

FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Art und Maß der Nutzung**
 - 2.1 Gewerbegebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
 - 2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen
- 2.3 Im Gewerbegebiet sind Vergnügungstätten nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind im GE3 nicht zulässig und können in den anderen Baugebietsteilen nur nur ausnahmsweise zugelassen werden. Wohnungen können nur in Übergeschossen zugelassen werden (Hinweis: die grundsätzliche Zulässigkeit von Wohnungen im Gewerbegebiet richtet sich nach § 8 BauNVO).
- 2.4 **Übung** Gemeinbedarfsfläche: Übungsgelände Feuerwehr. Diese Nutzung ist nur solange zulässig, bis das Gewerbegebiet nach Norden erweitert wird. Als Folgenutzung wird die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

2.5 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

2.6 Die maximal zulässige Höhe (Oberkante) baulicher Anlagen beträgt 12,5 m über der Fahrbahn der Erschließungsstraße am Fahrbahnrand an der Mitte der Grundstückszufahrt.

Bereich mit abweichender Höhenfestsetzung: die zulässige Höhe beträgt auf dieser Fläche 14,5 m.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 abweichende Bauweise: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit Längen von bis zu 150 m zu errichten. Es gilt die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- 3.3 Fläche für Stellplätze: offene Stellplätze sind auf diesen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4. Straßen und Wege, Versorgung

- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2 Fuß- und Radweg
- 4.3 Anschlussverbot: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche
- 4.4 Straßenbegleitgrün
- 4.5 Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (zukünftige Verkehrsfläche für Gebietserweiterung)

4.6 öffentliche Grünfläche: Niederschlagswasserversickerung (Straßenentwässerung)

- 4.7 Sichtfläche: innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen und Pflanzen maximal 80 cm hoch sein, gemessen über der Fahrbahn der Staatsstraße.
- 4.8 Fläche für Abragung: Sichtfelderherstellung durch Abflachen der Einschnittsböschung auf das Niveau der Fahrbahn
- 4.9 Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Fuß- und Radwegs
- 4.10 Fläche zur Begründung eines Leitungsrechtes für eine Abwasserleitung der Gemeinde Langenpreising sowie eines Geh- und Fahrrechtes für die Gemeinde Langenpreising
- 4.11 Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- 4.12 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

5. Gestaltung

- 5.1 Dachform/Dachneigung: zulässig sind Flachdächer oder geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung ist bei Satteldächern 30°, bei Pultdächern 10°.
- 5.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.3 Einfriedungen sind als sockellose, maximal 2 m hohe Zäune auszuführen.
- 5.4 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie sind zur inneren Erschließungsstraße hin zu orientieren. Nicht zulässig sind Fahnen, Wimpelreihen, farbige Lichtgärten, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie bewegte Werbeflächen.

Zulässig sind an Gebäuden: je Gebäudeseite eine Werbeanlage mit einer Fläche von bis zu 9 m². Die Werbeanlage ist in der Außenwandfläche anzubringen. Ausleger oder Ausragungen sind nicht zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage muss unterhalb der Oberkante der Außenwand liegen.

5.5 Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind gemäß Art. 58 Abs. 1 BayBO vom Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

6. Immissionsschutz

(Hinweis: Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbeerschließung sind innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Es sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten. Der Bebauungsplanbegründung liegt eine schalltechnische Untersuchung bei.)

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingente LK in dB(A)	
		tags	nachts
GE1	23.974	64	46
GE2	10.548	63	45
GE3	24.589	62	44
GE4	10.217	61	43

Emissionsbezugsfläche eines Baugrundstücks ist die gemäß Nr. 2.1 als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche.

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente der Teilflächen tags und nachts um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor "Außenbereich"	Zusatzkontingente LK, zus in dB(A)	
	tags	nachts
	3	6

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsart j im Richtungssektor k LK_{j,k} durch LK_{j,k} + LK_{z,k} zu ersetzen ist.

(Hinweis: die DIN 45691:2006-12 wird bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereit gehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.)

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente der Teilflächen tags und nachts um folgende Zusatzkontingente:

7. Grünordnung (Hinweis: in der Begründung sind geeignete Arten von Laubbäumen und Sträuchern für die Pflanzfestsetzungen aufgeführt.)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Gebietseingrünung- und -durchgrünung)

Die Flächen sind zu 90% mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3 bis 7 Stück je Art zu pflanzen.

7.2 zu pflanzende Buchenhecke, *fagus sylvatica* (Eingrünung GE3 Nord) Breite mindestens 80 cm, Höhe mindestens 1,80 m; Einfriedungen sind nur an der dem Gewerbegebiet zugewandten Seite der Hecke zulässig. Anstatt der Buchenhecke ist auch eine Gebietseingrünung entsprechend Nr. 7.1 zulässig.

7.3 zu pflanzender Laubbaum, Wuchsordnung I (Lage geringfügig veränderbar)

7.4 zu pflanzender Laubbaum, Wuchsordnung II oder III (Lage geringfügig veränderbar)

7.5 Zusätzlich zu den mit Planzeichen festgesetzten Bäumen ist auf den Baugrundstücken je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die in Nr. 7.1 festgesetzten privaten Eingrünungsflächen sind nicht mitzurechnen.

7.6 Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsordnung I muss mindestens 18 m³ groß sein, für Bäume der Wuchsordnungen II und III mindestens 12 m³. Die Pflanzgruben müssen mindestens 1,50 m tief sein.

7.7 öffentliche Fläche für folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilflächen):

- extensive Wiesennutzung
- Abflachung und Aufweitung des vorhandenen Grabens
- Geländemulden
 - bestehender, zu erhaltender Baum
 - bestehende, zu erhaltende Gehölze
 - zu pflanzende Hecke

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Teilflächen A1 und A2 werden den Baugebietsteilflächen GE1 und GE2, die Maßnahmen auf den Teilflächen A3, A4 und A5 den Baugebietsteilflächen GE3 und GE4 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, nachrichtliche Übernahmen

- 1.1 Bestandsdarstellung, Maße, nachrichtliche Übernahmen
- 1.2 Flurstücksgrenze
- 1.3 Maßstabgrenze in Höhe
- 1.4 straßenrechtliche Anbauverbotszone der Staatsstraße
- 1.5 Bodendenkmal mit Denkmalnummer und Beschreibung (Stand April 2022)
- 1.6 Ausgleichsfläche Baugebiet "Am Zellacker"
- 1.7 Hochspannungsleitung mit Schutzzone und Gefährdungsbereich (Hinweis auf Nutzungseinschränkungen und Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen und Pflanzen)
- 427.5 Höhenbeschränkung für Bauwerke im Gefährdungsbereich mit Angabe der zulässigen Höhe in m ü. NN

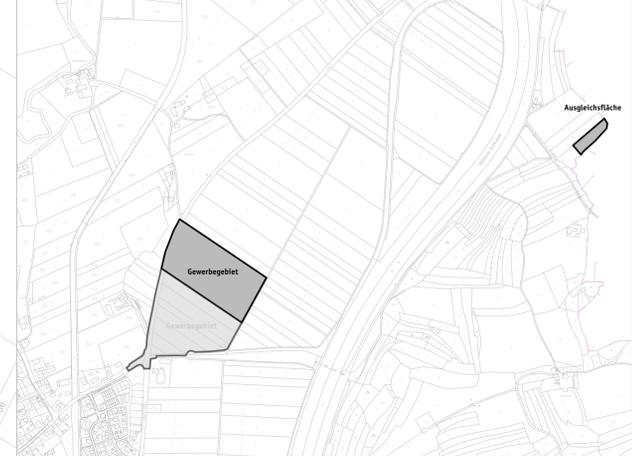


PRÄAMBEL

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 diese - 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Straßacker als Satzung. Sie ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2013-- und seine 1. Änderung.



Lageplan externe Ausgleichsfläche südlich Rosenau M 1:10.000



Lageplan Gewerbegebiet und externe Ausgleichsfläche Nähe Pfrombach M 1:10.000



Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Gewerbegebiet Straßacker 1. vereinfachte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 18. März 2014
2. Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben in der Fassung vom 15. April 2014 bis 19. Mai 2014 (§ 13 BauGB)
3. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 15. April 2014 bis 19. Mai 2014 (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 27. Mai 2014

Die nach § 13 BauGB vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt dem Informations- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

Wartenberg den 1. 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 Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15. April 2014 mit Begründung vom 15. April 2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den 1. Bürgermeister Dr. Peter Deimel (Siegel)

DIFFERENZPLAN 2. Änderung und Erweiterung
23. Februar 2023