

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse zwingend
Das Obergeschoß muß als sichtbares Obergeschoß ausgeführt werden
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen

- nur Hausgruppen zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Erschließungsverbot
offene Vorgärten und Garagenzufahrten (Einfriedung unzulässig, siehe Punkt 7.3)

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Sichtdreiecke
Abgrenzung des Maßes der Nutzung

5. Grünordnerische Festsetzungen

- öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Kinderspielplatz
zu erhaltende Bäume und Gehölze
zu pflanzende Bäume und Gehölze

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet gilt: Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zulässig.

3. Dächer

- Die Dachneigung wird bei eingeschossigen Gebäuden und bei Gebäuden, bei denen das 2. Vollgeschöß ein Dachgeschoß ist, mit 38° - 44° festgesetzt. Bei Gebäuden mit 2 sichtbaren Vollgeschossen wird die Dachneigung mit 30° festgesetzt.
Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 80 cm zulässig.
Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer, auf den angebauten Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.

Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben.

Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig und dürfen eine maximale Fenstergröße von 1,5 m² nicht überschreiten.

4. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über Oberkante Straße bzw. Oberkante Gehweg liegen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden Aufschüttungen, die zur Angleichung des Grundstücks an eine evtl. höherliegende Straße notwendig sind.

Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufwandhöhe) wird bei eingeschossigen Gebäuden auf maximal 4,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf maximal 6,50 m begrenzt.

Samtliche Wohngebäude sind gegen die hohen Grundwasserstände zu sichern.

Das Baugebiet muß zwischen Strogeflutkanal und der Erschließungsstraße auf die Höhe der Preysingstraße aufgefüllt werden.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

Für die Dacheindeckung sind ziegelrote kleinformatige Dachplatten zu verwenden.

Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von max. 1,0 m² je Fenster zulässig.

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß bei Nebengebäuden die Dachhälften jeweils vollständig mit Kollektorelementen gedeckt werden.

Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten sind unzulässig.

Die Gebäudetiefe der Doppelhäuser darf 11 m nicht überschreiten.

In dem Bereich der Hausgruppe müssen die Hauptgebäude zweigeschossig und die Verbindungsbaukörper eingeschossig gebaut werden.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen.

Pro Parzelle ist max. eine Doppelgarage zulässig. Auf Grundstücken mit offenen Vorgärten darf im Vorgarten pro Grundstück max. ein Längsstellplatz entlang der Straße errichtet werden.

(Hinweis: die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.)

In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschoßflächenberechnung ausgenommen.

7. Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden.

Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder baulichen Zusammenhang mit der Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen) eingerichtet werden.

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder baulichen Zusammenhang mit der Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen) eingerichtet werden.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe mit mehr als 80cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig.

10. Baugrenzen

- Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:
a) Durch offene Carports bis max. 18 m² Grundfläche.
b) Für Wintergärten zum Garten hin bis maximal 2 m.

11. Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Rasen anzuzühen und mit Bäumen laut Planzeichnung zu bepflanzen.

- Spitzahorn, Kaiserlinde, Esche, Stieleiche, Hainbuche, Ulme, Vogelkirsche, Kugelakazie, Schwarzerle, Grauerle, Silberweide, Öhrchenweide, Palmweide, Acer plantanoides, Tilia vilgaris "Pallida", Fraxinus excelsior, Quercus pedunculata, Carpinus betulus, Ulmus carpinifolia, Prunus avium "Plena", Robinia pseudoacacia "Umbraculifera", Alnus glutinosa, Alnus incana, Salix alba, Salix aurita, Salix daphnoides

- Strauchpflanzungen im öffentlichen Grün: Hartriegel, Kornelkirsche, Liguster, Schlehe, Wolliger Schneeball, Kreuzdorn, Cornus alba, Cornus sanguinea, Ligustrum vulgare, Prunus Spinosa, viburnum lantana, Rhamnus catharticus

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte der Bäume können verändert werden, sofern eine detailliertere Planung dies erforderlich macht.

11.2 Private Grünflächen

Auf allen Grundstücken sind pro 100 m² nicht bebauter Grundstücksflächen je ein heimischer Laubbaum aus der Empfehlungsliste zu pflanzen.

11.3 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecke zu verwendet werden kann.

11.4 Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzarbeiten im öffentlichen Grün sollen nach Fertigstellung des Straßenbaues begonnen werden.

12. Wohneinheiten

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.



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 4. Änderung des Bebauungsplans Östlich Strogeflutkanal II, 1. Babschnitt als Satzung.

C. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Archäologische Funde sind meldepflichtig.
Hinweise zur Landwirtschaft: Mit Lärm- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muß gerechnet werden.
Nachrichtliche Übernahmen zur Wasserwirtschaft:
1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
Im Baugebiet besteht Anschlußmöglichkeit an Kabelfernsehen.



Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Östlich Strogeflutkanal II,
1. Bauabschnitt
4. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss gefasst am 11. Mai 2021
Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 11. Mai 2021 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 21. Juni 2021 bis 20. Juli 2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 11. Mai 2021 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 17. Juni 2021 bis 20. Juli 2021
Satzungsbeschluss in der Fassung vom 26. Juli 2021 mit Begründung vom 26. Juli 2021 am 27. Juli 2021

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.

Wartenberg den Erster Bürgermeister Josef Straßer (Siegel)