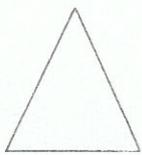
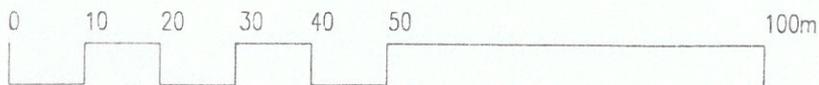


# GEMEINDE LENGDORF

BEBAUUNGSPLAN NR.30,  
BRANDLENGDORF "ISENKNIE"



M 1:1000



KLAUS IMMICH  
DIPL.ING.ARCHITEKT BDA  
REGIERUNGSBAUMEISTER  
HERZOG-WELF-STR. 74

8011 ZORNEDING

24.09.1992

GEÄNDERT AM 29.06.1993

*Immich*



WA 0.4  
800

# GEMEINDE LENGDORF BEBAUUNGSPLAN NR.30 BRANDLENGDORF "ISENKNIE"

## A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Lengdorf erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Abs. 3 i. V. m. Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des § 2 des Wohnbaurleichterungsgesetzes (WoBauErLG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

0,4 Grundflächenzahl, höchstzulässig  
z.B. GRZ 0,4

GF=190 zulässige Geschoßfläche  
z.B. 190 m<sup>2</sup>

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
z. B. zwei Vollgeschosse

I+D zulässig sind zwei Vollgeschosse, von denen  
das obere im Dachgeschoß liegt.



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 3. Bauweise

-  offene Bauweise
-  Firstrichtung
-  Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB) hier: Verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4 a StVO
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- St Stellplatz für Pkw
- Ga Garage
-  Einfahrt

### 5. Grünflächen

-  Fläche für Eingrünung

### 6. Grünordnung

Pflanzungen in der Erschließungsstraße und auf den Privaten Grünflächen:

- Arten:
- Acer Pseudoplatanus (Bergahorn)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
  - Quercus robur (Stieleiche)
  - Fagus sylvatica (Buche)
  - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
  - Sorbus acuparia (Eberesche)
  - Pyrus communis (Mostbirne)
  - sowie Obstgehölze als Hochstämme lokaltypischer Sorten.

Pflanzgrößen: Hochstamm oder Stammbusch  
Stammumfang 20 - 25

Mittelhohe Kleinkronige Bäume in den verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen und zwischen den Gartenflächen, jeweils gruppenweise 7 - 10 einer Art.

Arten: Carpinus Betulus (Hainbuche)  
Acer Campestre (Feldahorn)  
Sorbus Aucuparia "Moravica"  
(Eberesche)  
Sophora Japonica (Schnurbaum)  
Obstgehölze (Hochstamm)  
Aesculus Carnea ( Roßkastanie  
in den platzartigen Aufweitun-  
gen der Erschließungsstraßen)  
Cornus sanguinea (Gemeiner  
Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Crataegus monogyna  
(Eingrifflicher Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhüt-  
chen)  
Ligustrum volgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum  
(Heckenkirsche)  
Syringa vulgaris (Wilder  
Flieder)  
Sambucus nigra Schwarzer  
Hollunder)

Pflanzgrößen: Solitär, 3 x v., m.B. 300/350

Pro 60 qm Grundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubstrauch (Solitärstrauch), darüber hinaus ist pro 300 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum der Wuchsklasse 2, Stammumfang 16 cm bis 18 cm zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume dürfen nur als Laubbäume gepflanzt werden.

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Pro Hauseinheit sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschößfläche und die Grundflächenzahl dürfen nicht überschritten werden.

Wie in der Planzeichnung festgesetzt, sind im Bebauungsplan nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 3. Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO.

### 4. Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Höhe des Kniestocks darf bei Gebäuden mit E-D und einer Dachneigung von 35 bis 38 Grad höchstens 70 cm betragen. Die Kniestockhöhe wird an der Außenwand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen.

Bei Gebäuden mit E-I ist kein Kniestock zulässig.

Garagen dürfen nur ein Geschöß hoch sein. Die Dächer über Garagen dürfen nicht mit einem Kniestock versehen werden.

## 5. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.

Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

## 6. Garagen, Stellplätze

Garagen dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz mit unversiegelter Oberfläche auf der hierfür festgesetzten Fläche vorzusehen.

## 7. Dächer

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Gebäuden mit E+D 35 bis 38 Grad, bei Gebäuden mit E+I maximal 30 Grad. Die Dächer sind mit ziegelrotem Material zu decken.

Beide Dachhälften müssen die gleiche Dachneigung erhalten. Die Dächer über Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.

Bei Dächern mit einer Dachneigung von 35 bis 38 Grad darf der Dachüberstand an der Giebelseite 50 cm, an der Traufe 70 cm betragen. Bei Dächern mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad darf der Dachüberstand an der Giebelseite 60 cm, an der Traufe 80 cm betragen.

Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind insoweit zulässig, als sie in der Summe ihrer Breiten ein Fünftel der Dachlänge nicht überschreiten und je Fenster nicht breiter als 1,0 m sind. Als Dachlänge gilt die Entfernung der Giebelwände am geschlossenen Hauptbaukörper.

Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Zur freien Landschaft hin (Süden und Osten) dürfen keine Gauben angebracht werden.

## 8. Außenwände

Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Glasbausteine, Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.

Die Putzflächen sind weiß zu streichen, die Holzflächen naturfarben bis braun, auf keinen Fall schwarzwirkend zu streichen.

## 9. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m über Oberkante Fahrbahn bzw. natürliches Gelände nicht überschreiten.

Darüber hinaus dürfen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur aus naturfarben eingelassenen Holzlattenzäunen mit senkrecht stehenden Holzlatten bestehen. Die Zaunsäulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

## 10. Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen - sofern diese nach ortsüblicher und guter fachlicher Praxis erfolgt - ist ohne Einschränkung zu dulden.

## D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

—○— vorhandene Grundstücksgrenze

800 Flurnummer

Wasserversorgung, Abwasser, Schicht- und Hangwasser

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

#### E. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.92 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.05.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Lengdorf, den 16.12.1993

*Rübensaal*

(Rübensaal, 1. Bürgermeister)



Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.1992 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.1992 bis 28.08.1992 öffentlich ausgelegt.

Lengdorf, den 16.12.1993

*Rübensaal*

(Rübensaal, 1. Bürgermeister)



Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 24. 09. 92 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 24. 09. 92 als Satzung beschlossen.

Lengdorf, den 16. 12. 1993



(Rübensaal, 1. Bürgermeister)



Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 14. 12. 1992 Nr. 42/610 - 4/2 gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Erding, den 25. 1. 1994



i.A.

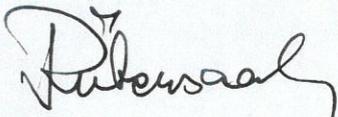


Stein, R.R.in

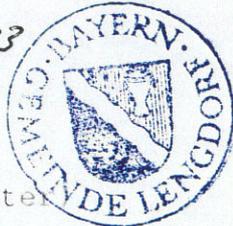
Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Gemeindebauamt Lengdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan wird damit rechtsverbindlich.

Lengdorf, den 16. 12. 1993



(Rübensaal, 1. Bürgermeister)



## GEMEINDE LENGDORF

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 im Ortsteil Brandlengdorf für das Gebiet "Isenknie", umfassend die Grundstücke Flur-Nr. 576 und Teilflächen aus Flur-Nr. 574, 577/1, 578, 578/2, 798 und 800**

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Baugebiet liegt am Südrand des Ortsteilrands, in dem vorwiegend landwirtschaftliche Gebäude stehen. Sowohl der Ortsteil als auch das Baugebiet sind im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Baugebiet liegt rund 700 m nordöstlich des Ortskerns des Hauptortes Lengdorf, östlich der Kreisstraße ED 12. Es hat eine Größe von ca. 1,36 ha. Die Entfernung zum Ortskern mit Schule, Kindergarten, Rathaus und Bahnhof beträgt zwischen 1000 und 700 m. Das Gelände ist weitgehend eben.

### 3. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind insgesamt 10 Einfamilienhäuser und 4 Doppelhäuser mit jeweils 2 Doppelhaushälften geplant. Pro Hauseinheit bzw. Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

Flächenzusammenstellung:

Verkehrsflächen:	2.020 m <sup>2</sup>	14,8 %
Grundstücksflächen:	10.280 m <sup>2</sup>	75,6 %
sonstige Grünflächen:	1.300 m <sup>2</sup>	9,6 %
Gesamtflächen:	13.600 m <sup>2</sup>	100,0 %

Bei einer Belegungsdichte von 3,5 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich ein möglicher Einwohnerzuwachs von 126 Einwohnern.

Die Nettowohnungsdichte beträgt 31 Wohnungen je ha Wohnbauland.

#### 4. Weitere Erläuterungen

Die Gemeinde beabsichtigt, Bauland für Einheimische zu schaffen und hat daher annähernd 50 % des Gesamtgeländes erworben. Im gesamten Baugebiet werden aus diesem Grund nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgebildet werden. Die Einbindung in die Landschaft soll durch das Festsetzen eines Grünsaumes mit Laubgehölz und Laubbäumen am südlichen und östlichen Rand des Baugebiets zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet hin erfolgen. Auch im Inneren soll das Baugebiet durch entsprechende Baumpflanzungen begrünt werden.

Die gesamte Begrünung wird beim Bau der Erschließungsanlagen von der Gemeinde durchgeführt.

Zorneding, den 29.06.1993



(Immich)

Lengdorf, den 29. JUNI 1993



(Rübensaal, 1. Bürgermeister)