

# 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)

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, unzulässig sind auch Wohnnutzungen, die nicht dem Dauerwohnen dienen, z.B. Boardinghäuser oder Monteurszimmer.

2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

## 3. Grundstücke, Wohnungen und Stellplätze

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 m² für Einzelhäuser und 230 m² für Doppelhaushälften.

3.2 Im WA1 sind in Einzelhäusern bis zu zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhaushälften höchstens eine Wohnung. Im WA2 ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je 95 m² Grundstücksfläche zulässig.

3.3 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.

3.4 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, Abstandsflächen

4.1 Die Gebäude sind in der abweichenden Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 35 m betragen. Die zulässige Hausform ist aus Planzeichen vorgegeben:

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.2 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Hausformen

4.3 Abweichend von Nr. 4.1 dürfen folgende Gebäude an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden:

- im WA1 Garagen und Nebengebäude
- bis zu einer Gesamtlänge von 8 m an der seitlichen Grundstücksgrenze,
- bis zu einer Gesamtlänge von 6 m an der rückwärtigen Grundstücksgrenze,
- einer Traufwandhöhe von maximal 2,8 m und einer Firsthöhe von maximal 4,0 m, jeweils über der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der vorderen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze, an die angebaut wird. Bei Garagen und Nebengebäuden auf der Fläche gemäß Nr. 8.3 darf die mittlere Wandhöhe bezogen auf das natürliche Gelände abweichend nur 3 m hoch sein, entsprechend Art. 6 Abs. 9 BayBO.

4.4 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, mit folgenden Abweichungen:  
- die zulässigen Grenzgebäude gemäß Nr. 4.3 sind ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen anderer baulicher Anlagen zulässig,  
- im WA2 sind eingebaute Tiefgaragenrampen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, jeweils bis zu einer mittleren Wandhöhe von 3 m über dem fertigen Gelände, in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig. Sie müssen zu den anderen Gebäuden einen Abstand von mindestens 3 m einhalten, soweit sie nicht an sie angebaut werden.

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen, Lage von Stellplätze und Zufahrten

5.1 Baugrenze; Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten, Balkone und Balkontrennwände um bis zu 2,0 m.

5.2 von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen freizuhaltende Schutzfläche (Baumwurfzone; Hinweis: auch außerhalb dieser Fläche sind Einwirkungen durch den Baumbestand nicht auszuschließen. Auf Art. 10 und 11 BayBO wird hingewiesen).

5.3 Fläche für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude Garagen, Stellplätze und Nebengebäude mit einer Grundfläche von mehr als 8 m² sind nur auf dieser Fläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im WA2 sind oberirdische Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

5.4 Fläche für Tiefgaragen; Tiefgaragen sind nur auf dieser Fläche und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 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.

## 6. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

6.1 Grundfläche -/Grundflächenzahl:

Im WA1 beträgt die maximal zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO für Grundstücke mit Einzelhäusern 150 m², für Grundstücke mit Doppelhaushälften 100 m².

Überschreitungen sind im WA1 in folgendem Umfang zulässig:  
- um 40 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;  
- um weitere 40 % der zulässigen Grundfläche durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mindestens 30 % aufweist.

Im WA2 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,36.

Überschreitungen sind im WA2 in folgendem Umfang zulässig:

- bis zu einer GRZ von 0,6 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- bis zu einer GRZ von 0,8 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, die mit mindestens 40 cm Erde oder Pflanzsubstrat überdeckt und bepflanzt sind (z.B. Tiefgaragen).

(Hinweis: die Bebauungsplanbegründung enthält Erläuterungen zur Anrechnung baulicher Anlagen auf die Grundfläche, z.B. Terrassen).

6.2 Im WA1 gelten folgende Mindest- und Höchstwerte für die Geschossfläche:  
- auf Grundstücken mit Einzelhäusern mindestens 130 m², höchstens 400 m²;  
- auf Grundstücken mit Doppelhaushälften mindestens 130 m², höchstens 270 m². Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen werden nicht mitgerechnet.

6.3 Bezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Fahrbahndamm in der Mitte der Grundstückszufahrt.

6.4 Die Firsthöhe darf maximal 9,50 m betragen. (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 6.3).

6.5 Die Traufwandhöhe darf maximal 6,60 m betragen. Bei Doppelhäusern muss die Traufwandhöhe außerdem mindestens 6,30 m betragen. (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 6.3)

6.6 Auf den Parzellen 46 bis 53 und 56a bis 56d gelten außerdem folgende Höhenbeschränkungen:  
- Firsthöhe maximal 433,5 m ü. NNH  
- Traufwandhöhe maximal 430,5 m ü. NNH; die Mindesttraufwandhöhe nach Nr. 6.5 gilt auf diesen Parzellen nur, soweit sie den vorgenannten Höchstwert nicht überschreitet.

## 7. Straßen und Wege, Versorgung

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

Fuß- und Radweg

Eigentümerweg

7.2 Straßenbegrenzungslinie, auch zur Abgrenzung Gemeindestraße/Eigentümerweg

7.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität

Parkplatz

7.4 Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche über NNH, z.B. 424,0 m

7.5 Anschlussverbot: Bereich ohne Grundstückszufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche

7.6 Zu Fuß- und Radwegen, zu Grünflächen und zur Straßentrasse nach Nr. 7.7 dürfen grundsätzlich keine Grundstückszufahrten angelegt werden.

7.7 Von Bebauung freizuhaltende Fläche: Straßentrasse für zukünftige Wohngebietserweiterung

7.8 Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)

7.9 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, Schilderpfosten o.ä..

## 8. Höhenlage, Geländeveränderungen

8.1 Erdgeschoss: der Fertigfußboden des Erdgeschosses darf im WA1 bis zu 30 cm über der Höhenlage des Höhenbezugspunktes nach Nr. 6.2 liegen, im WA2 bis zu 80 cm.

8.2 Die Baugrundstücke dürfen höchstens bis zu 30 cm über der Höhenlage des Höhenbezugspunktes nach Nr. 6.3 aufgeschüttet werden.

8.3 Fläche für Aufschüttungen: auf dieser Fläche ist das Gelände auf eine Höhenlage von 424,30 m ü. NNH aufzuschütten. Für die Aufschüttung und daran angrenzende, bis zu 2 m breite Böschungen zur Angleichung des Geländes gilt die Beschränkung nach Nr. 8.2 nicht.

8.4 Fläche ohne Aufschüttungen: auf dieser Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig.

8.5 Höhenlage Fundamente: bei Doppelhaushälften ist die Wand, die an die Grundstücksgrenze angebaut wird, auf einer Tiefe von mindestens 3 m unter dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 6.3 zu gründen.

## 9. Gestaltung

9.1 Für Dächer von Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 3,50 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 6.3 gilt:

- auf den Parzellen 1, 5, 10, 11, 18, 19, 26, 27, 28, 29, 56c und 56d sind die Dächer als Satteldach mit Ziegeldeckung und einer Neigung von 20 bis 40° auszubilden.
- auf den anderen Parzellen sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 20 bis 40° zulässig. Tonnendächer sind jedoch nicht zulässig.

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder erdgeschossige Anbauten.

9.2 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 40 % der Breite der Außenwand

9.3 Bei Doppelhäusern sind die Teilgebäude mit einheitlicher Tiefe und Höhe, first-, profil- und traufgleich mit bündigem Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten.

9.4 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,20 m sein und sind als sockellose Zäune auszubilden. Terrassentrennwände sind davon ausgenommen. Die Einfriedungen auf den Parzellen 54 bis 56d entlang der Fläche nach Nr. 8.3 dürfen mit Sockel errichtet werden.

9.5 Stützwände dürfen maximal 1,00 m hoch sein (Ansichtshöhe über dem Gelände).

9.6 Kinderspielfläche für Mehrfamilienhäuser gemäß Art. 7 BayBO sind zwingend auf dem Baugrundstück zu errichten. Die Spielfläche 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.

## 10. Grünordnung, Natur und Landschaft

10.1 öffentliche Grünfläche

Spielplatz

10.2 zu pflanzender Laubbaum Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. III Im WA2 kann eine Verschiebung der festgesetzten Standorte entlang der Grenze zum WA1 zugelassen werden; ein Mindestabstand von 15 m zwischen den Bäumen ist einzuhalten.

10.3 Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung III je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Bäume gemäß Festsetzung 10.2 werden angerechnet. Im WA2 ist für mindestens 20 % dieser Bäume eine Laubbaum der Wuchsordnung II vorgeschrieben (Hinweis: die Begründung führt mehrere geeignete Baumarten auf).

10.4 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.

10.5 Die in Nr. 10.2 bis 10.4 festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

10.6 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken ist ein Starkregenereignis mit mindestens zehnjährlicher Wiederkehr zugrunde zu legen (Häufigkeit <= 0,1/a).

(Nachrichtliche Übernahme: die Baugrundstücke werden nur mit einem Schmutzwasserkanal erschlossen. Niederschlagswasser darf von Baugrundstücken nicht in diesen Kanal, auf die Straße oder in die Straßentwässerung abgeleitet werden (Entwässerungssatzung Langenpreising, Wasserhaushaltsgesetz).

10.7 Offene Stellplätze, öffentliche Parkplätze, Grundstückszufahrten und Garagenräume sind wasserundurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 15 % aufweisen.

## 11. Lärmschutz

11.1 Stationäre Geräte (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) oder ihrer 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

# SONSTIGE PLANZEICHEN

## 1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

1.4 Parzellennummer

1.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

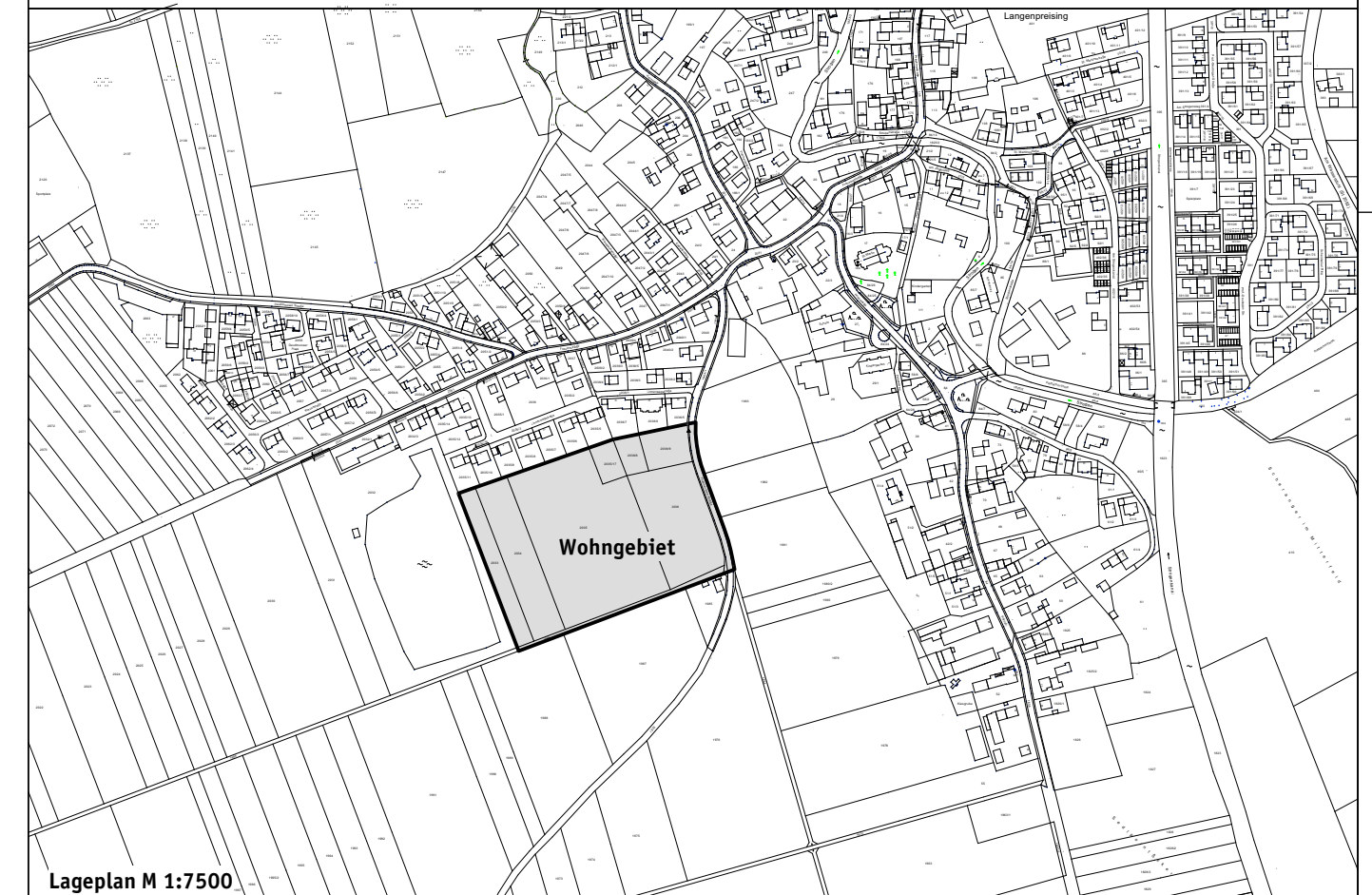
## 2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

2.1 Bodendenkmal D-1-7537-0126  
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Hinweis: In der Bebauungsplanbegründung werden einzelne Festsetzungen erläutert.

# 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 1. Änderung des Bebauungsplans Thenner-See-Straße als Satzung. Sie ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2019.



# Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Thenner-See-Straße 1. vereinfachte Änderung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst	am 18. Mai 2020
2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 18. September 2020 in der Fassung vom 18. Dezember 2020 (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 9. November 2020 bis 9. Dezember 2020 vom 1. März 2021 bis 31. März 2021
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 18. September 2020 in der Fassung vom 18. Dezember 2020 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 9. November 2020 bis 9. Dezember 2020 vom 1. März 2021 bis 31. März 2021
6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 18. Dezember 2020 mit Begründung vom 23. April 2021	am 8. Juni 2021

Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Aufstellung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB). Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

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 18. Dezember 2020 mit Begründung vom 23. April 2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den .....  
Erster Bürgermeister Josef Straßer (Siegel)

