

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

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art und Maß der Nutzung

- 2.1  Gewerbegebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)
- 2.2  Abgrenzung von Baugebietsteilflächen
- 2.3 Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind im GE3 nicht zulässig und können in den anderen Baugebietsteilen nur nur ausnahmsweise zugelassen werden. Wohnungen können nur in Obergeschossen 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 Fahrbandrand an der Mitte der Grundstückzufahrt.

-  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 Vorschrift 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 an Ort der Leistung zulässig. Sie sind zur inneren Erschließungsstraße hin zu orientieren. Nicht zulässig sind Fahnen, Wimpelreihen, farbige Lichtgirlanden, 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 Auskragungen 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 Gewerbegeräuschbelastung 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.)

- 6.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m²	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 Immissionsorte j im Richtungssektor k LK_{k,i} durch LK_{k,i} + LK_{k,zus,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.)

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 pflanzender 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 Wiesenutzung

-  Abflachung und Aufweitung des vorhandenen Grabens

-  Geländemulden

-  bestehender, zu erhaltender Baum

-  bestehende, zu erhaltende Gehölze

-  zu pflanzender 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

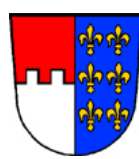
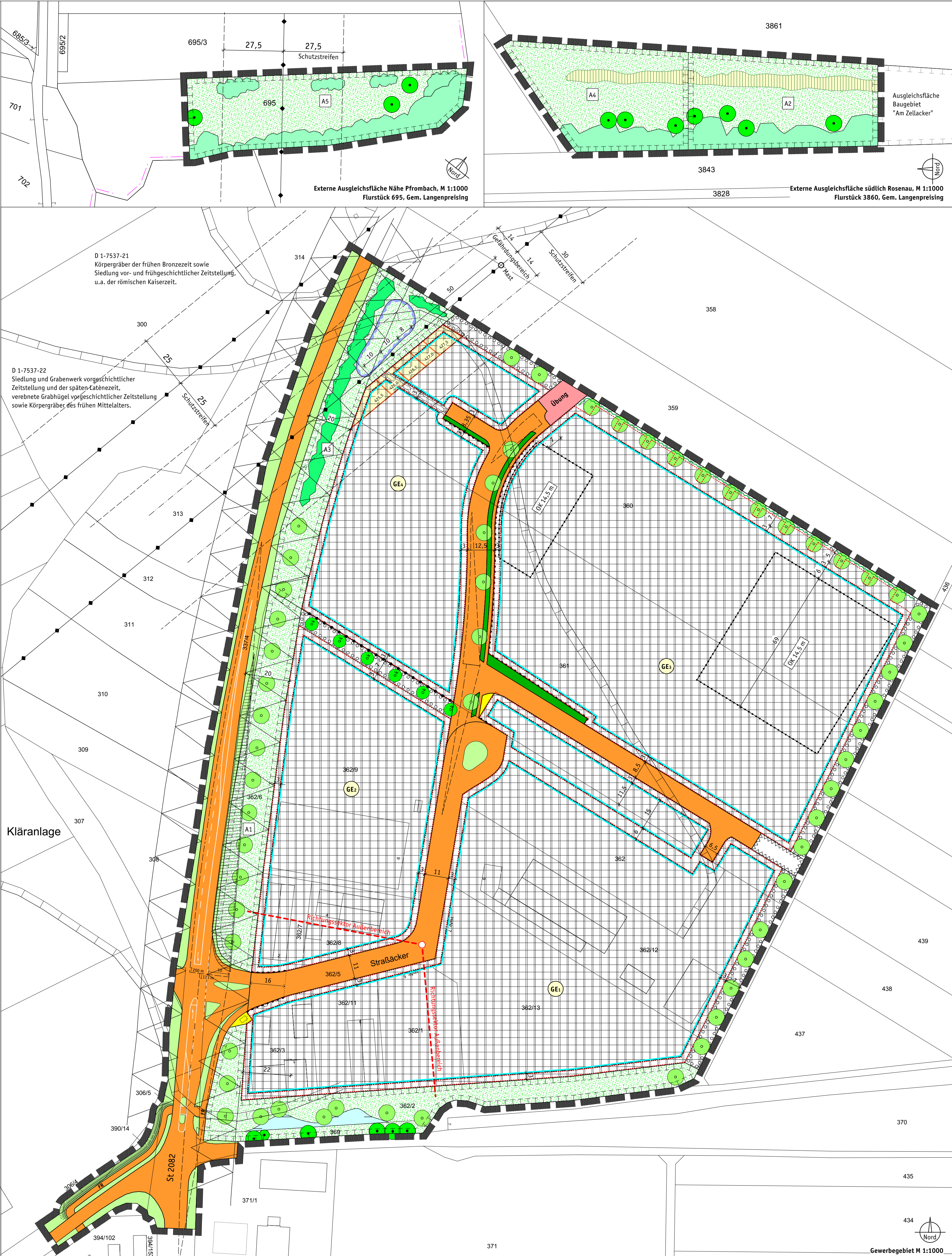
- 1.1  straßenrechtliche Anbauverbotszone der Staatsstraße

- 1.2  Bodendenkmal mit Denkmalnummer und Beschreibung (Stand 2022)

- 1.3  Ausgleichsfläche Baugebiet "Am Zellacker"

- 1.4  Hochspannungsleitung mit Schutzzone und Gefährdungsbereich (Hinweis auf Nutzungseinschränkungen und Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen und Pflanzen)

-  Höhenbeschränkung für Bauwerke im Gefährdungsbereich mit Angabe der zulässigen Höhe in m ü. NN



Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Gewerbegebiet Straßacker 2. Änderung und Erweiterung

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|--|
| 1. Änderungsbeschluss gefasst | am 12. Oktober 2021 |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 23. September 2021 (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom 22. November 2022 bis 22. Dezember 2021 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 23. September 2021 (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 17. November 2021 bis 22. Dezember 2021 |
| 4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 12. Juli 2022 in der Fassung vom 3. Januar 2023 (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 22. August 2022 bis 21. September 2022
vom 23. Januar 2023 bis 22. Februar 2023 |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 12. Juli 2022 in der Fassung vom 3. Januar 2023 (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 4. August 2022 bis 21. September 2022
vom 23. Januar 2023 bis 22. Februar 2023 |
| 6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 23. Februar 2023 | am 7. März 2023 |

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

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 23. Februar 2023 mit Begründung vom 23. Februar 2023 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg, den
Erster Bürgermeister Josef Straßer (Siegel)

gefertigt am 23. Februar 2023
Verfahrensvermerke vom 8. März 2023

architekturbüro pezold-Wartenberg