


PRÄAMBEL


Die Gemeinde Langenpreising erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan Raiffeisengelände als Satzung.

FESTSETZUNGEN




1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans





2. Art der Nutzung

- 2.1  allgemeines Wohngebiet
nicht störende Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig, Boardinghäuser und Arbeitnehmerwohnheime sind nicht zulässig.





3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Baulinie; ein Zurücktreten des Gebäudes sowie von Gebäudeteilen um bis zu 50 cm hinter die Baulinie kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.4  Fläche für Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und Zufahrten sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- St nur offene Stellplätze zulässig
Z nur Zufahrten zulässig
- 3.5 Abstandsflächen: Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Abweichend dazu darf an die südliche Baugrenze mit folgender Maßgabe herangebaut werden: Die erforderliche Tiefe der südlichen Abstandsflächen beträgt 0,6 H, mindestens 3 m.




4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
- durch gemäß Nr. 7.5 wasserdurchlässig befestigte offene Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,82
- durch sonstige Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,67
- 4.2  Höhenbezugspunkt für die nachfolgend festgesetzten Höhen; maßgeblich ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 4.3  $OK\ 10,1\ m$ zulässige Oberkante baulicher Anlagen als Höchstwert über dem Höhenbezugspunkt nach Nr. 4.2, z.B. 10,1 m. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Blitzableiter oder Geländer.
- 4.4  $TH\ 8,0\ m$ zulässige Traufwandhöhe von Satteldächern als Höchstwert über dem Höhenbezugspunkt nach Nr. 4.2, z.B. 8,0 m (Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Traufwandaußenfläche, auch wenn die Traufwand keine Außenwand ist).
- 4.5  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

5. Verkehrsflächen

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Sichtfläche: die Sichtfläche ist von Bebauung und Pflanzen mit mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten (davon ausgenommen sind Bäume, deren Krone mindestens 2,50 m über der Fahrbahn liegt).
- 5.3  Fläche für Versorgungsanlage: Trafostation
- 5.4  Fläche zur Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des EVU Langenpreising, Marktplatz 8, 85456 Wartenberg

6. Gestaltung und Stellplatzregelungen





- 6.1 Dachform: Die Dachform von Gebäuden und Gebäudeteilen ist mit den untenstehenden Planzeichen festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf die durch Baugrenzen definierten Bauräume.
-  nur Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung zulässig
-  nur Flachdach zulässig
- 6.2  Firstrichtung
- 6.3 Auf Satteldächern mit mindestens 33° Neigung ist je Dachseite eine Dachgaube oder ein Zwerchgiebel mit bis zu 4,80 m Breite zulässig. Die Oberkante dieser Dachaufbauten darf höchstens 10,10 m über dem Höhenbezugspunkt nach Nr. 4.2 liegen.
- 6.4 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,20 m sein und sind als sockellose Zäune aus Holz oder Metall auszubilden.
- 6.5 Stellplätze: Bei Wohngebäuden ist zusätzlich zu den nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätzen ein Stellplatz für Besucher und Lieferanten je fünf Wohnungen zu errichten. Bei der Ermittlung der Zahl dieser Stellplätze ist das Ergebnis aus der Wohnungszahl und der o.g. Verhältniszahl kaufmännisch auf eine ganze Zahl zu runden.

Diese Besucherstellplätze dürfen nur als oberirdische, offene Stellplätze angelegt werden. Eine Wechselnutzung dieser Stellplätze als Besucherstellplätze von im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetrieben ist zulässig. Mindestens einer der Besucherstellplätze muss barrierefrei sein.

Für Beherbergungsbetriebe ist ein Stellplatz je drei Betten zu errichten.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung vom 20. September 2013.

7. Grünordnung

- 7.1  zu erhaltender Baum
ausgefallene Bäume sind unverzüglich in folgender Qualität nachzupflanzen: Hochstamm 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.
Bei Bauarbeiten im Bereich unter der Kronentraufe dieser Bäume (senkrechte Projektion der Baumkrone zzgl. 1,5 m) wird die Anwendung der DIN 18920:2002 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorgeschrieben (Hinweis: diese DIN-Norm liegt zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Gemeinde Langenpreising zur Einsicht bereit).
- 7.2  zu pflanzender Laubbaum mit der Mindestwuchsordnung III
- 7.3  zu pflanzende Laubhecke mit mindestens 1,50 Höhe
- 7.4  Fläche zur Entwicklung einer Blumenwiese als Baumscheibe (Entsiegelung, Ansaat, Pflege)
- 7.5 Offene Stellplätze - ausgenommen barrierefreie Stellplätze - sind wasser-durchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungs- bzw. Porenanteil von mehr als 15 % aufweisen.
- 7.6 Flachdächer mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² sind als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm auszuführen. Dies gilt nicht für Belichtungsflächen und Flächen, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht begrünt werden dürfen.
- 7.7 Oberirdische Fassaden von Untergeschossen und Tiefgaragen, die vor die Erdgeschossfassade hervortreten, sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind Fensterflächen und sonstige Öffnungen.

8. Immissionsschutz

- (Hinweis: an das Wohngebiet grenzt im Süden die Liegewiese des örtlichen Badeweiher, im Westen der zugehörige Parkplatz. Auf die Geräuschentwicklung durch den Bade- und Parkplatzbetrieb und daraus resultierende mögliche Beeinträchtigungen wird hingewiesen.)
- 8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1:2016-07 nur in den lärmabgewandten Fassaden zulässig. Das sind
- die zur Frauenstraße ausgerichteten Fassaden
- und Fassaden, die auf der festgesetzten Baulinie gebaut werden, wobei ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von Bauteilen gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO und Ausnahmen gemäß Festsetzung 3.3 unbeachtlich sind.
- (Hinweis: Die DIN-Norm liegt zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Gemeinde Langenpreising zur Einsicht bereit.)



- 8.2 Stationäre Geräte (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) oder ihre nach außen gerichteten Komponenten müssen zu schutzbedürftiger Bebauung folgende Mindestabstände einhalten:

Schalleistungspegel des Geräts	Mindestabstand
45 dB(A)	4 m
50 dB(A)	7 m
55 dB(A)	13 m
60 dB(A)	23 m
65 dB(A)	32 m
70 dB(A)	49 m
75 dB(A)	80 m

- 8.3 Schallschutz an Tiefgaragen: Tiefgaragen sind - mit Ausnahme der Einfahrt - zur Ostseite hin geschlossen auszuführen. Lüftungsöffnungen sind an dieser Seite nicht zulässig. Die Abschnitte von Tiefgaragenrampen, die mehr als 7,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind fugendicht einzuhausen, Schalldämmung der Einhausung $DL_{p} > 24\ dB$ nach DIN EN 1793-2. Die Einhausungen sind an der Innenseite schallabsorbierend auszuführen. (Hinweis: diese DIN-Norm liegt zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Gemeinde Langenpreising zur Einsicht bereit).

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung

- 1.1  vorhandene Gebäude
- 1.2  Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches



Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Raiffeisengelände

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss gefasst | am 10. Dezember 2019 |
| 2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 10. Dezember 2019 in der Fassung vom 21. April 2020 (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 20. Januar 2020 bis 20. Februar 2020
vom 18. Mai 2020 bis 17. Juni 2020 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 10. Dezember 2019 in der Fassung vom 21. April 2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 18. Dezember 2019 bis 29. Januar 2020
vom 12. Mai 2020 bis 17. Juni 2020 |
| 4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 21. April 2020 mit Begründung vom 19. Juni 2020 | am 7. Juli 2020 |

Die nach § 13a BauGB erfolgte beschleunigte Aufstellung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB). Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Wartenberg den
Erster Bürgermeister Josef Straßer (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 21. April 2020 mit Begründung vom 19. Juni 2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den
Erster Bürgermeister Josef Straßer (Siegel)