

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 Südlich St.-Stefansplatz 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 Im MD2a, MD2b, MD2c und MD3b sind Wohnnutzungen, die nicht dem Dauerwohnen dienen, z.B. Boardinghäuser oder Monteurszimmer, nicht zulässig.

2.3 Im Baufeld Nord der Baugebietsteilfläche MD3b sind Wohnungen nicht zulässig.

2.4 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

2.5 Verbindung zusammengehörender Baugebietsteilflächen

3. Wohnungen und Fahrradstellplätze

3.1 In Wohngebäuden ist im MD1 und MD3a höchstens eine Wohnung je 200 m² Grundstücksfläche zulässig, im MD2a, MD2b, MD2c und MD3b höchstens eine Wohnung je 700 m² Grundstücksfläche (Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ohne private Verkehrsflächen und Ausgleichsflächen. 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 Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen sind auf dem Baugrundstück Fahrradstellplätze herzustellen und bereitzuhalten. Je 40 m² Wohnfläche ist mindestens ein Abstellplatz vorgeschrieben. Ein Abstellplatz muss mindestens 2 m lang und 0,8 m breit sein. Die Abstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen erreichbar sein.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

4.3 Baugrenze; Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 4 m überschreiten.

4.4 Fläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

1 nur Zufahrten zulässig

Im MD1, MD2a, MD2b und MD2c sind die genannten baulichen Anlagen nur auf diesen Flächen und auf den mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die nach § 2 Abs. 3 der gemeindlichen Stellplatzsatzung vorgeschriebenen Besucherstellplätze auch auf den Erschließungshöfen gemäß Nr. 6.2.

(Hinweis: im MD3a und MD3b werden keine gesonderten Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten festgesetzt; die Anlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.)

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 im MD1, MD3a und MD3b 0,45, im MD2a, MD2b und MD2c 0,35.

Im MD3a und MD3b darf die zulässige Grundfläche durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege deren Beläge einen Öffnungsanteil von mindestens 30 % aufweisen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Im Übrigen bleibt § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unberührt.

5.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 437,4 m über Normalhöhennull.

5.3 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt 432,6 m über Normalhöhennull (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach).

6. Straßen und Wege

6.1 öffentliche Verkehrsfläche

6.2 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

HOF Erschließungshof mit Flächen für Spiel oder sonstigen Aufenthalt sowie Zufahrten und nach § 3 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung vorgeschriebene Besucherstellplätze

FW Zufahrt und Feuerwehzufahrt

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen

6.3 Anschlussverbot: Bereich ohne Grundstückszufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche

7. Gestaltung

7.1 Dächer von Gebäuden mit einer mittleren Wandhöhe von mehr als 3,50 m sind als Satteldächer mit Ziegeldeckung und einer Neigung von 25 bis 45° 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 2,00 m bei Gauben, 5,00 m bei Zwerchgiebeln
- 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.

7.4 Auf den privaten Verkehrsflächen sind Einfriedungen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen an der Grenze zu Nachbargrundstücken, die nicht von den Verkehrsflächen erschlossen werden.

7.5 Kinderspielplätze für Mehrfamilienhäuser gemäß Art. 7 BayBO sind zwingend auf dem Baugrundstück zu errichten. Die Spielplätze müssen eine Größe von mindestens 1,5 m² je 25 m² Wohnfläche der auf dem Grundstück errichteten Wohnungen, jedoch wenigstens 60 m², haben und für Kleinkinder ausgestattet sein.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

8.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 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 Parkplätze mit mehr als vier Stellplätzen sind dreiseitig mit einer mindestens 1,5 m hohen Laubhecke zu umpflanzen. Im Abstand von bis zu 2 m entlang von Fahrgassen und Zufahrten ist eine Höhe von 70 cm ausreichend.

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

Teilmaßnahme A1 - Hecke (Fläche 87 m²)

Entwicklung einer freiwachsenden, artenreichen Hecke aus standorttypischen Wildsträuchern, Kleingehölzen und Halbsträuchern. Die Gehölze sind zweireihig versetzt mit Pflanzabstand 1 bis 2 m zu pflanzen.

Teilmaßnahme A2 - Obstbäume (Fläche 133 m²)

Entwicklung einer kleinen Obstwiese mit zwei hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorte. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (ein- bis zweimal jährlich ab dem 1. Juli mähen, Mähgut nach ein bis zwei Tagen aus der Fläche entfernen, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).

Die Maßnahme A1 wird der Baugebietsteilfläche MD2b, die Maßnahme A2 der Baugebietsteilfläche MD2c als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (Hinweis: die Ausgleichsmaßnahmen sind dingtlich 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) - 2 m; 50 dB(A) - 4 m; 55 dB(A) - 7 m; 60 dB(A) - 13 m;
65 dB(A) - 23 m; 70 dB(A) - 32 m; 75 dB(A) - 49 m;

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

1.4 Höhenlage des vorhandenen Geländes und vorhandener Verkehrsflächen über Normalhöhennull, z.B. 425,5 m ü. NHN

1.5 Bezeichnung einzelner überbaubarer Grundstücksflächen zur differenzierten Festsetzung von Nutzungen

2. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

2.1 zu entfernender Baum (Feuerwehzufahrt im Bereich MD1a)



Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Südlich St.-Stefansplatz

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst	am 7. Juli 2020
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 2. Juli 2020 (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 20. Juli 2020 bis 19. August 2020
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 2. Juli 2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 20. Juli 2020 bis 19. August 2020
4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 24. September 2020 (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 9. November 2020 bis 9. Dezember 2020
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 24. September 2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 9. November 2020 bis 9. Dezember 2020
6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 24. September 2020 mit Begründung vom 11. Januar 2021	am 9. Februar 2021

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 24. September 2020 mit Begründung vom 11. Januar 2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den
Erster Bürgermeister Josef Straßer (Siegel)