

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

- 2.1  allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

Wohnnutzungen, die nicht dem Dauerwohnen dienen, z.B. Boardinghäuser oder Monteurszimmer, sind nicht zulässig.

3. Wohnungen und Stellplätze

- 3.1 In Wohngebäuden ist eine Wohnung je 600 m² Grundstücksfläche zulässig, insgesamt höchstens zwei je Wohngebäude (Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Bei der Ermittlung der zulässigen Anzahl ist das Ergebnis aus der Grundstücksfläche und der o.g. Verhältniszahl kaufmännisch auf eine ganze Zahl zu runden).

- 3.2 Die Zahl der nach Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze beträgt
- je Wohnung bis 40 m² Wohnfläche ein Stellplatz,
 - je Wohnung über 40 m² bis 130 m² Wohnfläche zwei Stellplätze,
 - je Wohnung über 130 m² Wohnfläche drei Stellplätze.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung vom 20. September 2013.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

- 4.2 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

- 4.3  Baugrenze

- 4.4  Fläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

Z nur Zufahrten zulässig

St nur offene Stellplätze zulässig

Ga Garagen, Carports und offene Stellplätze zulässig

Die festgesetzten baulichen Anlagen sind auf diesen Flächen und auf den mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.5 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.

5. Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

- 5.2 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

- 5.3  zulässige Firsthöhe über Normalhöhennull als Höchstwert, z.B. 434,0 m ü. NHN

- 5.4  zulässige Traufwandhöhe über Normalhöhennull als Höchstwert, z.B. 431,6 m ü. NHN (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach)

- 5.5  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

6. Straßen und Wege, Versorgung

- 6.1  öffentliche Verkehrsfläche

- 6.2  Straßenbegrenzungslinie, auch zur Abgrenzung Gemeindestraße/Wohnweg

- 6.3  private Verkehrsfläche (Wohnweg)

- 6.4  Anschlussverbot: Bereich ohne Grundstückszufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche

- 6.5  Sichtflächen: die Sichtflächen sind von Bebauung und Pflanzen zwischen 0,80 und 2,50 m über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Davon ausgenommen sind einzelne Baumstämme, Schilderposten o.ä..

7. Gestaltung

- 7.1 Dächer von Gebäuden mit einer mittleren Wandhöhe von mehr als 3,50 m sind als Satteldächer mit Ziegelddeckung und einer Neigung von 20 bis 40° auszubilden (die mittlere Wandhöhe ist entsprechend Art. 6 Abs. 9 BayBO zu bestimmen). Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder erdgeschossige Anbauten.

- 7.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:
- Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m
 - Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten
 - Breite höchstens 3,50 m
 - Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens ein Drittel der Breite der Außenwand

- 7.3 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,20 m sein und sind als sockellose, offene Zäune auszubilden. Terrassentrennwände sind davon ausgenommen.

- 7.4 Stützwände dürfen maximal 50 cm hoch sein (Ansichtshöhe über dem Gelände).

- 7.5 Die Baugrundstücke dürfen höchstens bis zu 30 cm über dem natürlichen Gelände aufgeschüttet werden.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 8.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum-Hochstamm regionaltypischer Sorten zu pflanzen.

- 8.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen. Kies- und Schotterflächen - ausgenommen bauliche Anlagen wie Wege, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen - sind flächig mit mindestens fünf Stauden pro m² zu bepflanzen.

- 8.3 Die in Nr. 8.1 und 8.2 festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

- 8.4 Offene Stellplätze, Grundstückszufahrten und Garagenstauräume gemäß Nr. 4.5 sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 15 % aufweisen.

- 8.5  zu erhaltender Baum

- 8.6  zu pflanzender Obstbaum

- 8.7  Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilmaßnahme):

Teilmaßnahme A1 - Ortsrandeingrünung (Fläche 206 m²)

Die Fläche ist vollständig mit Sträuchern zu bepflanzen. Entwicklungsziel ist eine freiwachsende, artenreiche, mindestens 3 m hohe Hecke aus standorttypischen Laubgehölzen unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume. Die Sträucher sind zweireihig versetzt mit Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

Teilmaßnahme A2 - Obstwiese (Fläche 304 m²)

Entwicklung einer kleinen Obstwiese mit drei hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorte. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (ein- bis zweimal jährlich ab dem 01. Juli mähen, Mähgut nach ein bis zwei Tagen aus der Fläche entfernen, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).

Teilmaßnahme A3 - Ackerrandstreifen (Fläche 158 m²)

Entwicklung eines Ackerrandstreifens als Blühstreifen mit regional angepasstem Saatgut mit mindestens 70 % Wildblumen. Der Randstreifen ist extensiv zu pflegen (einmal jährlich im Spätherbst oder Frühjahr mähen, Mähgut aus der Fläche entfernen, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).

Die Maßnahmen A1 und A2 werden der Baugebietsteilfläche WA1 und der privaten Verkehrsfläche, die Maßnahme A3 der Baugebietsteilfläche WA2 als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (Hinweis: die Ausgleichsmaßnahmen sind dinglich zu sichern.).

9. Lärmschutz

- 9.1 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

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 Obere Römerstraße als Satzung.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

- 1.1  vorhandene Gebäude mit Hausnummer

- 1.2  Flurstücksnummer

- 1.3  Maßangabe in Metern

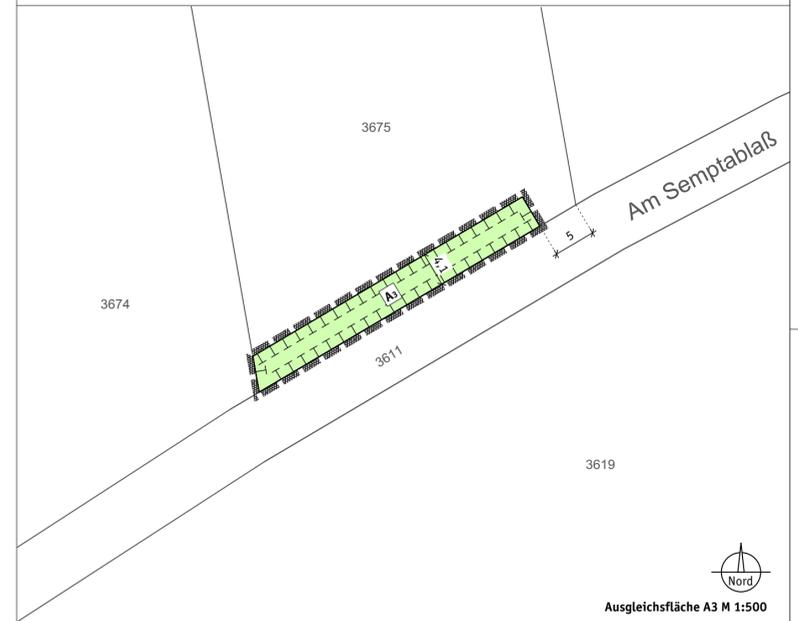
- 1.4  Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NHN, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

- 2.1  Bodendenkmal D-1-7537-0095: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit und der Latènezeit, Straße der römischen Kaiserzeit sowie verebnetter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung und Körpergräber der mittleren Latènezeit

- 2.2  Mittelspannungsleitung

3676



Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Obere Römerstraße

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss gefasst | am 17. September 2019 |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 4. September 2019 (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom 25. November 2019 bis 30. Dezember 2019 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 4. September 2019 (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 15. November 2019 bis 15. Januar 2020 |
| 4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 20. Januar 2020 (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 10. Februar 2020 bis 10. März 2020 |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 20. Januar 2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 10. Februar 2020 bis 10. März 2020 |
| 6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 20. Januar 2020 mit Begründung vom 20. Januar 2020 | am 21. April 2020 |

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

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 20. Januar 2020 mit Begründung vom 20. Januar 2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den
Erster Bürgermeister Dr. Peter Deimel (Siegel)