


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 Am Söllgraben als Satzung.


FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung


- 2.1  Dorfgebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)


- 2.2  Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

- 2.3 In der Baugebietsteilfläche MD2 sind nur Wohngebäude und die zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die Gebäude sind in der abweichenden Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit Längen bis 70 m zu errichten.

- 3.2  Baugrenze

- 3.3  Fläche für Garagen; Garagen sind auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.4 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.


4. Maß der Nutzung


- 4.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,45. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
 - bis zu einer GRZ von 0,55 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
 - bis zu einer GRZ von 0,75 durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mehr als 30 % aufweist.

- 4.2 $FH_{465,0}$ maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 465,0 m (Höhe des Firstes über Normalhöhennull)

- 4.3 $TH_{462,0}$ maximal zulässige Traufwandhöhe, z.B. 462,0 m (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über Normalhöhennull)

5. Straßen

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche


- 5.2  Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Bei der Errichtung von Wohnungen sind zusätzlich zu den nach § 2 der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätzen 0,5 Besucherstellplätze pro Wohnung herzustellen. Die Anzahl ist pro Wohngebäude kaufmännisch auf eine ganze Zahl zu runden.

- 6.2 Dächer von Gebäuden mit mehr als 50 m² Grundfläche sind als Satteldach mit roter Ziegeldeckung auszubilden. Ausnahmen davon können für landwirtschaftliche Gebäude zugelassen werden.

- 6.3 Auf Dächern mit mindestens 35° Neigung sind Dachgauben mit Breiten bis zu 1,50 m und je Dachseite bis zu ein außenwandbündiger Zwerchgiebel mit höchstens 3,50 m Breite zulässig. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,00 m unter dem First zu liegen kommen, senkrecht gemessen. Sie müssen mindestens 2,50 m Abstand zum Ortgang einhalten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten oder -einschnitte darf je Dachseite höchstens ein Drittel der Breite der Gebäudeaußenwand an der Traufseite betragen.


- 6.4  private Grünfläche: Obstwiese; auf dieser Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum je 120 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.

HINWEIS


Bei der Errichtung von Wohnungen ist die Notwendigkeit eines Nachweises der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit der unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Erding abzustimmen. Ebenso ist bei der Neuerrichtung oder wesentlichen Änderung von emissionsrelevanten Anlagen (gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen) im Geltungsbereich die Notwendigkeit eines Nachweises der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm und der Geruchsimmissionsrichtlinie mit der Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

SONSTIGE PLANZEICHEN


1. Bestandsdarstellung, Maße


- 1.1  vorhandene Gebäude mit Hausnummer

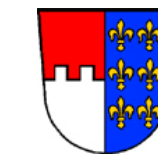
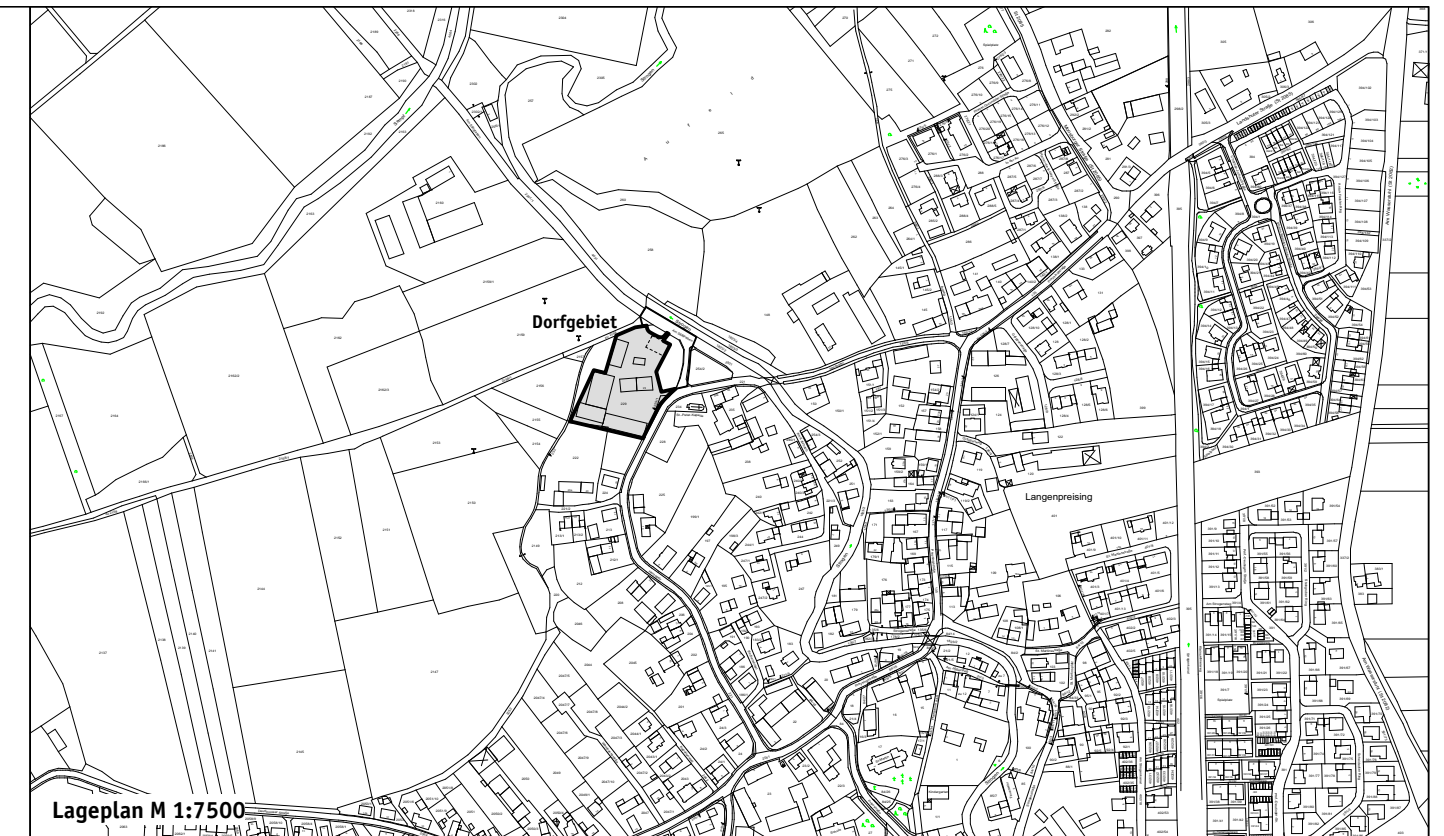
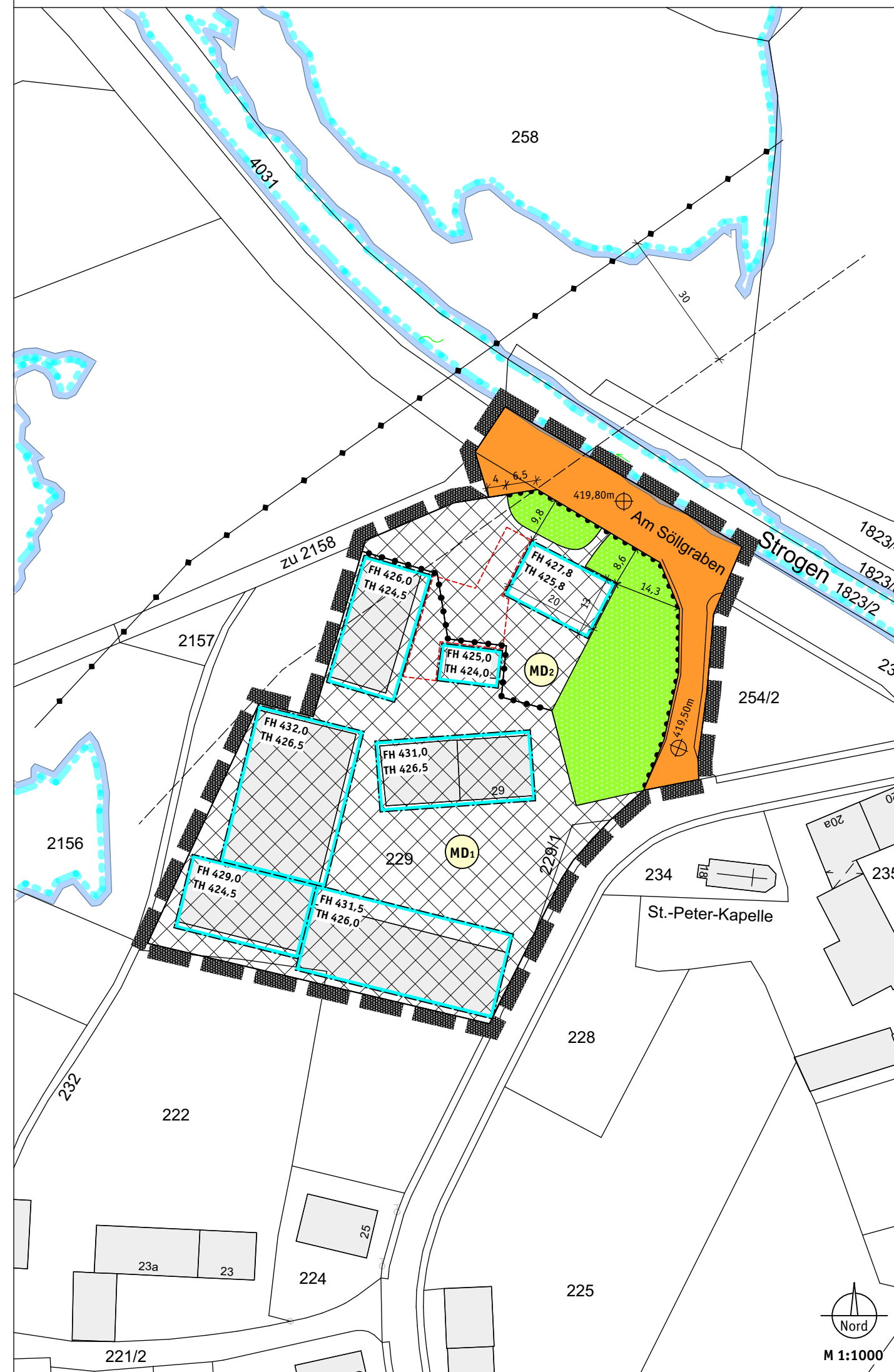
- 1.2 937/2 Flurstücksnummer

- 1.3  $\oplus^{419,90m}$ Höheniveau bestehende Straße mit Angabe der Höhe über Normalhöhennull, z.B. 419,90 m ü NHN

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

- 2.1  Hochspannungleitung mit Schutzabstand

- 2.2  Überschwemmungsgebiet (noch nicht festgesetzt)



Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Am Söllgraben

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gefasst am 21. November 2017
- Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 19. Februar 2018 bis 20. März 2018
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 12. Dezember 2017 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 21. Februar 2018 bis 20. März 2018
- Satzungsbeschluss in der Fassung vom 23. März 2018 mit Begründung vom 10. April 2018

Die nach §§ 13 und 13b BauGB erfolgte 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 Dr. Peter Deimel (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 mit Begründung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den
Erster Bürgermeister Dr. Peter Deimel (Siegel)

gefertigt am 23. März 2018
Verfahrensvermerke vom 11. April 2018

architekturbüro pezold-Wartenberg