

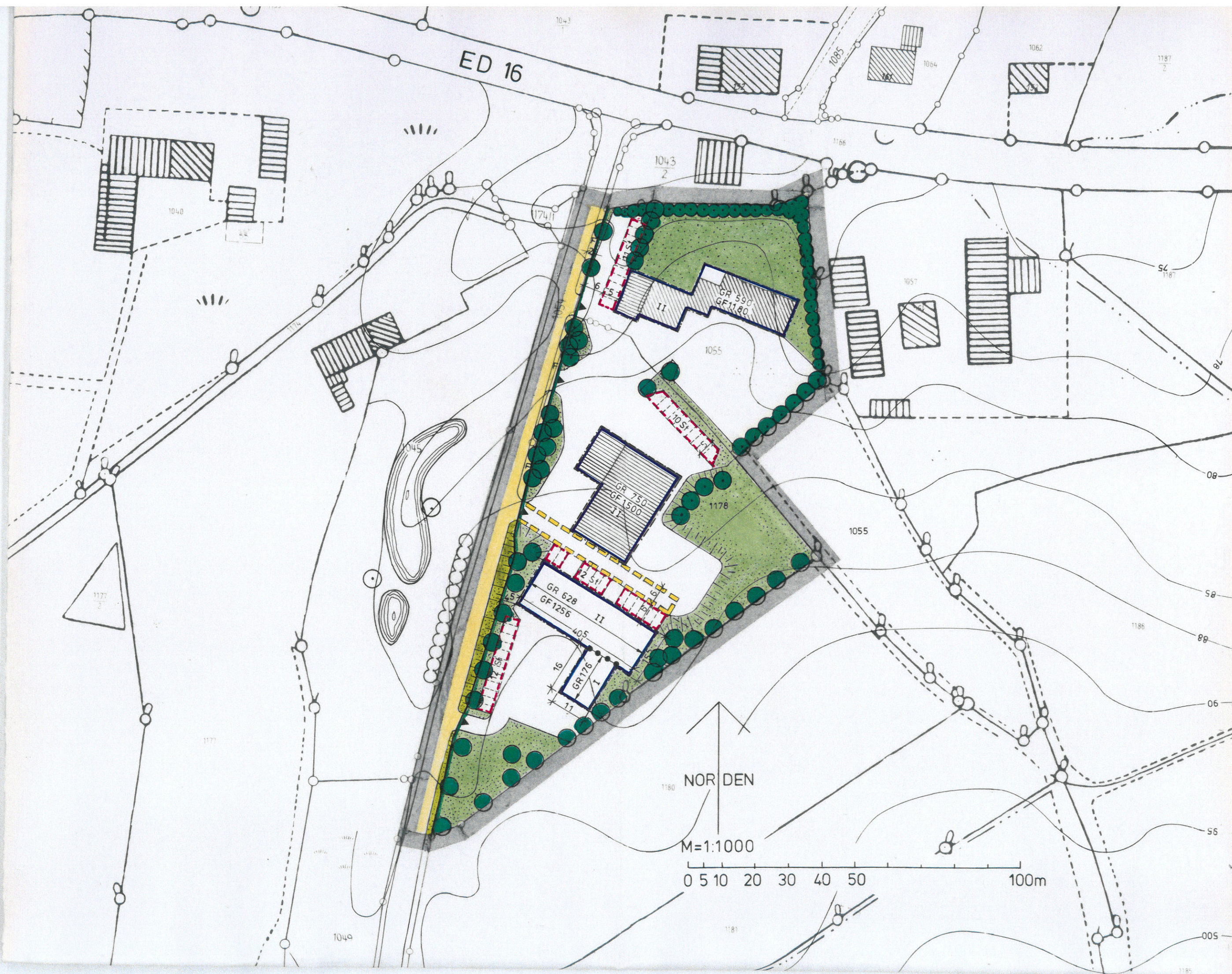
Gemeinde: LENGDORF, Lkr. Erding
Bebauungsplan: Gewerbegebiet Kopfsburg

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-41/2-12 Bearb.: Ge/Kri

Plandatum: 01.03.1993
26.03.1993
06.04.1993
22.07.1993
11.11.1993

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
des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das Baugebiet wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung festgesetzt.
- b) Unzulässig sind abwasser-, staub- und lärmintensive Betriebe sowie Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen.
- c) Unzulässig sind Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO; ausnahmsweise zulässig sind jedoch Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GR 750 Höchstzulässige Größe der überbaubaren Grundfläche innerhalb eines Bauraums (z.B. 750 qm)
- b) GF 1500 Höchstzulässige Größe der Geschoßfläche innerhalb eines Bauraums (z.B. 1500 qm)
- c) I ein Vollgeschoß zulässig
 II zwei Vollgeschosse maximal zulässig
- d)  Abgrenzung von Teil-Bauräumen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- e) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann von der 50 %igen Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) abgewichen werden, sofern dies für die Anordnung der nötigen Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten erforderlich ist.
- f) Die maximal zulässige, traufseitige Wandhöhe für neu zu errichtende Gebäude, gemessen zwischen der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, beträgt bei eingeschossiger Bebauung 4,40 m und bei zweigeschossiger Bebauung 8,30 m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)

- a)  Baugrenze (Abgrenzung des Bauraums)
- b) Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung an das jeweilige Hauptgebäude angepaßt sind.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Für die Fassadengestaltung der Außenwände von neu zu errichtenden Gebäuden sind nur Materialien in hellen Farben (z.B. weißer Putz) oder naturfarbendes Holz zulässig.
- b) Die Dächer sind als Satteldächer mit naturroten Dachplatten oder Dachbahnen und einer Dachneigung zwischen 16° und 20° auszubilden.
- c)  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung; die Firstrichtung soll immer parallel zur längeren Gebäudeseite angeordnet werden.
- d) Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind allgemein unzulässig.
- e) Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind als zusammenhängende Dach- oder Fassadenflächen zulässig, soweit sie hinsichtlich Form, Werkstoff und Farbe mit der Baugestaltung im Einklang stehen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen gemäß Art. 13 Abs. 1 BayBO sind nur unterhalb der Dachtraufe von Gebäuden in Form des Firmennamens, ansonsten in Einzelbuchstaben von maximal 1,00 m Größe zulässig. Bewegte und beleuchtete Reklame (Lichtwerbung) ist allgemein unzulässig.

7. Garagen und Stellplätze

- a) Garagen für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b)  Stellplätze für Pkw
- c) Für die Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (MABl. Nr. 6/1978) zugrunde zu legen.
- d) Stellplätze sind durch Bäume zu gliedern bzw. einzugrünen.
- e) Für die Kfz-Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge (wassergebundene Decke, weitfugiges Pflaster) zulässig. Die Zufahrten sind staubfrei herzustellen.

8. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- b)  befestigte öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  straßenbegleitender Fußweg

- c)  öffentliches Straßenbegleitgrün
- d)  Grundstücksein- und -ausfahrt
- e)  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

9. Grünordnung

- a) Die unbebauten Grundstücksflächen - auch innerhalb der Baugrenzen - sind, soweit sie nicht unbedingt als Geh-, Fahr- und Lagerflächen sowie als Stellplätze erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Bodenschluß auszubilden. Die privaten Grünflächen sind darauf anrechenbar.
- b)  private Grünfläche
- c)  zu erhaltende Bäume
- d)  zu erhaltende Schutzpflanzung
- e)  zu pflanzende Bäume gemäß Ziff. 9f
- f) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende standortgemäße, heimische Baumarten sowie Pflanzgrößen vorgeschrieben:
- Bäume: Buche, Eiche, Kiefer, Fichte, Birke, Zitterpappel, Eberesche, Salweide
 - Pflanzgrößen: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm bzw. Größe mind. 3,50 m
- g) Zur Sicherung der Freiflächengestaltung ist jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entwickelt ist. Dieser wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- h) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude durchzuführen.

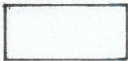
10. Vermaßung



Maßangabe in Metern, z.B. 4,50 m

B) HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  geplante Grundstücksgrenze
3. 1178 Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 1178

4.  bestehendes Hauptgebäude
5.  bestehendes Nebengebäude
6.  Gebäudeschema für geplantes Gebäude
7.  Höhenlinie, z.B. 485 m u.NN
8.  Böschung

9. Wasserwirtschaft

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- Sämtliche gewerblichen Bauvorhaben sind dem WWA Freising zur Stellungnahme vorzulegen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Die Bauvorhaben sind gegen anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.
- Betriebe, die Abwasser mit gefährlichen Inhaltsstoffen produzieren, können nicht zugelassen werden.
- Die Errichtung und der Betrieb von Auto- bzw. Lkw-Waschanlagen ist nicht möglich.

10. Immissionsschutz

Mit landwirtschaftlichen Immissionen ist zeitweise zu rechnen.

11. Kartengrundlage

Amtliches Katasterblatt M 1:1.000 Nr. NO VI-17-16

12. Maßentnahme

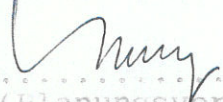
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

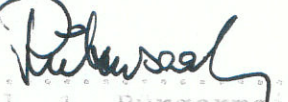
PLANFERTIGER:

GEMEINDE LENGDORF:

München, den 23. Feb. 1994

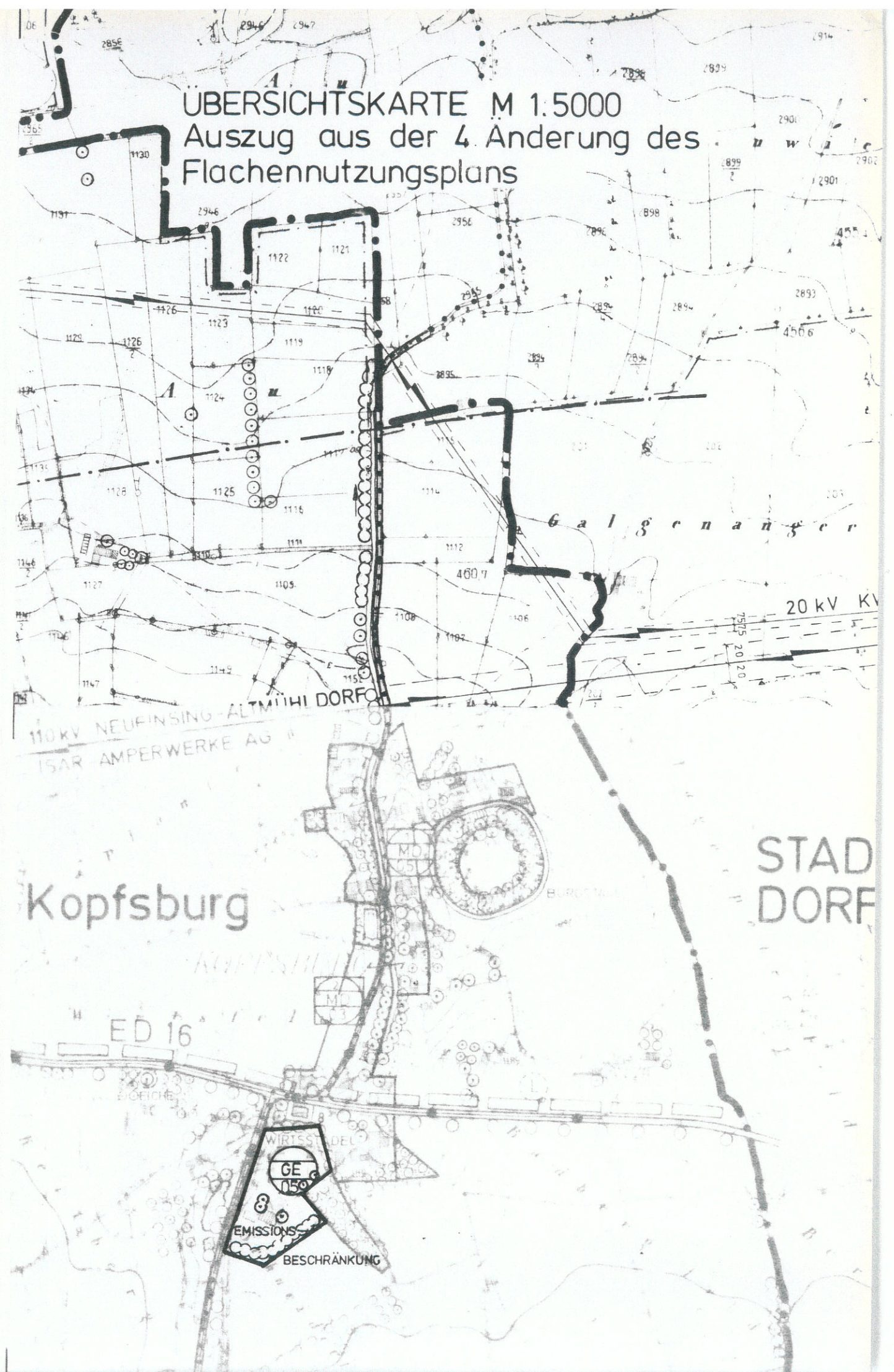
Lengdorf, den 03.03.1994


 (Planungsverband Äußerer
 Wirtschaftsraum München)


 Rubensaal, 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE M 1:5000

Auszug aus der 4. Änderung des
Flachennutzungsplans



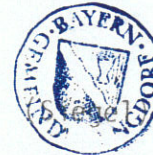
Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat ... Lengdorf am 05.11.92 gefaßt und am 21.01.93 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



... Lengdorf den 03.03.1994
Pubussal
 (1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 06.04.1993 hat in der Zeit vom 24.05.1993 bis 25.06.1993 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



... Lengdorf den 03.03.1994
Pubussal
 (1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 06.04.1993 hat in der Zeit vom 17.05.1993 bis 25.06.1993 stattgefunden (§ 4 BauGB).



... Lengdorf den 03.03.1994
Pubussal
 (1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.07.1993 hat in der Zeit vom 02.08.1993 bis 03.09.1993 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



... Lengdorf den 03.03.1994
Pubussal
 (1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.11.1993 wurde vom ~~Stadtrat~~/Gemeinderat ... Lengdorf am 11.11.1993 gefaßt (§ 10 BauGB).



... Lengdorf den 03.03.1994
Pubussal
 (1. Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.11.1993 wurde mit Schreiben der ~~Stadt~~/Gemeinde ... Lengdorf vom 14.12.1993 an das Landratsamt ... Erding eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 08.02.1994, Az. 42/610-4/2 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



... Lengdorf den 03.03.1994
Pubussal
 (1. Bürgermeister)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 18.02.1994; 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 11.11.1993 in Kraft (§ 12 BauGB).



... Lengdorf den 03.03.1994
Pubussal
 (1. Bürgermeister)

Begründung zum Bebauungsplan

der Gemeinde LENGDORF, Landkreis Erding

Planbezeichnung: Gewerbegebiet Kopfsburg

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER
WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle
Uhlandstraße 5, 80336 München 2

Az. 610-41/2-12

Plandatum: 11.11.1993

Umgriff: Fl.Nrn. 1054 (Teil), 1055 (Teil)
und 1178, Gemarkung Lengdorf

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lengdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 19.03.1984, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern Nr. 421-4621.1-ED-15-1 am 14.03.1984 genehmigt worden ist. In diesem Plan ist der südliche Ortsbereich von Kopfsburg noch zur Gänze als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Von 1990 bis 1992 wurde das Verfahren für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Lengdorf durchgeführt. Dieses betraf mehrere Teilflächen, darunter auch eine in Kopfsburg-Süd, die als Gewerbegebiet (GE) mit Emissionsbeschränkung und einer durchschnittlichen Baudichte von 0,5 GFZ ausgewiesen wurde. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Lengdorf wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern, Nr. 421-4621.1-ED-4-1(92), am 05.10.1992 unter Auflagen und Hinweisen genehmigt und ist seit der Bekanntmachung vom 12.11.1992 in der Fassung vom 05.11.1991 wirksam. Der vorliegende Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Er berücksichtigt neben der Ausweisung als Gewerbegebiet auch die Auflagen zur Grünordnung und zum Immissionsschutz. Der Aufstellungsbeschluß wurde vom Gemeinderat Lengdorf am 05.11.1992 gefaßt. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Anlaß und Ziel für die Planaufstellung

Im Planbereich betreibt der Eigentümer der Fl.Nrn. 1055 und 1178 bereits in der zweiten Generation ein landwirtschaftliches Lagerhaus und ein Fuhrunternehmen, dazu noch einen Getränkemarkt. Nach einem Brand im Jahr 1989 war die Gebäudestruktur neu zu ordnen; außerdem sollte zur Erhaltung der Arbeitsplätze eine Betriebserweiterung vorgenommen werden. Da die Erweiterungsflächen über die Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans in den Außenbereich hinausgingen, wurde auf An-