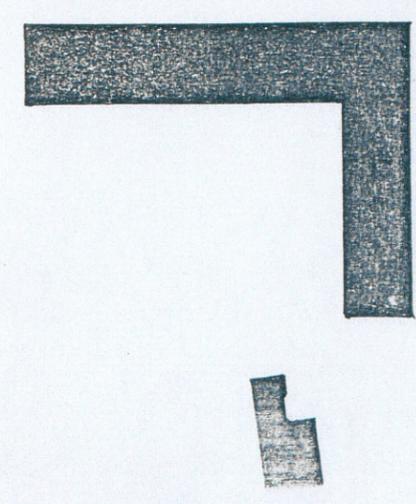


HÖHENFESTSETZUNGEN LAGEPLAN M = 1 : 1000

HÖHENFESTPUNKT :
OSTSEITE SPORTHEIM
4 68,078 m. ü.N.N

PLANFASSUNG : 22.05.95
GEA : 05.10.95
30.11.95



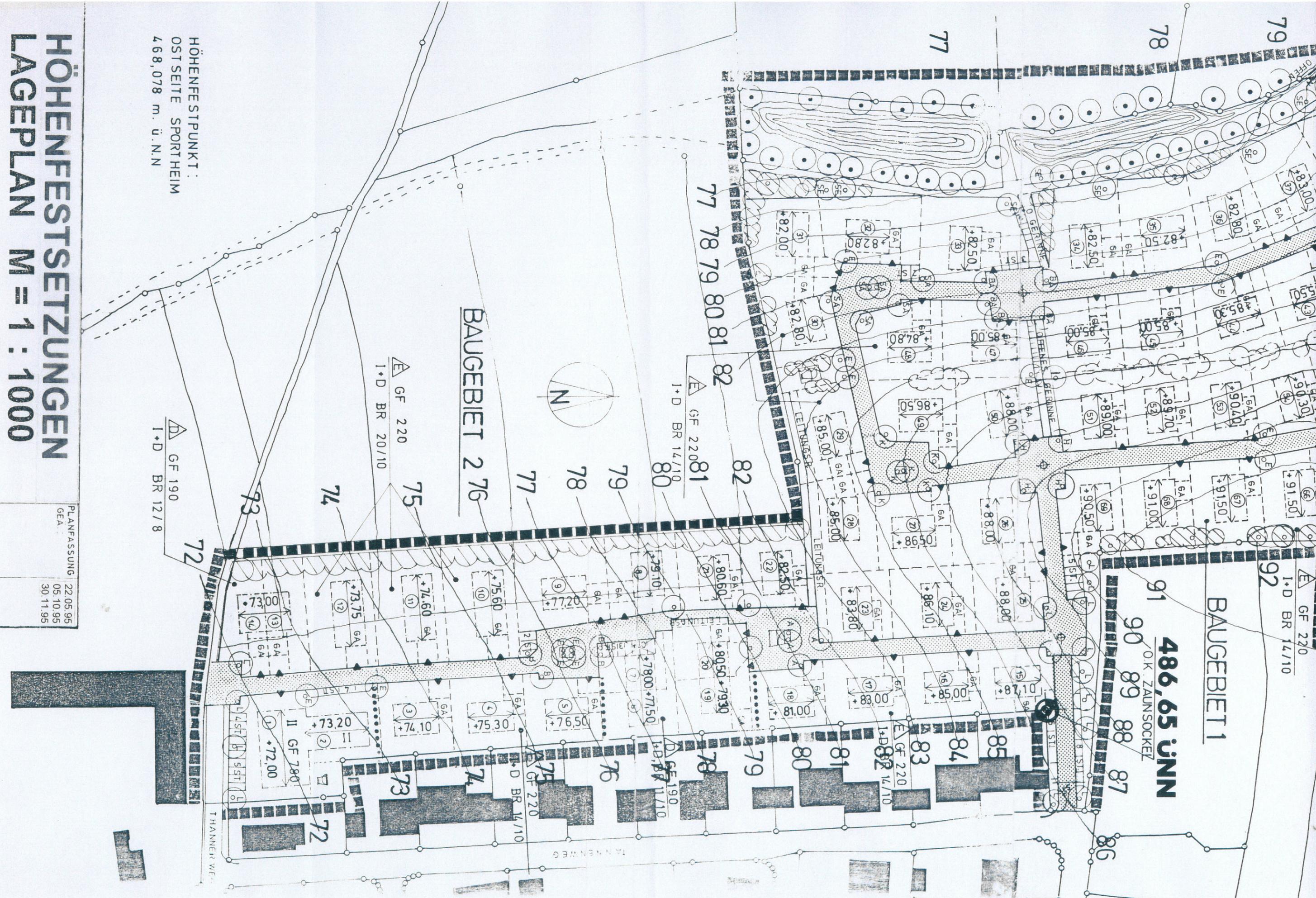
△ GF 190
I+D BR 12/18

△ GF 220
I+D BR 20/10

△ GF 220
I+D BR 14/10

△ GF 220
I+D BR 14/10

486,65 ÜNN
O.K. ZAUNSOCKEL



THANNER WEG

THANNER WEG

△ GF 190
I+D BR 11/10

△ GF 220
I+D BR 14/10

ANBINDUNG NACH
THANN - MATZBACH

GF 190
I+D BR 11/10

86 87 88 89 90 91 92

GF 190
I+D BR 11/10

GF 220
I+D BR 14/10

82 83 84

GF 220
I+D BR 16/10

GF 220
I+D BR 14/10

BAUGEBIET 1

486,65 ÜNN

O.K. ZAUNSOCKEL

91 90 89 88 87

GF 220
I+D BR 14/10

83 84 85

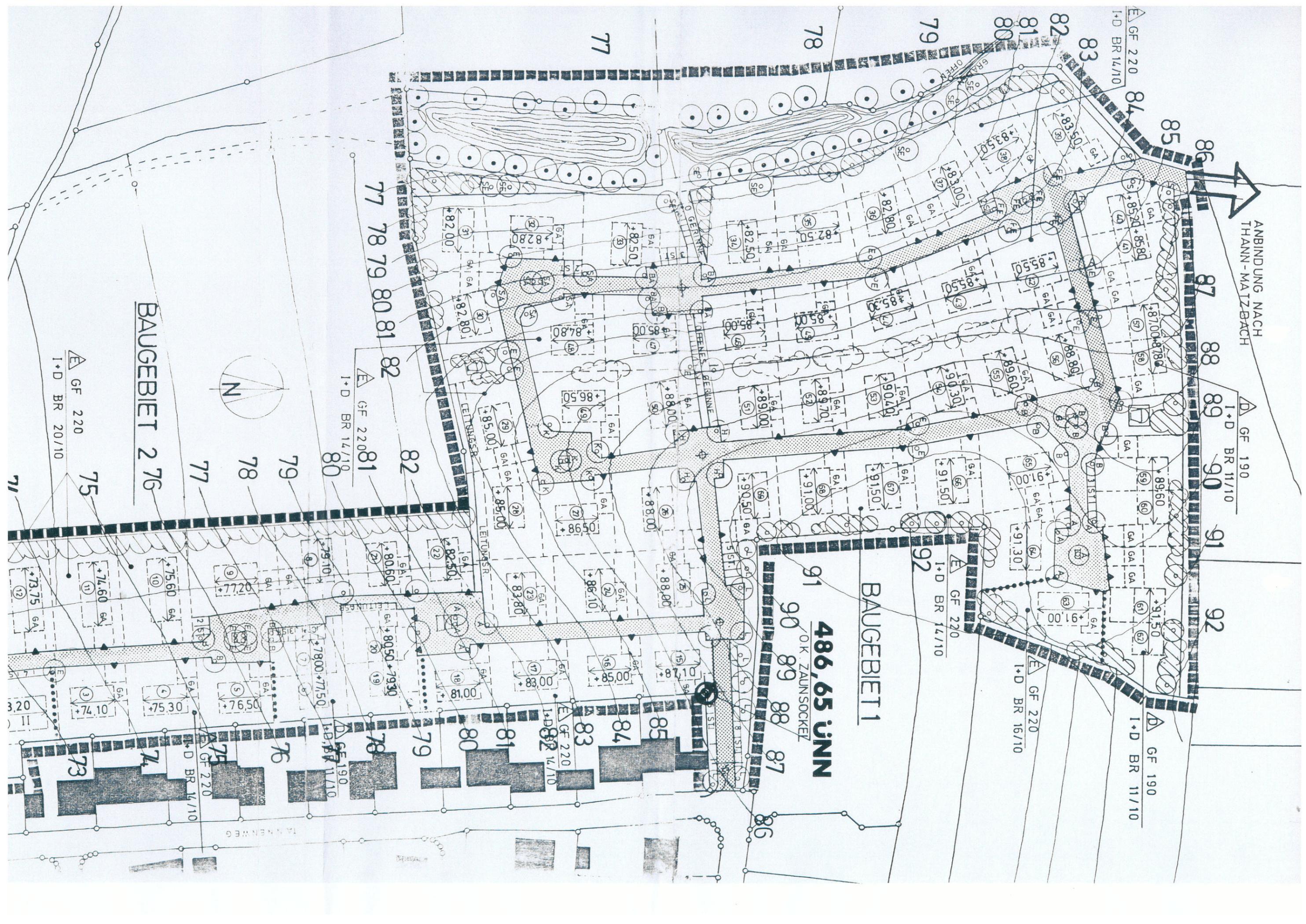
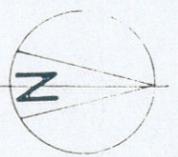
GF 190
I+D BR 11/10

GF 220
I+D BR 14/10

BAUGEBIET 2 76

GF 220
I+D BR 20/10

75



E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluß

Der Gemeinderat Lengdorf hat in der Sitzung vom 16.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.03.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

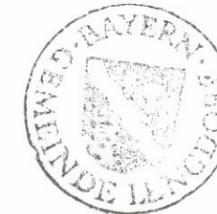


Lengdorf, den 04.11.1996

Rübensaal, 1. Bürgermeister

2. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.05.1995 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.1995 bis 26.07.1995 öffentlich ausgelegt.



Lengdorf, den 04.11.1996

Rübensaal, 1. Bürgermeister

3. Beschluß

Der Gemeinderat Lengdorf hat in der Sitzung vom 05.10.1995 die Änderung aufgrund der vorgebrachten Einwände der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Änderungsbeschluß wurde am 06.10.1995 ortsüblich bekannt gemacht.



Lengdorf, den 04.11.1996

Rübensaal, 1. Bürgermeister

4. Auslegung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.1995 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.1995 bis 17.11.1995 erneut öffentlich ausgelegt.



Lengdorf, den 04.11.1996

Rübensaal, 1. Bürgermeister

5. Satzung

Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.11.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 98 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 30.11.1995 als Satzung beschlossen.



Lengdorf, den 04.11.1996...

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rübensaal'.

Rübensaal, 1. Bürgermeister

6. Genehmigung

Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 01.03.1996 gemäß § 11 BauGB und § 1 Abs. 2 BauGB - Maßnahmengesetz i.V. mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (Zust. VBau) vom 05.07.1994 (GVBl. S. 573) genehmigt.



Lengdorf, den 04.11.1996...

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rübensaal'.

Rübensaal, 1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte am 30.05.1996; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.11.1995 in Kraft (§ 12 BauGB).



Lengdorf, den 04.11.1996...

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rübensaal'.

Rübensaal, 1. Bürgermeister

GEMEINDE LENGDORF

=====

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 "Lengdorf-West"

1. Planungsrechtliche Vorgaben

Die Gemeinde Lengdorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 18.04.1984. Darin ist das mit diesem Bebauungsplan überplante Gebiet noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Entsprechend § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG wird der Bebauungsplan "Lengdorf-West" noch vor der Flächennutzungsplanänderung ins Aufstellungsverfahren geleitet. Mit diesem Bebauungsplan wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes von Lengdorf fortgeschrieben.

2. Lage des überplanten Gebietes

Lengdorf, der Hauptort der Gemeinde Lengdorf, zählt derzeit ca. 900 Einwohner.

Die ausgewiesene Fläche liegt im Nordwesten der Ortschaft Lengdorf und grenzt an ein bereits bebautes Wohngebiet. Für dieses Gebiet besteht ein qualifizierter rechtskräftiger Bebauungsplan mit WA-Ausweisung (Bebauungsplan Nr. 4 "Kreuzbergsiedlung").

Das neue Baugebiet ist wie auch der Ort Lengdorf selbst, geographisch geprägt von Altmoränen aus der Riß- und Mindelkaltzeit. Erhebungen mit runden Formen, tiefe Verwitterung des Bodens und gleichsinniges Gefälle der Entwässerung entstanden als Kennzeichen der Altmoränen. Das Planungsgebiet wurde bisher als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. An den Süd-, West- und Nordseiten des Baugebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier ist besonders die Entwässerungsrinne als natürlicher Abschluß des Baugebietes im Westen zu erwähnen. Von den Vorfahren als Eisweiher genutzt, soll dieser renaturierte Weiher mit seinem Zu- und Ablauf und dem ökologisch wertvollen Baumbestand nun als Grünzug mit Feuchtbiotop in die Planung eingebunden werden. Er dient als wichtiger Teil der Naherholungsflächen.

Ca. 140 m südlich des Baugebietes verläuft die Kreisstraße ED 14. Eine direkte Anbindung ist nicht vorgesehen.

3. Ziel und Anlaß der Planung

Ziel der Planung ist die dringende Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnraum.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Bereitschaft der bisherigen Grundstückseigentümer, Teile ihrer landwirtschaftlichen Flächen an die Gemeinde zu verkaufen. Dies trifft für den 1. Teilbereich des Bebauungsplans zu. Für den 2. Teilbereich sind die Grundstücksverhandlungen noch nicht abgeschlossen. Dieser 2. Teilbereich des Bebauungsplans ist jedoch schon im Bebauungsplan dargestellt.

4. Inhalt des Planungsentwurfes

- 4.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:
- | | |
|--|---------------|
| - Fläche des Geltungsbereiches | ca. 48.000 qm |
| - Nettobaulandfläche (Wohngrundstücke) | ca. 38.696 qm |
| - Verkehrsflächen, verkehrsberuhigte Bereiche und Wege | ca. 8.929 qm |
| - Öffentliche Fläche für Kinderspielplätze | ca. 454 qm |
- das Nettobauland gliedert sich auf in:
1 Grundstück für den sozialen Wohnungsbau. Darauf können
2 Mehrfamilienhäuser mit je 6 WE entstehen.
7 Doppelhäuser
und 53 Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten
Somit werden für insgesamt ca. 130 Familien Wohnungen
entstehen.
- 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit westlich abschließender Grünfläche festgesetzt. Zulässig ist nur offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen. Dabei soll jedoch das Kellergeschoß - wegen der Hanglage möglicherweise ein Vollgeschoß - nicht in die Geschoßflächenberechnung einbezogen werden. Die Grundflächenzahl ist allgemein auf maximal 0,35 festgesetzt. Die Geschoßfläche wird als absolute Größe dem jeweiligen Bauraum zugeordnet. Sie summiert sich für das gesamte Baugebiet auf 15.100 qm Geschoßfläche. Umgerechnet ergibt dies eine GFZ von 0,39 für das gesamte Nettobauland. Es sind 69 Bauvorhaben geplant.
- 4.3 Einheimischenmodell
Die Grundstückspartellen sollen im Rahmen des Lengdorfer Einheimischen Modells (LEM) vergeben werden. Das Grundstück für Sozial-Wohnungsbaumaßnahmen kann an die landkreiseigene Wohnungsbaugesellschaft abgetreten werden.
- 4.4 Städtebauliche Struktur und Notwendigkeit
Das Baugebiet ist im Süden an den Thanner Weg angeschlossen und im Nordosten an die Tannenstraße. Nach Norden soll das Baugebiet mit einer Straße direkt an den Bahnhof Thann-Matzbach angebunden werden, da die Mehrzahl der zukünftigen Bewohner als Arbeitnehmer täglich in den Großraum München einpendeln; mit dem Straßenneubau soll im 1.000 m-Radius (LEP Bayern) das öffentliche Nahverkehrsmittel Bahn pendlerattraktiv erschlossen werden.
- Sämtliche Erschließungsstraßen werden nach § 42 Abs. 4 a StVO als verkehrsberuhigter Bereich mit einem Regelquerschnitt von 4,50 m/5,50 m ausgebaut. Die Straßen erhalten im Baugebiet eine prägende Gliederung durch "Baumtore", die immer dann gesetzt sind, wenn Stichstraßen abzweigen.