gemeinbedarf, Schule
Neben den schulischen Einrichtungen ist in dem separat ausgewiesenen Bauraum eine Hausmeisterwohnung zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) **II** zwei Vollgeschosse maximal zulässig

b)  zwei Vollgeschosse zwingend

c) **GF 200** höchstzulässige Geschoßfläche innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z. B. 200 qm).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Die Gebäude sind generell in offener Bauweise zu errichten.

b)  nur Doppelhäuser zulässig

c)  Baugrenze

5. Höhe der Hauptgebäude

a) Bei den Doppelhäusern im WA darf die Wandhöhe, gemessen zwischen der nächstgelegenen Höhenkote und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite, 6,10 m nicht überschreiten. Kniestöcke sind nicht zulässig.

b) **FH 9.00** höchstzulässige Firsthöhe über der vom Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche in Metern (z. B. 9,00 m)

6. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

a)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

- b) SD Satteldach

Die Dächer der Doppelhäuser im WA sind als Satteldächer mit naturroter Ziegeleindeckung bei 35° Dachneigung auszubilden.

- c) PD Pulldach

Die Dächer der Gebäude im Schulbaubereich sind als Pulldächer mit naturroter Ziegeleindeckung bei 15 bis 20° Dachneigung auszubilden. Abweichungen bis zu 3° sind zulässig.

- d) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material einfügen.
- e) Für die Gebäude-Außenwände sind nur die Materialien heller Putz und naturfarbendes Holz zulässig.
- f) Doppelhaushälften sind hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.
- g) Gebäudevorbauten aus Glas (Veranden, Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze maximal 2 Meter ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist nur zu erteilen, wenn nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.

7. Stellplätze und Garagen

- a)  Fläche für Stellplätze

- b)  Fläche für Garage

- c)  Grundstückseinfahrt

- d) Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sie müssen an der Einfahrtsseite mindestens 5,0 Meter vom Fahrbahnrand entfernt sein. Dachform und Dachneigung sowie Außengestaltung sind dem Hauptgebäude anzupassen.
- e) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Bauräume sowie der Flächen für Garagen allgemein zulässig.

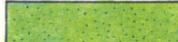
8. Einfriedungen

- a) Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzplatten oder sockellose, rostgeschützte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
- b) Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 Metern bis zum Fahrbahnrand hin nicht eingefriedet werden.
- c) Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 Meter, gemessen ab Straßenoberkante bzw. natürlicher Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind eventuell erforderliche Ballfangzäune beim Allwetterplatz.

9. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- b)  Fahrbahn bzw. öffentliche Verkehrsfläche
- c)  als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche
- d)  als kombinierter Fuß- und Radweg bestimmte Verkehrsfläche
- e)  Straßenbegleitgrün
- f)  Sichtdreieck für den Straßenverkehr; innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 Meter Höhe über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbelebte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 Meter Höhe.

10. Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche
-  Parkanlage
- b)  zu erhaltende Bäume
-  zu erhaltende Sträucher
- c)  zu pflanzende Bäume der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffer 10.g)
-  zu pflanzende Sträucher der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffer 10.g)
- d)  Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziff. 10.g); die Pflanzung ist in einem Pflanzraster von 1 m x 1 m auszuführen.

e) Innerhalb der Baugrundstücke sind je 200 m² Fläche mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe (siehe Ziffer 10.g) zu pflanzen. Die durch Planzeichen dargestellten Gehölze sind darauf anrechenbar.

f) Die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und, falls erforderlich, zu ersetzen.

g) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten und Qualitäten zulässig:

Bäume:	Eiche	- Quercus robur
	Hainbuche	- Carpinus betulus
	Winterlinde	- Tilia cordata
	Birke	- Betula pendula
	Eberesche	- Sorbus aucuparia
	Zitterpappel	- Populus tremula
	Esche	- Fraxinus excelsior
	Ulme	- Ulmus laevis
	Grauerle	- Alnus incana
	sowie heimische Obstbäume	

Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Höhe 3,50 m bis 4,00 m

Sträucher: Haselnuß - *Corylus avellana*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Feldrose - *Rosa arvensis*
Liguster - *Ligustrum vulgare*
Pfaffenhütchen - *Evonymus europaeus*

Pflanzgröße: 0,80 - 1,00 m, zweimal verpflanzt

- h) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- i) Im Nahbereich von Kinderspielbereichen ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 (LUMBI Nr. 7/8 vom 27.08.1976) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.

11. Gewässer



Wasserfläche und Verlandungszone

12. Immissionsschutz

Sofern Schlaf- und Kinderzimmer bei den Doppelhäusern in begründeten Ausnahmefällen nach Westen hin angeordnet werden müssen, sind die Fenster als Lärmschutzfenster der Klasse II auszubilden.

13. Maßangaben

- a) ± 4 Maßangabe in Metern, z. B. 4,00 m
- b) $\oplus 466.1$ Höhenkote, z. B. 466,1 m ü.NN

B. HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. 409 Flurstücksnummer, z. B. 409
5. Gebäudeschema für geplante Gebäude
6. 20 kV-Freileitung der Kraftwerke Haag AG bzw. des E-Werks Lengdorf
7. Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter M 1:1000 NO VI-16-6 und 11, korrigiert entsprechend der Neuvermessung Herbst 1987.

8. Maßentnahme:

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

PLANFERTIGER:

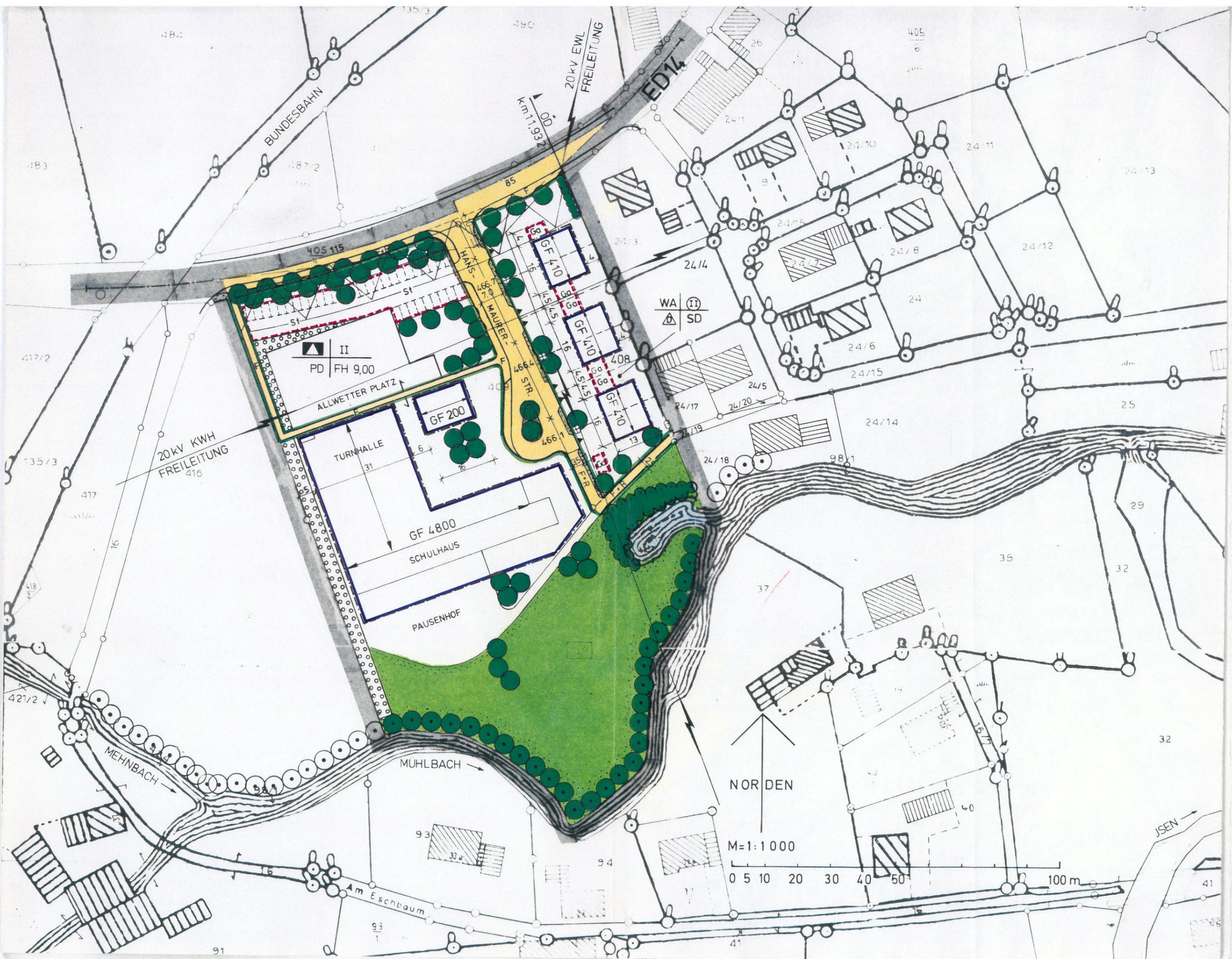
München, den **09. Feb. 1989**


.....
(Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München)

GEMEINDE LENGDORF

Lengdorf, den **05.04.1989**


.....
(1. Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom ~~Stadtrat/Gemeinderat~~ ... *Lengdorf* am *19.11.1987* gefaßt und am *04.12.1987* ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



..... *Lengdorf* den *04.12.1987*
..... *Pfeussel*
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom *23.02.1988* hat in der Zeit vom *07.03.1988* bis *31.03.1988* stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



..... *Lengdorf* den *05.04.1988*
..... *Pfeussel*
(1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom *23.02.1988* hat in der Zeit vom *07.03.1988* bis *31.03.1988* stattgefunden (§ 4 BauGB).



..... *Lengdorf* den *05.04.1988*
..... *Pfeussel*
(1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom *14.04.1988* hat in der Zeit vom *24.06.1988* bis *26.07.1988* stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



..... *Lengdorf* den *26.07.1988*
..... *Pfeussel*
(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom *14.04.1988* wurde vom ~~Stadtrat/Gemeinderat~~ ... *Lengdorf* am *25.08.1988* gefaßt (§ 10 BauGB).



..... *Lengdorf* den *26.08.1988*
..... *Pfeussel*
(1. Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom *14.04.1988* wurde mit Schreiben der ~~Stadt/Gemeinde~~ ... *Lengdorf* vom *14.09.1988* an das Landratsamt ... *Erding* eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom *29.11.1988*, Az. *42/1610-4/2* keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



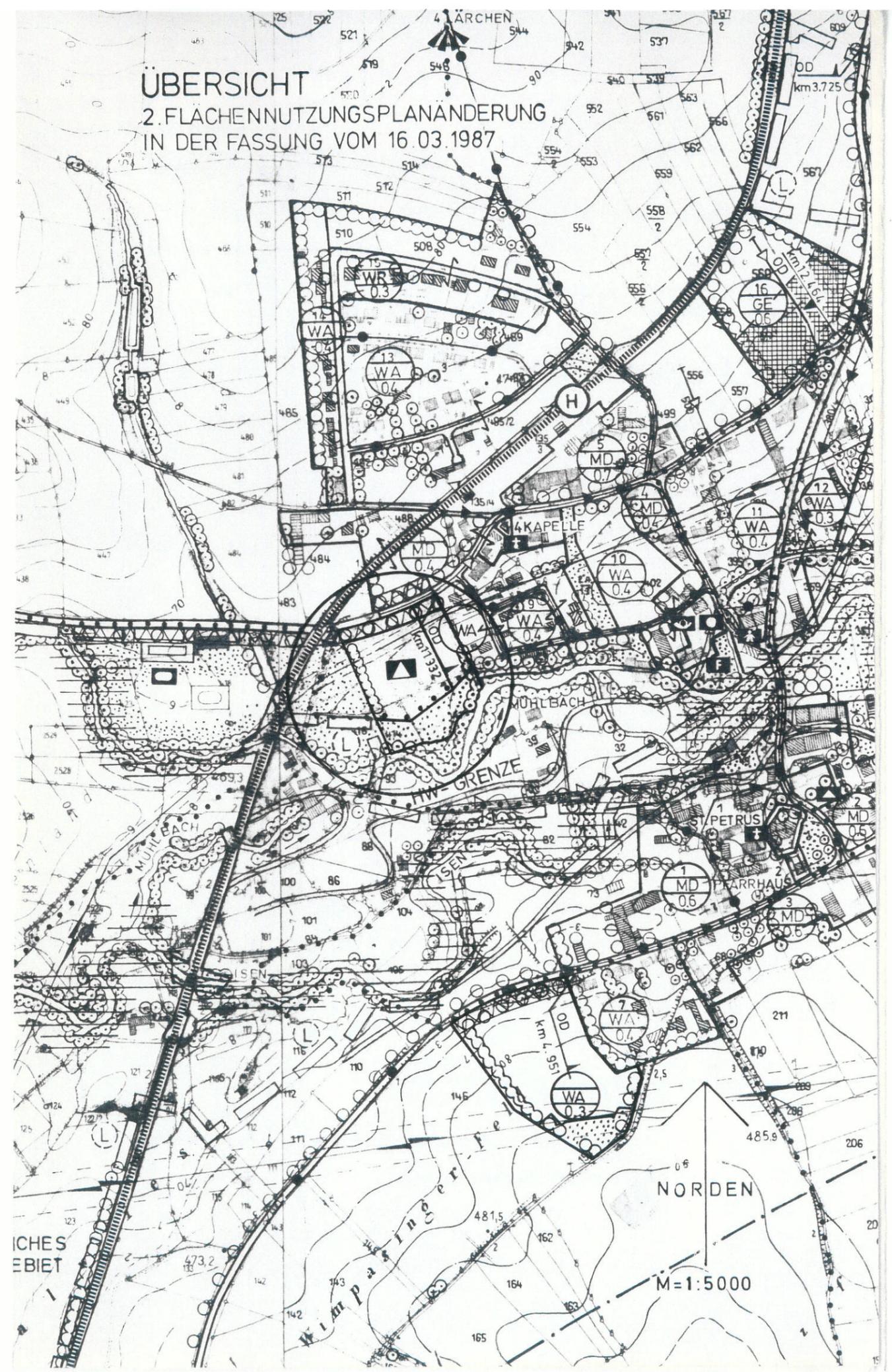
..... *Lengdorf* den *02.12.1988*
..... *Pfeussel*
(1. Bürgermeister)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am *02.02.1989*; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom *14.04.1988* in Kraft (§ 12 BauGB).



..... *Lengdorf* den *05.04.1989*
..... *Pfeussel*
(1. Bürgermeister)

ÜBERSICHT
2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
IN DER FASSUNG VOM 16.03.1987



ICHES
EBIET

NORDEN

M=1:5000