



Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Thenner-See-Straße
Begründung

11. März 2019

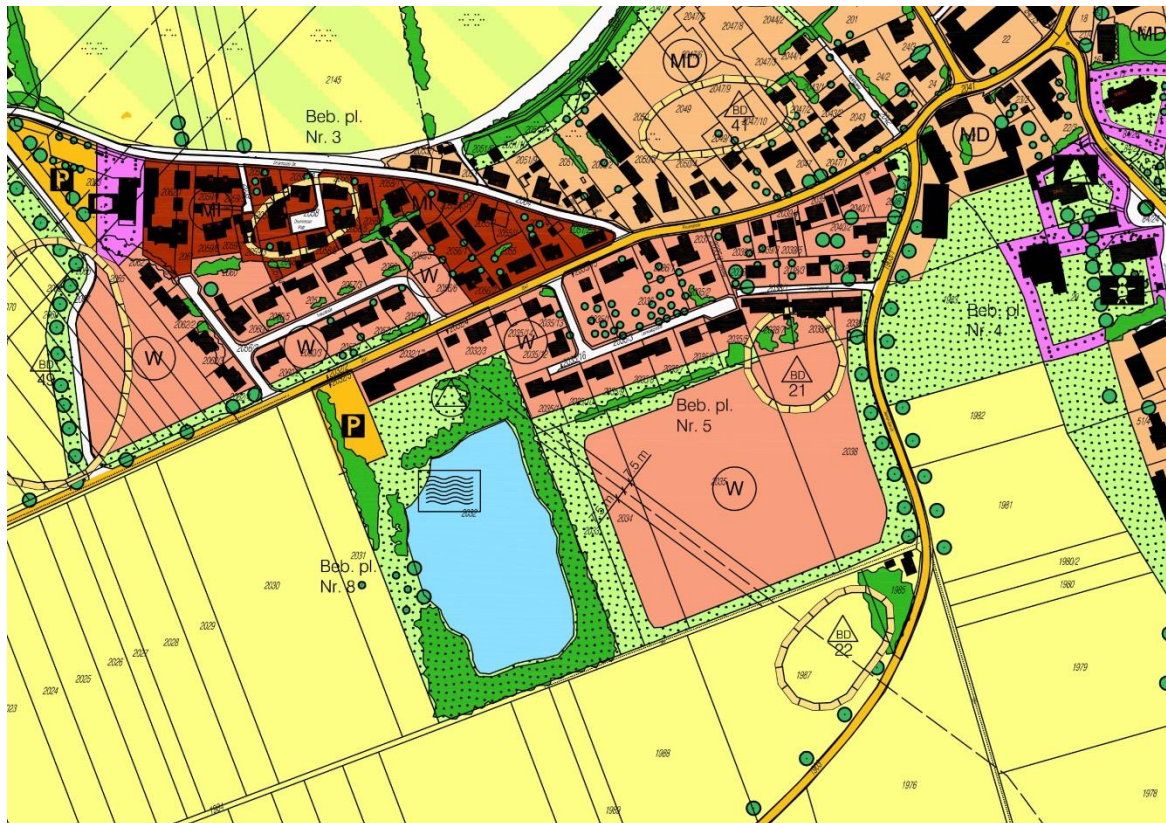
Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.1	Flächennutzungsplan	4
1.2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
1.3	Verfahren	5
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
3	Planungsgrundlagen	6
3.1	Innenentwicklung, Nachverdichtung	6
3.2	Baulücken und Bauflächenreserven	7
3.3	Gemeindeentwicklungskonzept Langenpreising	8
3.4	Bedarfsnachweis	9
4	Städtebauliches Konzept	10
4.1	Entwurf	10
4.2	Übersicht Parzellierung und Wohnstruktur	12
4.3	Flächen	12
4.4	Straßen und Wege	13
4.5	Versorgung und Entsorgung	15
4.6	Überflutungsvorsorge	16
4.7	Immissionsschutz	17
4.8	Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft	19
4.9	Vergabe von Grundstücken	19
5	Erläuterung von Festsetzungen	20
6	Pflanzliste für die Festsetzungen 10.2 und 10.3	31
7	Hinweise	32
8	Zusammenfassung	36
9	Anlagen	36
9.1	Städtebaulicher Entwurf	36
9.2	Grundfläche	36
9.3	Schallschutzgutachten	36
9.4	Bodengutachten	36

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Zurzeit führt die Gemeinde die 15. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Am 10. April 2018 hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet an der Thenner-See-Straße aufzustellen. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan). Planungsrechtlich liegt das Gebiet im Außenbereich.



1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, September 2018) und im Regionalplan München (RP, Stand Februar 2015) festgelegt. Für den Bebauungsplan sind vor allem die unten aufgeführten Ziele und Grundsätze einschlägig. Die Planung entspricht den Zielen zur Siedlungsstruktur, die vor allem auf eine flächensparende, kompakte Siedlungsentwicklung mit vorrangiger Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen ausgerichtet sind:

- LEP G 3.1 „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- LEP G 3.2 „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“
- LEP Z 3.3 „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“
- LEP G 3.3 „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

- RP B II Z 2.1 „In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszunahme umfassen“.
- RP B II G 5.1.1 „Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden“.

Das Wohngebiet wird an die bestehende Siedlung angebunden und reicht nicht weiter nach Süden als die Bebauung an der Prisostraße. Es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung. Die Anbindung an bestehende Straßen ist eine sparsame Erschließungsform. Für das Wohngebiet ist eine dichtere Bebauung geplant als im angrenzenden Wohngebiet, das in den 70er Jahren entstanden ist. Mit Reihenhäusern auf einer Teilfläche des Baugebiets und der Zulassung von Einliegerwohnungen in den Einzelhäusern wird der Bebauungsplan teilweise einem flächensparenden Ansatz und der demographisch bedingten Nachfrage nach kleinen Wohnungen gerecht. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren einige Bauflächenreserven im Ortsinneren erschlossen. In Langenpreising gibt es aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre keine verfügbaren Baulücken oder innerörtlichen Bauflächenreserven. Die Neuausweisung am Ortsrand ist eine zulässige Ausnahme vom Vorrang der Innenentwicklung.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Aufstellungsverfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet, der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich vor dem 31. Dezember 2021 gefasst werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren werden erfüllt:

- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² fest. Nach dem derzeitigen Entwurfsstand werden höchstens 9.950 m² Grundfläche zugelassen: im Baugebiet sind ausgehend von den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen und der Bauweise 37 Einzelhäuser á 150 m² Grundfläche, 36 Doppelhaushälften á 100 m² und 8 Reihenhausteilgebäude á 100 m² möglich. Auch bei anderen möglichen Verteilungen sind nicht mehr als 9.950 m² Grundfläche zulässig. Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren zulässige Grundfläche dabei mitzurechnen wäre.
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen – für die Baugrundstücke wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, die ansonsten in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- Der Geltungsbereich schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, an die Bebauung an der Linnerwegstraße.
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben zugelassen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Langenpreising stellt den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren auf. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Von der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu verzichten, macht die Gemeinde Langenpreising hier keinen Gebrauch.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

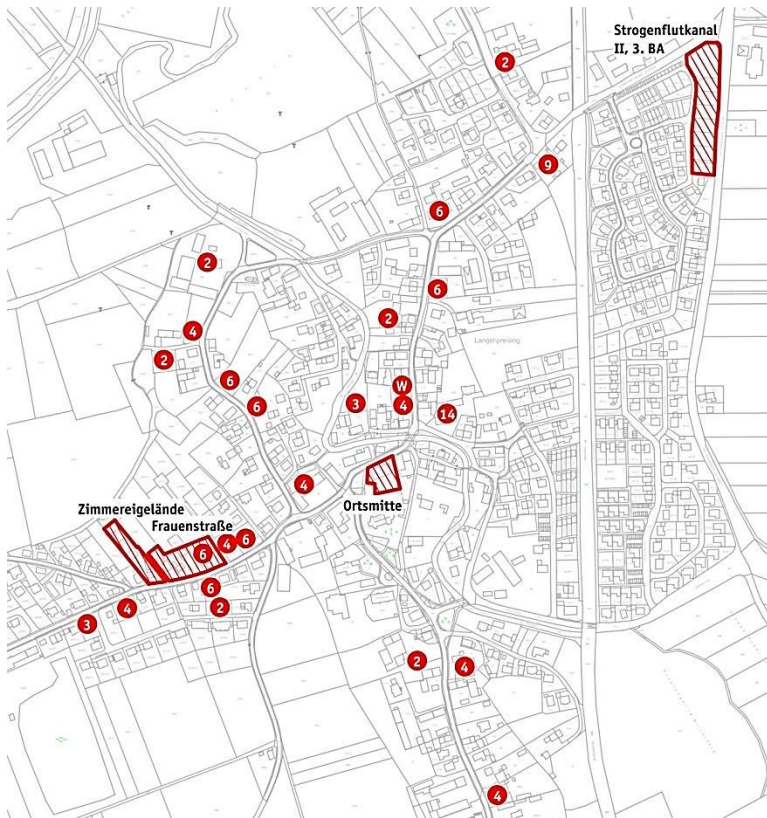
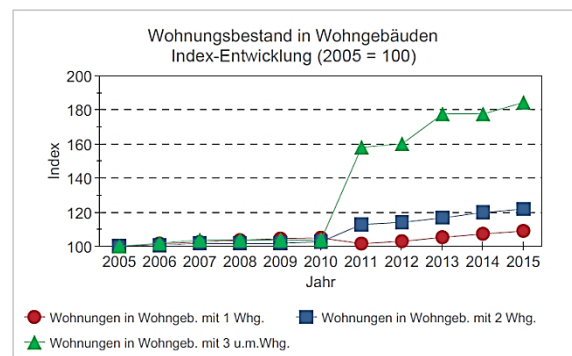
In den letzten fünfzehn Jahren sind in Langenpreising 197 zusätzliche Wohnungen fertiggestellt worden. Der Wohngebäudebestand stieg von 677 im Jahr 2001 auf 781 in 2016. In diesem Zeitraum hat die Gemeinde im Hauptort Langenpreising nur das Wohngebiet Strogenflutkanal III mit 15 Parzellen und im Bereich Au am nördlichen Ortsende eine kleine Mischgebietsfläche ausgewiesen und erschlossen. Folglich sind im Hauptort kaum Baulücken zu verzeichnen. Wohnbauflächen werden in Langenpreising weiterhin stark nachgefragt, vor allem von Einwohnern der Gemeinde. Die Bereitstellung von Bauland in ausreichendem Maß für den örtlichen Bedarf sowie für ein angemessenes Bevölkerungswachstum sind städtebauliches Ziel der Gemeinde zur Erhaltung und Stärkung der örtlichen sozialen Strukturen. Zudem möchte die Gemeinde die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglichen.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Innenentwicklung, Nachverdichtung

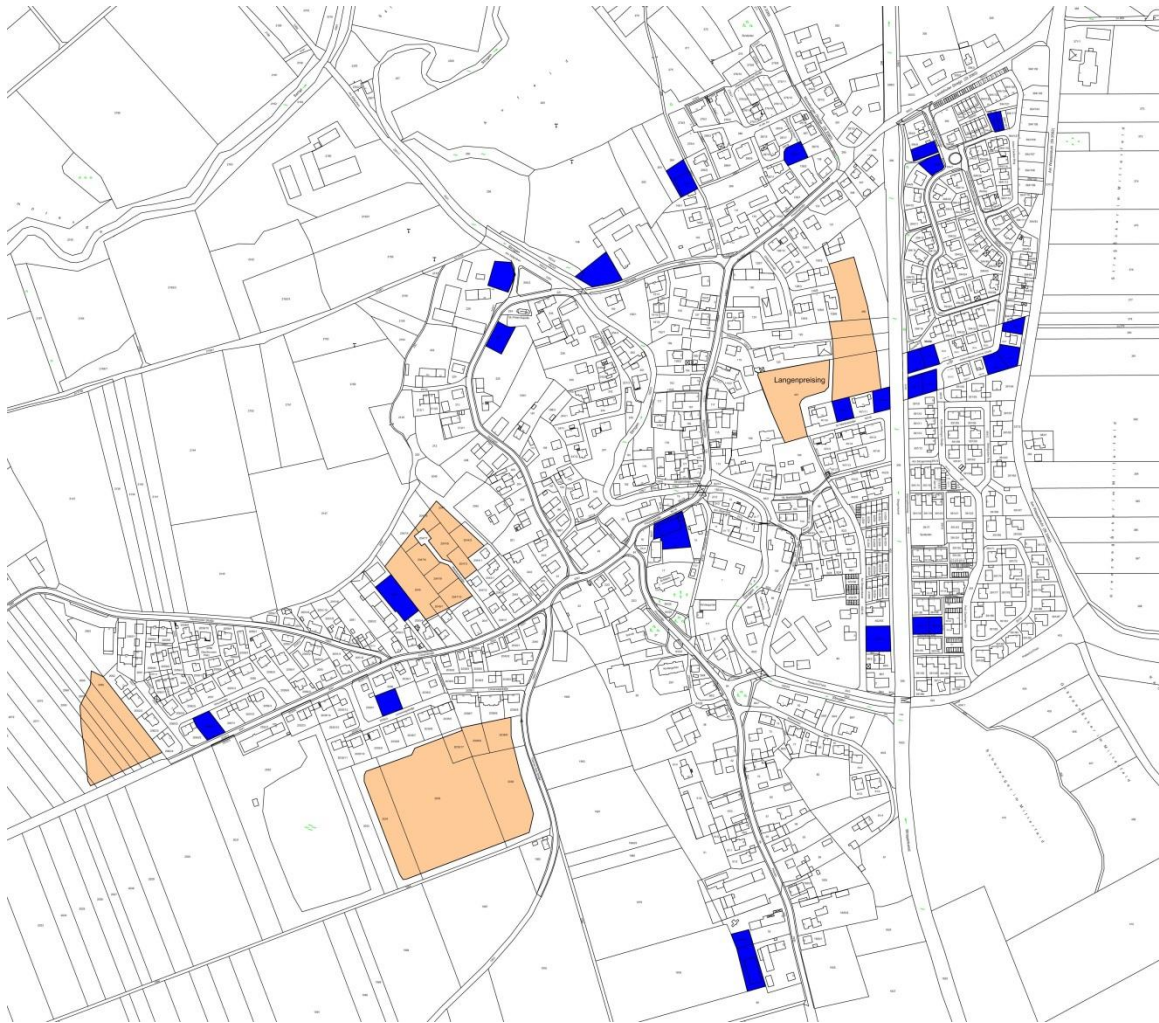
In letzter Zeit wurden im Ortsinneren von Langenpreising etliche Mehrfamilienhäuser gebaut, teils auf unbebauten Grundstücken, teils auf ehemaligen Hofstellen (siehe Grafik rechts). Auch derzeit sind Mehrfamilienhäuser in Planung oder im Bau. Die Abbildung unten zeigt die Standorte dieser Nachverdichtungen – angegeben ist jeweils die Zahl der Wohneinheiten. Am Standort „W“ entstand ein Arbeitnehmerwohnheim durch Umnutzung einer leer stehenden Gastwirtschaft.

Die Gemeinde Langenpreising unterstützt all diese privat initiierten Entwicklungen im Ortsinneren und beteiligt sich im Einzelfall konstruktiv an der Findung städtebaulich verträglicher Lösungen. Auch planerisch hat die Gemeinde Langenpreising in den letzten Jahren Nachverdichtungen und Innenentwicklungen vorbereitet, wie im Baugebiet Strogenflutkanal II mit einer Verkleinerung von Parzellen und der Zulassung von Doppelhäusern und mit Baurechtsmehrungen in den Bereichen Frauenstraße (Innenbereichssatzung) und Ortsmitte (Bebauungsplan).

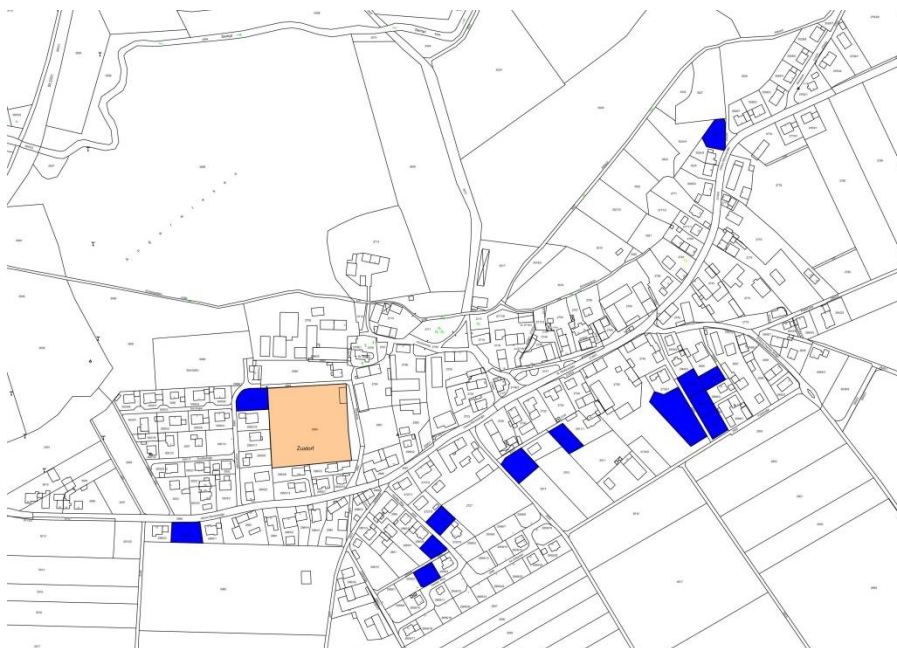


3.2 Baulücken und Bauflächenreserven

Die Abbildungen unten zeigen die vorhandenen Baulücken in Langenpreising (blau), also einzelne unbebaute Grundstücke im Innenbereich oder in Bebauungsplangebieten sowie sonstige unbebaute Flächen unter 0,5 ha. Nachverdichtungspotentiale auf bebauten Grundstücken sind hier nicht erfasst. Die Baulücken im Hauptort haben eine Fläche von 2,00 ha; im Jahr 2010 waren es 2,21 ha. Bauflächenreserven (hellbraun) sind größere unbebaute Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohn- oder Mischgebiete dargestellt sind. Im Hauptort Langenpreising sind Bauflächenreserven mit einer Fläche von 6,23 ha vorhanden, im Jahr 2010 waren es noch 7,11 ha.



Baulücken und Flächenreserven Langenpreising Stand 2018

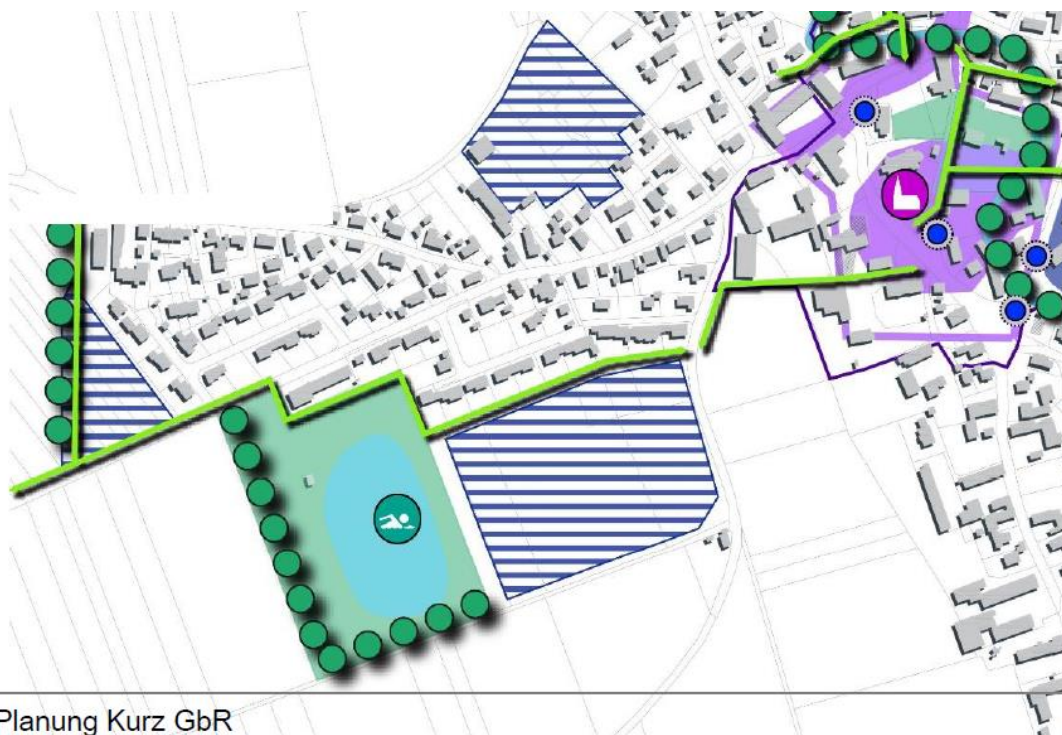


Baulücken und Flächenreserven Zustorf Stand 2018

In Zustorf wurde in den letzten fünfzehn Jahren kein größeres Baugebiet ausgewiesen. In Zustorf bestehen derzeit 1,19 ha Baulücken und 0,99 ha Bauflächenreserven. Im Jahr 2010 waren es noch 1,95 ha/0,99 ha. Viele der im Jahr 2010 erfassten Baulücken lagen im Baugebiet „am Zellacker“ und wurden inzwischen bebaut.

3.3 Gemeindeentwicklungskonzept Langenpreising

Die Gemeinde hat im Jahr 2017 ein Gemeindeentwicklungskonzept aufgestellt. In diesem Gemeindeentwicklungskonzept ist das Wohngebiet an der Thenner-See-Straße als Fläche für die Siedlungsentwicklung aufgeführt. Am nördlichen Gebietsrand ist als Maßnahme eine Rad- und Fußwegverbindung zwischen Ortsmitte und Badeweiher vorgesehen.

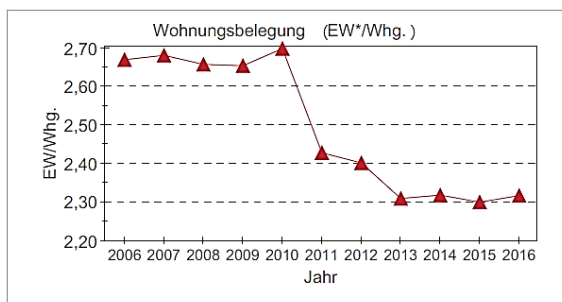


Planung Kurz GbR

3.4 Bedarfsnachweis

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.*		Veränd. gegenüber Vorjahr	darunter weiblich
	insg.	darunter weiblich		
2006	2.545	1.270	-9	-4
2007	2.588	1.279	43	9
2008	2.579	1.259	-9	-20
2009	2.586	1.247	7	-12
2010	2.640	1.241	54	-6
2011	2.627	1.243	-13	2
2012	2.633	1.262	6	19
2013	2.641	1.268	8	6
2014	2.695	1.299	54	31
2015	2.731	1.303	36	4
2016	2.760	1.326	29	23
2028	3.030	Bevölkerungsprognose		

Langenpreising hat 2.760 Einwohner, Stand Dezember 2016¹. Das Wachstum der letzten zehn Jahre betrug 8,4 %. Etwa ein Viertel des Zuwachses ist durch das Geburtensaldo entstanden, drei Viertel durch das Wanderungssaldo, d.h. es gab mehr Geburten als Todesfälle und mehr Zuzug als Abwanderung. Das mittlere jährliche Wachstum betrug 0,7 %. Dieses jährliche Wachstum von 0,8 % wird auch für die kommenden 15 Jahre angestrebt und dem Bedarfsnachweis zugrunde gelegt. In 15 Jahren hätte die Gemeinde dann 13 % mehr Einwohner als heute: ein Zuwachs von 360 Einwohnern.



Heute wohnen in Langenpreising 2,32 Einwohner in einer Wohnung. Vor zehn Jahren waren es noch 2,66. Der Trend zeigt wegen demographischer und gesellschaftlicher Veränderungen nach unten. In 15 Jahren wird eine Wohnungsbelegung von 2,1 EW/Whg. angenommen. In den heute vorhandenen Wohnungen leben dann nur noch 2.490 EW. Somit entsteht ein Auflockerungsbedarf für 270 EW (2.760 – 2.490 = 270).

Aus dem Einwohnerzuwachs und dem Auflockerungsbedarf ergibt sich ein Gesamtbedarf an Wohnungen für 630 Einwohner (360 + 270 = 630). Die Bauflächenreserven betragen aktuell 7,2 ha (Langenpreising 6,2 ha, Zustorf 1,0 ha). Dabei handelt es sich um Bruttobauland. Nach Abzug der Erschließungsflächen von ca. 20 % verbleiben 5,8 ha Nettobauland. Außerdem bestehen Baulücken von derzeit 3,2. Bauflächenreserven und Baulücken ergeben zusammen eine Fläche von 9,0 ha (5,8 ha + 3,2 ha = 9,0 ha). Die Gemeinde weist derzeit im Flächennutzungsplan zusätzlich 3,3 ha Wohngebiete in Langenpreising und Zustorf neu aus. Auf den vorhandenen und geplanten Flächen von insgesamt 12,3 ha kann somit ein Wohnbaulandbedarf für ca. 615 Einwohner abgedeckt werden (12,3 ha x 50 EW/ha = 615 EW). Dazu müssen alle Baulücken, Bauflächenreserven und Neuausweisungen im Flächennutzungsplan genutzt werden – auch das Wohngebiet an der Thener-See-Straße. Planungsspielräume ergeben sich lediglich aus der Nachverdichtung vorhandener Siedlungen und dichteren Bauweisen bei den neuen Wohngebieten. Der Gemeinde liegen aktuell zahlreiche Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor. Die Liste vom März 2018 enthält 61 Bewerbungen:

Stk.	Name	Kommune	Ortsteil	Wohnplatz	Flächennummer	Fläche	gewünschte Größe	Zustorf	Langenpreising
1				0440 Langenpreising			ca. 400-500 qm	x	
2				0440 Zustorf					x
3				0440 Langenpreising			500-600 qm	x	
4				0440 Langenpreising					x
5				0440 Langenpreising			ca. 450 qm	x	
6				0440 Langenpreising					x
7				0440 Zustorf			500 qm	x	
8				0440 Langenpreising					x
9				0440 Zustorf			700 - 900 qm	x	
10				0440 Zustorf					x
11				0440 Zustorf					x
12				0440 Zustorf			600 - 700 qm	x	
13				0440 Zustorf					x
14				0440 Zustorf					x
15				0440 Zustorf					x
16				0440 Zustorf					x
17				0440 Zustorf					x
18				0440 Zustorf					x
19				0440 Zustorf					x
20				0440 Zustorf					x
21				0440 Zustorf					x
22				0440 Zustorf					x
23				0440 Zustorf					x
24				0440 Zustorf					x
25				0440 Zustorf					x
26				0440 Zustorf					x
27				0440 Zustorf					x
28				0440 Zustorf					x
29				0440 Zustorf					x
30				0440 Zustorf					x
31				0440 Zustorf					x
32				0440 Zustorf					x
33				0440 Zustorf					x
34				0440 Zustorf					x
35				0440 Zustorf					x
36				0440 Zustorf					x
37				0440 Zustorf					x
38				0440 Zustorf					x
39				0440 Zustorf					x
40				0440 Zustorf					x
41				0440 Zustorf					x
42				0440 Zustorf					x
43				0440 Zustorf					x
44				0440 Zustorf					x
45				0440 Zustorf					x
46				0440 Zustorf					x
47				0440 Zustorf					x
48				0440 Zustorf					x
49				0440 Zustorf					x
50				0440 Zustorf					x
51				0440 Zustorf					x
52				0440 Zustorf					x
53				0440 Zustorf					x
54				0440 Zustorf					x
55				0440 Zustorf					x
56				0440 Zustorf					x
57				0440 Zustorf					x
58				0440 Zustorf					x
59				0440 Zustorf					x
60				0440 Zustorf					x
61				0440 Zustorf					x

¹ Quelle Daten und Bilder: Gemeindedaten Langenpreising 2016, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 2017

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Entwurf



Das Wohngebiet ist zwischen der Thenner-See-Straße und dem Badeweiher Baisch geplant. Es schließt an ein vorhandenes Wohngebiet an der Linnerwegstraße an. Mit einer Entfernung von einem halben Kilometer zur Kirche liegt es zentrumsnah. Innerhalb einer Distanz von einem Kilometer befinden sich auch die beiden Kindergärten, die Grundschule, der Dorfladen, die Metzgerei und das Sportgelände mit mehreren Sportvereinen. All diese Einrichtungen liegen – wie das Wohngebiet selbst – im ebenen Gelände und sind gut zu Fuß erreichbar. Der nächste größere Lebensmittelmarkt liegt 2,5 km entfernt in Wartenberg.

Das Gebiet wird in einen kleinen, dichter bebauten Teil mit Reihenhäusern an der Thenner-See-Straße und einen aufgelockerten Teil Richtung Badeweiher mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gegliedert. Geschosswohnungsbauten sind im Geltungsbereich nicht geplant. Der Entwicklungsschwerpunkt der letzten Jahre lag in Langenpreising bei Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei der Nachverdichtung und bei der Umnutzung von Betriebsgeländen und landwirtschaftlichen Anwesen sind zahlreiche Geschosswohnungen als Eigentums- oder Mietwohnungen entstanden – diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren noch fortsetzen. Im Wohngebiet Thenner-See-Straße möchte die Gemeinde dagegen der Nachfrage nach Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser entgegenkommen.

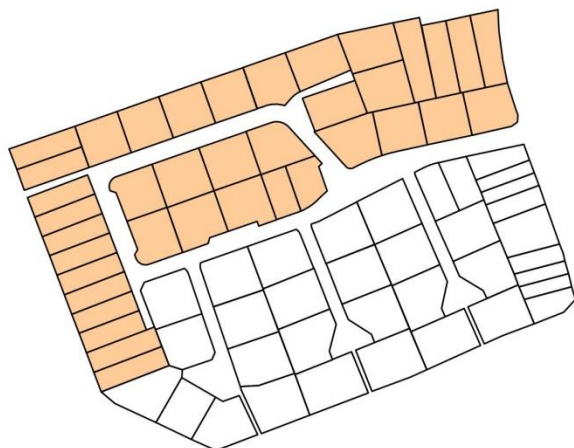
Um den Flächenverbrauch dieser Hausformen zu minimieren, wird ein großer Anteil an Doppelhäusern zugelassen. Für Einzelhäuser werden kleine Grundstücke ab 450 m² Fläche eingeplant. In den Einzelhäusern werden außerdem zwei Wohnungen zugelassen. Eine zweite Wohnung in den Einzelhäusern ist ein zusätzliches Angebot für den Mietwohnungsmarkt und kann eine flexible Lösung für Veränderungen von Haushaltsgrößen darstellen. Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig ausgenutzt werden, können im Geltungsbereich 118 Wohnungen entstehen, das ergäbe eine Einwohnerdichte von 85 EW/ha Nettobauland.

Wenn dagegen auf den Einbau einer zweiten Wohnung überwiegend verzichtet wird, entstehen 80 bis 90 Wohnungen. Im Baugebiet sind 37 öffentliche Pkw-Stellplätze geplant. Das entspricht ungefähr einem öffentlichen Stellplatz je 2,2 bis 3,1 Wohnungen, je nachdem wie viele Wohnungen entstehen. Die Wohnstruktur aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen lässt einen Fahrzeugbestand von etwa 160 bis 180 Pkw erwarten (2 Pkw je Einfamilienhaus incl. Doppelhaushälften und Reihenhäuser, 1,5 Pkw je Einliegerwohnung). In der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:00 und 8:00 Uhr werden demnach rund 60 Pkw das Gebiet verlassen². Insgesamt werden aus dem Gebiet täglich 380 bis 540 zusätzliche Pkw-Fahrten entstehen, die sich den Fahrzielen entsprechend auf die Ortsstraßen verteilen³.

Das Wohngebiet soll von der Thenner-See-Straße aus mit einer Ringstraße erschlossen werden, von der drei große Stichstraßen und eine kleine Stichstraße abzweigen. Die Stichstraßen sollen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen angelegt werden. Von der Ringstraße und der Thenner-See-Straße aus werden außerdem einige Grundstücke über Eigentümerwege erschlossen. Eine zukünftige Erweiterung des Orts Richtung Süden soll nicht über die Straßen des Wohngebiets, sondern über die Thenner-See-Straße erschlossen werden (siehe Abbildung rechts). Diese Erweiterung ist im Flächennutzungsplan bisher nicht vorgesehen, wurde aber in der aktuellen Planung berücksichtigt: der Feldweg südlich des Wohngebiets und ein schmaler angrenzender Streifen werden im Bebauungsplan als Trasse für eine zukünftige Straße festgesetzt.



Das Wohngebiet lässt sich abschnittsweise in zwei ungefähr gleich großen Abschnitten realisieren (siehe Abbildung). Ein erster, nördlicher Abschnitt umfasst 38 Parzellen an der Ringstraße, der zweite Abschnitt beinhaltet 34 Parzellen. Wegen der großen aktuellen Nachfrage ist derzeit aber nicht von einer Abschnittsbildung auszugehen.



² Quellverkehrsaufkommen morgendliche Spitzenstunde; ca. 0,35 x PkW-Bestand, Grobabschätzung nach EAE 85/95, FGSV

³ bei 3,5 Wegen/Person und Tag, einem PkW-Besetzungsgrad von 1,15 Personen/PkW und einem MIV-Anteil von 65 %; Grobabschätzung nach Bosserhoff, Tagungsband AMUS 2000, Stadt Region Land, Heft 69, S. 77f

4.2 Übersicht Parzellierung und Wohnstruktur

Nach dem städtebaulichen Entwurf entstehen im Wohngebiet 73 Parzellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen auch kleinere Grundstücke zu, bis zu insgesamt 81 Parzellen:

	von*	bis*
Parzellen	73	81
davon Einzelhäuser	45	37
davon Doppelhaushälften	20	36
davon Reihenhausteilgebäude	8	8
Parzellengröße		
- mittlere Parzellengröße	435 m ²	392 m ²
- bei Einzelhäusern	519 m ²	525 m ²
- bei Doppelhäusern	310 m ²	282 m ²
- bei Reihenhäusern	280 m ²	280 m ²
Wohnungen gesamt	82	88
- in Einzelhäusern, Doppel-, Reihenhäusern	82	88
- davon als Einliegerwohnung**	9	7
Bruttobauland pro Wohnung	488 m ²	455 m ²
Nettobauland pro Wohnung	388 m ²	362 m ²
Einwohner gesamt (bei 2,3 EW/Wohnung)	189	202
Einwohner pro ha Nettobauland	59	63

*) die Werte unter „von“ entsprechen dem städtebaulichen Entwurf. Die Werte unter „bis“ ergeben sich, wenn auf allen Grundstücken, auf denen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind, Doppelhäuser errichtet werden.

**) es wird angenommen, dass in 20 % der Einzelhäuser Einliegerwohnungen gebaut werden.

4.3 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst im Bereich des Wohngebiets die Flurstücke 2033, 2034, 2035, 2035/17, 2038, 2038/8 und 2038/9, Gemarkung Langenpreising. In den Geltungsbereich sind außerdem Teile der angrenzenden Flurstücke 1984 und 1903/1, Gemarkung Langenpreising einbezogen. Der Geltungsbereich ist 245 m lang und 170 m breit.

Geltungsbereich gesamt	42.361 m²	
<u>Neu überplante Flächen</u>	<u>40.033 m²</u>	(100 %)
• Wohngebiet (private Baugrundstücke)	31.785 m ²	(79 %)
• öffentliche Verkehrsflächen – Straßen und Parkplätze	5.848 m ²	(15 %)
• öffentliche Verkehrsflächen – Fußwege	786 m ²	(2 %)
• Eigentümerwege	268 m ²	(1 %)
• Freihaltefläche für Straße	294 m ²	(1 %)
• Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	6 m ²	(0 %)
• öffentliche Grünflächen	1.046 m ²	(3 %)
<u>einbezogene angrenzende Flächen</u>	<u>2.328 m²</u>	
• Thenner-See-Straße (Bestand)	1.297 m ²	
• Verkehrsfläche, Freihaltefläche für Straße (bestehender Feldweg)	1.031 m ²	

Das Wohngebiet ist in zwei Teilbaugebiete aufgeteilt:

Wohngebiet gesamt	31.785 m²
• WA1 (Einzel- und Doppelhäuser)	29.549 m ²
• WA2 (Reihenhäuser)	2.236 m ²

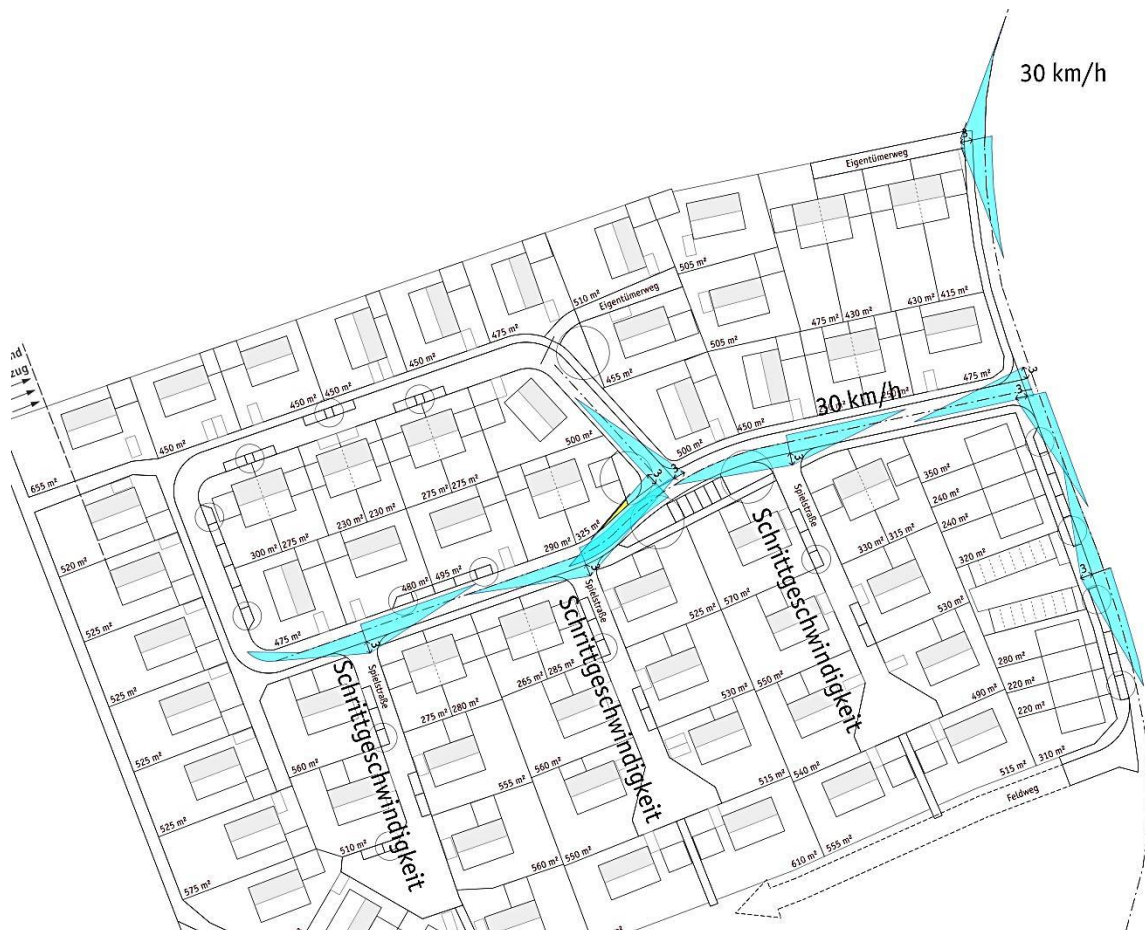
4.4 Straßen und Wege

Thenner-See-Straße



Die Thenner-See-Straße ist ca. 5,50 m breit und ist entlang des Planungsgebiets als Mischfläche ohne Gehsteige angelegt. Das Foto zeigt die Straße in Richtung Norden. Gehsteige sind nur im nördlichen Abschnitt der Straße, im bebauten Ortsbereich vorhanden. Das neue Wohngebiet wird an die Straße angrenzen. Entlang dem Wohngebiet ist ein 2 m breiter Gehsteig geplant, der im Norden an den bestehenden Gehsteig anschließt und bis zum südlichen Baugebietsende führt. Der Gehsteig ist entsprechend der Bebauung nur einseitig an der Westseite der Straße vorgesehen.

Der dichter bebaute Bereich des Wohngebiets mit zwei Reihenhäusern soll von der Thenner-See-Straße aus erschlossen werden. Dort sind eine Zufahrt zu einem Garagenhof und mehrere öffentliche Längsparkplätze festgesetzt. Diese Erschließung soll zu einer Verkehrsberuhigung im Inneren des Wohngebiets beitragen. Vor den Reihenhäusern ist eine Baumreihe an der Thenner-See-Straße geplant. Am südlichen Ende des Wohngebiets soll die Einmündung des Feldwegs so weit asphaltiert werden, dass ein Wendehammer für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge entsteht (auf einer Länge von ca. 18 m). Die Thenner-See-Straße ist damit zur Erschließung der Wohngrundstücke geeignet. Die Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind mit einer Länge von 30 m eingeplant, d.h. auf der Thenner-See-Straße wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h vorausgesetzt (siehe Abbildung unten).



Ringstraße

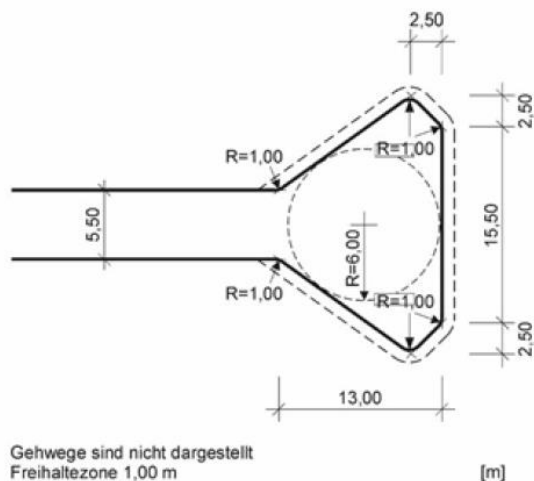
Die Ringstraße erschließt die nördliche Hälfte des Wohngebiets. Sie ist überwiegend mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und ein- oder beidseitigem Gehsteig geplant. Die Gehsteige sind 2 m breit. Der Abschnitt entlang den Parzellen 46 bis 51 ist 6,50 m breit und wird stellenweise durch Längsparkplätze und Baumscheiben auf 4,20 m verengt. Auf der Ringstraße wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h vorausgesetzt, wie auf der Thenner-See-Straße.

Stichstraßen

Die drei großen Stichstraßen sind als Mischfläche ohne Unterteilung in Fahrbahn und Gehsteig geplant. Angestrebt wird dort ein verkehrsberuhigter Bereich⁴, in dem nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf. Als geschwindigkeitsmindernde Maßnahme sind Verengungen eingeplant. Die Breite beträgt 6,30 m und wird durch Längsparkplätze und Pflanzflächen teilweise auf 4,00 m verengt. Die Einmündungen in die Ringstraße in sind baulich so auszuführen, dass eine verkehrsberuhigte Zone angeordnet werden kann. Es ist notwendig, dass sich die verkehrsberuhigte Zone eindeutig von der Fahrbahn der restlichen Planstraße unterscheidet. Entweder wird der Einmündungsbereich mit dem gleichen Pflaster belegt, wie der Gehsteig (siehe Beispiel links), oder es wird eine kleinformatige Pflasterung verwendet, die sich sowohl von der Fahrbahn, als auch vom Belag des Gehwegs abhebt (siehe Beispiel rechts). Die erste Variante ist besonders geeignet, Autofahrer auf die Verkehrsberuhigung und auf die Gleichberechtigung von Fußgängern in diesem Bereich aufmerksam zu machen. Die Pflasterung sollte mindestens 15 Meter in die Stichstraßen hineingeführt werden, um eine ausreichende Wirkung zu erzeugen.



Die Stichstraßen sind ca. 70 bis 75 m lang. An Ihrem Ende sind Wendeanlagen entsprechend Bild 57 der RAST 06 (Richtlinien zur Anlage von Straßen, siehe Abbildung unten) eingeplant. Diese Wendeanlagen sind nach dem Merkblatt „Entsorgung“ für die Planung und den Bau von Neubaugebieten der Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Erding geeignet für die Befahrung durch Müllfahrzeuge. Die Mülltonnen können somit auch an den Stichstraßen bereitgestellt und dort geleert werden. Auch Feuerwehrfahrzeuge bis 10 m Länge können auf diesen Anlagen wenden.



⁴ StVO Zeichen 325; Fußgänger dürfen die Straße in ihrer gesamten Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt;

Wege

Die kleinen Fuß- und Radwege am Ende der Stichstraßen sollen das Gebiet möglichst durchlässig für Fußgänger und Radfahrer machen. Sie führen zum Feldweg und bieten dadurch einen kurzen Weg zum Ortsrand und zu Spazierwegen Richtung Westen und Süden. Der Fuß- und Radweg am westlichen Gebietsrand soll einen direkten Zugang zum Badeweiher bieten und darüber hinaus eine Spaziermöglichkeit an dem naturnah angelegten Ufer. Langfristig soll der Weg bis zur Liegewiese des Badeweiher verlängert werden. Dieser Weg dient auch der Pflege der Ufergehölze. Auf die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen ist bei der Erschließungsplanung zu achten. Die Wege sollten als wassergebundene Wege angelegt werden – eine Asphaltierung oder Pflasterung ist nicht erforderlich.

4.5 Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das neue Baugebiet ist von den bestehenden Leitungen des Wasserzweckverbands Berglerner Gruppe aus vorzunehmen. In der Thenner-See-Straße liegt eine Stichleitung DN 100. Für die Löschwasserversorgung sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Hydranten zu installieren.

Brandschutz, Löschwasserversorgung

Im Wohngebiet werden nach dem aktuellen Entwurfsstand überwiegend Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 nach Art. 2 BayBO entstehen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel von höchstens 7 m). Die in diesem Baugebiet vorgesehenen Grenzabstände der Gebäude erfordern nach Art. 30 BayBO die Ausbildung der Dächer als „harte Bedachung“, d.h. die Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein. Das DVGW-Arbeitsblatt 405 stuft die Brandausbreitungsgefahr für eine solche Bebauung als „mittlere Brandausbreitungsgefahr“ ein. Der Löschwasserbedarf für das hier geplante allgemeine Wohngebiet mit einer mittleren Brandausbreitungsgefahr beträgt nach dem DVGW-Arbeitsblatt 96 m³/h (=1.600 l/min). Das Löschwasser soll für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Richtwert beschreibt den Löschwasserbedarf für den Grundschutz, d.h. für die zulässigen Wohngebäude ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.

Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschutzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschutz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.

Für das Wohngebiet Thenner-See-Straße sind allenfalls kleinräumige Nutzungen dieser Art denkbar. Allgemein zulässig sind außer Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe. Die Richtwerte sind im DVGW-Arbeitsblatt zudem sehr pauschal abgestuft. Es ist davon auszugehen, dass eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h in vielen Fällen auch den höheren Objektschutz abdecken kann. Im Einzelfall kann ein weiterer Löschwasserbedarf mit Löschwassertanks oder ähnlichen Lösungen gedeckt werden.

Schmutzwasser

Die Belebungs-Kläranlage mit Schlammstabilisierung der Gemeinde Langenpreising befindet sich am Hauptort. Ein Abwasserkanal DN 250 verläuft in der Thenner-See-Straße. Im Bereich des Feldwegs liegt eine Schmutzwasser-Druckleitung, die von Westen her an den Kanal an der Thenner-See-Straße anschließt. In der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob der Kanal ausreichend bemessen ist, um das Schmutzwasser des neuen Baugebiets aufzunehmen.

Regenwasser

Im Bebauungsplan ist die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens ist in den benachbarten Gebieten erfahrungsgemäß gegeben. Laut Umweltatlas Bayern liegt das Planungsgebiet – wie das gesamte Gemeindegebiet westlich der Strogen - im hydrogeologischen Teilraum „fluvioglaziale Schotter“. Die quartären Talschotter (Kiese und Sande) zählen zu den am besten durchlässigen hydrogeologischen Einheiten in Bayern. Für das Baugebiet wurde ein Bodengutachten erstellt (siehe Anlage, Bodengutachten). Die im Geltungsbereich aufgefundenen Kiese sind demnach zur Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Der geringe Grundwasserflurabstand erfordert flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen (Mulden oder Rigolen). Auf die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und der darin aufgeführten Regelwerke wird hingewiesen.

Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband

Die elektrische Erschließung lässt sich durch Erweiterung der bestehenden Anlagen des EVU Langenpreising durchführen. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen vorzusehen. Im Bebauungsplan ist eine Versorgungsfläche für eine Trafostation festgesetzt. Das EVU Langenpreising strebt eine ringförmige Erschließung mit je einer Mittelspannungsleitung von der Thenner-See-Straße und aus westlicher Richtung an.

Erdgas

Im Planungsgebiet gibt es bisher keine Erdgasversorgung. Bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer wird in der Regel eine Erdgaserschließung von Grundstücken, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, angeboten. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die Energie Südbayern GmbH schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche einzubeziehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Erding im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag auf den Baugrundstücken an der Straße bereitzustellen. Die Grundstücke können – bis auf wenige Ausnahmen - von den Müllfahrzeugen direkt angefahren werden. Es sind keine gesonderten Bereitstellungsplätze festgesetzt.

4.6 Überflutungsvorsorge

Das Niederschlagswasser kann vor Ort versickert werden. Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine unterirdische Versickerung mit Rigolen vorgesehen, für die privaten Gebäude eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken. Zur Vermeidung von Gefahren und Schäden durch Starkregenereignisse werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Größere Dimensionierung der Versickerungsanlagen (10.6)

Die Vorschriften zur Dimensionierung des Speichervolumens von Versickerungsanlagen enthalten einen Spielraum zur Auswahl des maßgeblichen Starkregenereignisses (fünfjährliches Ereignis oder zehnjährliches Ereignis). In der Regel wird das fünfjährliche Ereignis gewählt. Nach der Festsetzung wird der zehnjährliche – und damit heftigere – Starkregen vorgeschrieben. Die Versickerungsanlagen müssen demnach größer werden.

Wasserdurchlässige Beläge (10.7)

Für Stellplätze, Parkplätze Grundstückszufahrten und Garagenstauräume werden wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben. Der Wert von 15 % kann mit Rasen- oder Splittfugenpflaster erreicht werden. Unabhängig davon werden Beläge mit noch größerem Öffnungsanteil (ab 30%) bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche privilegiert. Die wasserdurchlässigen Beläge tragen zur Vermeidung von Überflutungen bei.

Notüberlauf der öffentlichen Niederschlagswasserversickerung (ohne Festsetzung)

Bei der Erschließungsplanung wird für das Baugebiet ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein dreißigjährliches Starkregenereignis durchgeführt. Zur optimalen Ausnutzung der natürlichen Versicke-

rungsmöglichkeit werden die Rigolen der Straßenentwässerung kommunizierend miteinander verbunden. Dadurch wird die Speicherwirkung der Rigolen verbessert und punktuelle Abflüsse werden auf eine größere Fläche verteilt. Bei seltenen Starkregenereignissen, die die Kapazität der Versickerungsanlagen übersteigen, wird das Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, über einen Notüberlauf in den Weiher Baisch abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird vor der Einleitung in den Weiher durch die Sedimentationsanlagen der Straßenentwässerung gereinigt. Das Konzept und die konkrete Abwasserbehandlung werden mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

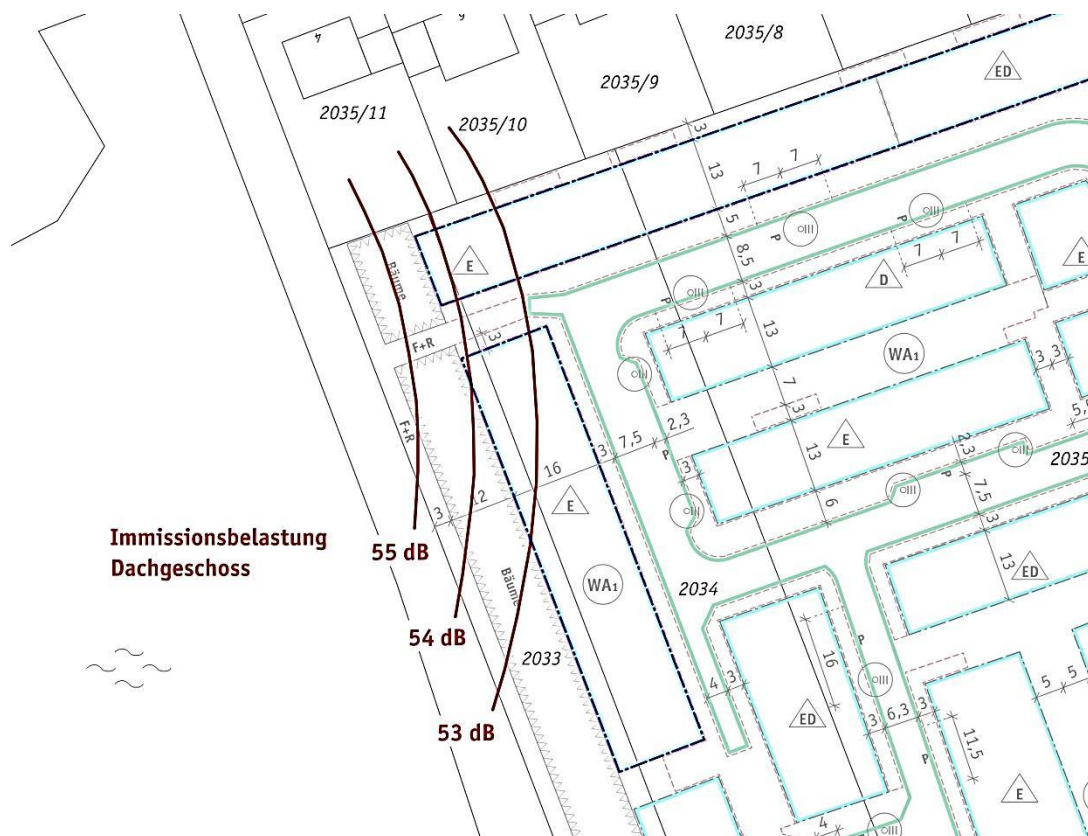
Ursprünglich war statt eines Notüberlaufs vorgesehen, eine kurzzeitige Überflutung öffentlicher Verkehrsflächen zuzulassen, um das Regenwasser langsam den Versickerungsanlagen zuzuführen und vollständig zu versickern. Die Ausbildung der Straßen als Rückhalteflächen hat sich in der Erschließungsplanung jedoch als schwer umsetzbar erwiesen. Das Niveau des bestehenden Schmutzwasserkanals lässt im vorliegenden Fall eine ebene Anlage der Verkehrsflächen nicht zu, die eine Voraussetzung für die Rückhaltefunktion wäre.

4.7 Immissionsschutz

Badeweiher

Im Westen grenzt ein Erholungsgebiet mit dem Badeweiher Baisch an das Wohngebiet. Die Gemeinde hat die Immissionssituation des Badebetriebs untersuchen lassen (siehe Schallschutzgutachten, Anlage zur Begründung). Seit der Untersuchung im März 2017 wurden die Lärmrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung geändert: seitdem gilt in den Ruhezeiten am Nachmittag und Abend ein Richtwert von 55 dB(A). Das Gutachten wurde deshalb im Dezember 2018 ergänzt.

Der Richtwert wird durch den Badebetrieb auf den überbaubaren Grundstücksflächen nicht erreicht. Die Abbildung zeigt z.B. die Immissionsbelastung im Dachgeschoss – in den unteren Geschossen ist die Belastung etwas geringer. Tagsüber und an den Nachmittags- und Abendruhezeiten werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Auch in der morgendlichen Ruhezeit wird der Lärmrichtwert eingehalten, weil die Baugrenzen mehr 15 m Abstand zur westlichen Grenze des Flurstücks 2033 halten (3 m Fußweg, 12 m Baumschutzabstand). Nach dem Gutachten wäre eine Entfernung von 12,50 m ausreichend (12 m Abstand des Immissionsorts zur Flurstücksgrenze zzgl. 0,5 m Abstand Immissionsort zum Fenster). Sollten unerwarteterweise dennoch Richtwertüberschreitungen auftreten, lässt sich laut Gutachten Abhilfe schaffen, indem die Spaßinsel des Badeweiher weiter nach Westen verlegt wird.



Luftwärmepumpen

Seit einiger Zeit werden bei Neubauten vermehrt Luft-Wärmepumpen installiert, die oft im Freien aufgestellt werden. Die Geräusche können die Nachbarschaft stören. Die Gemeinde beugt Störungen im Bebauungsplan mit der Festsetzung von Mindestabständen für Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftigen Räumen vor. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kann die Gemeinde „bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche treffen.“ Darunter fallen auch die Abstände zwischen emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen.

Für den notwendigen Abstand spielen folgende Aspekte eine Rolle⁵:

- Der Schallleistungspegel des Geräts;
- Der Reflexionswert: wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschemissionspegel. Es kommt daher auf den Aufstellungsort des Geräts und die Bauart der reflektierenden Wand an.
- Der Tonalitätswert: erzeugt das Gerät im Betrieb deutlich hörbare ton- bzw. informationshaltige Geräuschteile (z.B. Brummen, Pfeifen) erhöht sich der Geräuschemissionspegel.
- Tieffrequente Geräusche sind ggf. gesondert zu betrachten.
- Vorbelastungen und Summenwirkungen sind entsprechend den Immissionsschutzvorschriften zu berücksichtigen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat in einem Faltblatt Mindestabstände für Luft-Wärmepumpen aufgeführt. Diese Mindestabstände sind in Abhängigkeit der Lautstärke des Geräts und der Schutzbedürftigkeit der Umgebung (Baugebietsart) angegeben, siehe Tabelle. Für die oben genannten Kriterien sind in den Mindestabständen Sicherheitszuschläge enthalten oder pauschale Annahmen getroffen worden. Die Werte gelten als Anhaltswerte.

Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	reinen Wohngebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

Orange = Stand der Technik

Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

Diese Werte werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Bauleitplanung strebt damit im Bereich des Immissionsschutzes ein Vorsorgenniveau an, das grundsätzlich auch über dem gesetzlichen Mindeststandard liegen kann. Die pauschalen Annahmen, die im Einzelfall auch höhere Abstände ergeben als eine detaillierte individuelle Berechnung, sind unter diesem Gesichtspunkt akzeptabel. Der Vorteil der LFU-Tabelle gegenüber detaillierten Berechnung ist, dass jeder Bauherr damit ohne Gutachten die erforderlichen Abstände bestimmen und einhalten kann.

⁵ aus: „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“; Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2013

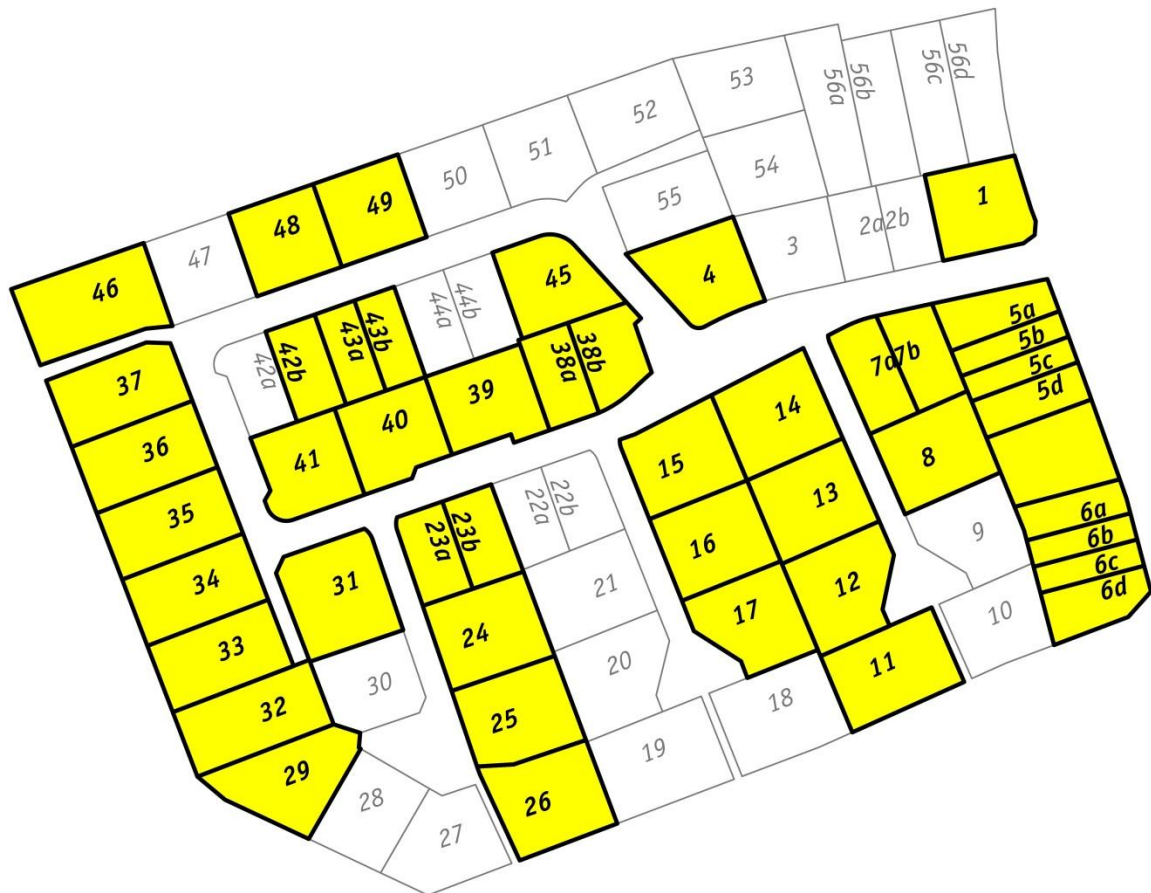
4.8 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die an den Ortsrand angebundene Standortwahl wird eine Störung des Landschaftsbildes vermieden. Das Wohngebiet ist nach Westen zudem durch das Erholungsgebiet mit Ufergehölzen am Badeweiher zur freien Landschaft abgeschirmt. Das Wohngebiet wird auf Flächen geplant, die bislang intensiv als Acker, teils auch als Grünland genutzt wurden. Ihre Bedeutung als Lebensraum ist als gering einzustufen. Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotop- oder Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht einbezogen. Die Flächen liegen nicht in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. Im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten, die teils auch Ackerflächen nutzen, können Verbotstatbestände durch eine Abstimmung der Baufeldräumung auf die Brutzeiten ausgeschlossen werden.

Im Wohngebiet sind auf den öffentlichen Flächen und in den Gärten Laubbäume zur Durchgrünung geplant, zur Gestaltung des Wohnumfelds und Lebensraumverbesserung innerhalb der Siedlung. Auf eine breite Ortsrandeingrünung zur Einbindung in die Landschaft wird in diesem Fall verzichtet, um die Siedlung flächensparend zu entwickeln. Mit Bäumen an der Süd- und Ostseite und mit der Anordnung des Spielplatzes an der Südseite des Baugebiets soll dennoch eine Eingrünung auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellt werden. Zum Schutz der Ufergehölze am Badeweiher vor Rodung wird für die Bebauung ein Abstand eingepplant.

4.9 Vergabe von Grundstücken

Die 45 Parzellen, die von der Gemeinde vergeben werden, sind in der Abbildung unten markiert. Die anderen Parzellen befinden sich im Privateigentum. Bei den Parzellen 5a bis 5d und 6a bis 6d ist wegen der notwendigen Abstimmung der Gebäudeteile nicht von einer Einzelvergabe auszugehen.



5 Erläuterung von Festsetzungen

Nachfolgend werden die einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen begründet und soweit erforderlich erläutert.

Räumlicher Geltungsbereich (Nr. 1.1)

Begründung

Die Größe des Wohngebiets ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Thenner-See-Straße und der südlich an das Gebiet grenzende Feldweg werden zur Regelung von Grundstückszufahrten, Sichtflächen, Parkplätzen und zur Freihaltung einer Erschließungsstrasse mit einbezogen.

Art der Nutzung (Nr. 2.1 und 2.2)

Begründung

Der Gebietstyp wird aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und entspricht der Absicht, den Bedarf nach Wohnbauland abzudecken. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wirft keine erheblichen Immissionskonflikte mit der Umgebung auf. In der Region besteht auch eine große Nachfrage nach temporären Wohnnutzungen wie Monteurzimmer oder Boardinghäuser. Diese Nutzungen und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sollen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden, um Störungen – auch im Hinblick auf die beabsichtigte Verkehrsberuhigung – zu vermeiden. Das Baugebiet wird in zwei Teilbaugebiete aufgeteilt, um Festsetzungen gezielt treffen zu können.

Erläuterung

In § 4 der Baunutzungsverordnung ist geregelt, welche Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind und welche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Mindestgröße der Baugrundstücke (Nr. 3.1)

Begründung

Die Werte wurden aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen ist notwendig, um die Anzahl möglicher Gebäude zu begrenzen und eine Überlastung der Erschließungsanlagen zu vermeiden (z.B. öffentliche Stellplätze).

Erläuterung

Grundstücke, deren Größe den jeweiligen Mindestwert unterschreiten, können nicht mit den in der Festsetzung angegebenen Anlagen bebaut werden. Nachträgliche Grundstücksteilungen, die einen Widerspruch zu der Festsetzung ergeben, können von der unteren Bauaufsichtsbehörde rückgängig gemacht werden.

Anzahl zulässiger Wohnungen (Nr. 3.2)

Begründung

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude wurde im Gemeinderat umfassend diskutiert. Die Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung in Doppelhaushälften und Reihenhausteilgebäuden entspricht der beabsichtigten Wohnungsstruktur dieses Baugebiets. Die Beschränkung der Wohnungszahl soll eine zu hohe Wohnungsdichte vermeiden, auch aus Rücksicht auf angrenzende Wohngebiete. Die Erschließung ist für eine mittlere Wohnungsdichte konzipiert (Straßenbreiten, Anzahl öffentlicher Stellplätze).

Erläuterung

Zur Wohnungsgröße wird keine Regelung getroffen. Die zulässigen Wohnungen in einem Einzelhaus können gleich groß sein, oder eine von zwei Wohnungen kann als kleine „Einliegerwohnung“ konzipiert werden.

Stellplätze (Nr. 3.3)

Begründung

Aufgrund der langjährigen Erfahrungen der Gemeinde mit der Stellplatzsatzung wird für große Wohnungen zukünftig ein Stellplatz mehr gefordert und die Wohnfläche der Wohnungen, für die nur ein Stellplatz vorgeschrieben ist, reduziert.

Der Bebauungsplanentwurf enthält folgende Regelung:

- Bei Wohnungen mit mehr als 130 m² Wohnfläche sind drei Stellplätze vorgeschrieben (laut Stellplatzsatzung bisher zwei). Die Erhöhung der Stellplatzzahl ist für Wohnungen dieser Größe sinnvoll, weil bei Familien zeitweise mit mehr als zwei Pkws gerechnet werden muss und mit einem erhöhten Besucheraufkommen. Der Schwellenwert ist auch in anderen Gemeinden üblich.
- Bei Wohnungen bis 40 m² wird nur ein Stellplatz gefordert (laut Stellplatzsatzung bisher bei Wohnungen bis 50 m²). Die Stellplatzregelung sollte dem tatsächlichen Stellplatzbedarf gerecht werden, kann aber nicht alle vorübergehenden oder dauerhaften Lebenssituationen erfassen – dafür sind im vorliegenden Bebauungsplan auch ausreichend öffentliche Stellplätze geplant.
- Besucherstellplätze werden auf den Baugrundstücken nicht gefordert. Stattdessen werden im Baugbiet öffentliche Stellplätze errichtet (Festsetzung Nr. 7.3).
- Mit Ausnahme der Anzahl der Stellplätze sollen die Regelungen der Stellplatzsatzung vom 20. September 2013 gelten; das betrifft z.B. die Höhe des Ablösebetrags für Stellplätze.

Erläuterung

Weitere Vorschriften zu Stellplätzen finden sich in der gemeindlichen Stellplatzsatzung (13. September 2013), in Art. 47 der Bayerischen Bauordnung und in der Garagen- und Stellplatzverordnung. Zu beachten ist u.a., dass die Stellplätze ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein müssen. Die Garagen- und Stellplatzverordnung kann Anhaltspunkte für den Platzbedarf der Stellplätze und Zufahrten bieten.

Bauweise, Hausformen (4.1, 4.2)

Begründung

In Langenpreising sind die Gebäude hauptsächlich in der offenen Bauweise errichtet. Auch im Geltungsbe- reich wird die offene Bauweise festgesetzt, um keinen ungegliederten Fremdkörper innerhalb der lockeren Bebauung entstehen zu lassen. Flankierend zur Baukörperfestsetzung mit Baugrenzen werden allzu große Baukörper dadurch vermieden, dass überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden und grö- ßere Gebäude wie Reihenhäuser auf den Bereich an der Thenner-See-Straße beschränkt werden.

In einigen Bereichen sind Einzel- und Doppelhäuser wahlweise festgesetzt. In anderen Teilen des Bauge- biets sind aus bestimmten Gründen nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig, z.B. auf den Parzellen 32 bis 37 und 46, nur Einzelhäuser. Bei Doppelhäusern wäre die nördliche Hälfte wegen der Ufergehölze am Weiher zu stark beschattet. Auf den Parzellen 39 bis 41 und 47 bis 49 sind wegen der öffentlichen Parkplät- ze keine Doppelhauserschließungen möglich. Bei den Grundstücken, die von den Stichstraßen erschlossen werden, wurde aus Gründen der Verkehrsberuhigung eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Erläuterung

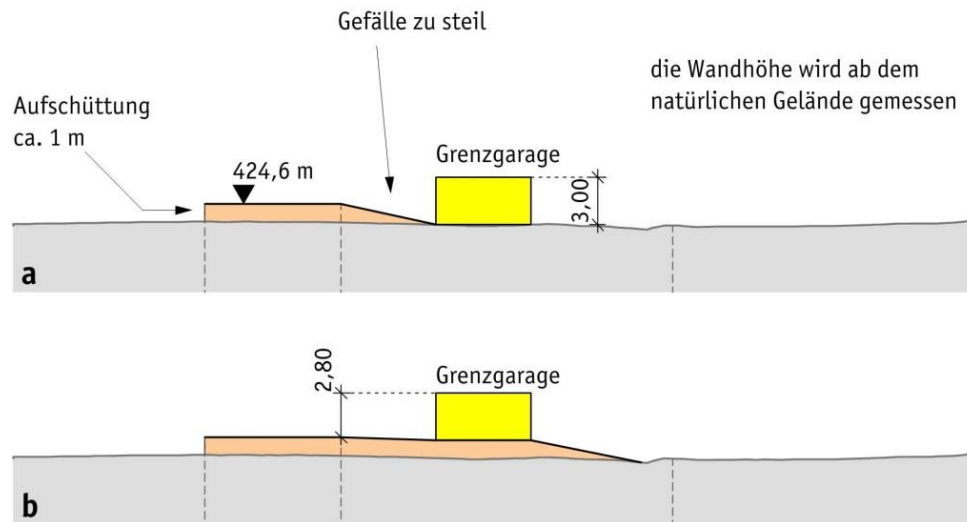
In der offenen Bauweise müssen die Gebäude – anders als bei der geschlossenen Bauweise – mit Abstand zu den seitlichen und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Größe der Abstände ergibt sich aus den Abstandsflächen nach BayBO und aus den Baugrenzen.

Abweichende Bauweise (4.3)

Begründung

Die Kanalanschlusshöhe in der Thenner-See-Straße erfordert zur Realisierung einer Freispiegel-Schmutz- entwässerung, das Straßenniveau bis ca. 1 m über das natürliche Gelände anzuheben. Garagen dürfen nur dann an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn ihre Wandhöhe über dem natürlichen Gelände maxi- mal 3 m beträgt. Bei der Aufschüttung der Grundstücke bis zum Straßenniveau müssten die Garagenzufahr- ten mit einem starken Gefälle angelegt werden, weil die Grenzgaragen nicht entsprechend höher situiert werden können (siehe Abbildung „a“).

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise sollen Grenzgaragen auch mit einer Wandhöhe von mehr als 3 m über dem natürlichen Gelände zugelassen werden (siehe Abbildung „b“).



Außerdem sollen die Carports der beiden Reihenhäuser ohne Grenzabstand und ohne Abstandsflächen zu den Wohnhäusern zugelassen werden. Bedenken wegen des Brandschutzes, der Belichtung und Belüftung bestehen nicht. Die betroffenen Reihenendhäuser sind nicht schlechter belichtet und belüftet, als Reihemittelhäuser.

Erläuterung

Die Begriffe „seitliche“ und „rückwärtige Grundstücksgrenze“ sind entsprechend § 22 BauNVO zu verstehen. Die Zuordnung einer Grundstücksgrenze bestimmt sich nach der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Demnach ist die vordere Grundstücksgrenze die Grenze entlang der Verkehrsfläche, die rückwärtige Grenze liegt der vorderen Grenze gegenüber, die seitlichen Grenzen befinden sich dazwischen.

Abstandsflächen (4.4)

Begründung

Grundsätzlich sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung vorgeschrieben. Im WA2 sollen die Carports mit verringerten Abstandsflächen an die Wohnhäuser gebaut werden. Dies ermöglicht eine dichte Bebauung. Die angrenzenden Reihenendhäuser sind dadurch nicht schlechter gestellt als ein Reihemittelhaus – gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt. Auch die nach der Festsetzung 4.3 zulässigen Grenzgaragen sollen ohne Abstandsflächen und in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig sein.

Erläuterung

Zu Abstandsflächen wird auf die Kommentarliteratur zu Art. 6 BayBO verwiesen.

Baugrenzen (5.1)

Begründung

Die Baugrenzen samt Überschreitungsregeln bieten Spielräume für die Stellung der Gebäude. Nur an wenigen Stellen, z.B. am westlichen und südlichen Gebietsrand oder zwischen den Stichstraßen sollen Bereiche frei von Hauptgebäuden bleiben. Die Freihaltbereiche schaffen durchgängige Gartenzonen und verbessern die Belichtung. Die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen soll einen Spielraum zur Ausnutzung der Grundstücke schaffen.

Erläuterung

Zur Erläuterung der Anwendung von Baugrenzen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen.

Baumwurfzone (5.2)

Begründung

Die Festsetzung dient dem Schutz der Bewohner vor Baumwurf und umgekehrt dem Schutz der Bäume vor Rodung. Bei Sturm, Schnee oder Blitzschlag können Äste herunterfallen und Bäume umstürzen. Deshalb

wird zu den vorhandenen Ufergehölzen ein Abstand von 12 m zzgl. der öffentlichen Verkehrsfläche eingeplant. Rodungen aus Gründen der Verkehrssicherheit sollen dadurch vermieden werden. Für das Ortsbild und den Naturhaushalt sollen die Bäume ungestört wachsen können.

Erläuterung

Auch außerhalb dieses Schutzabstands sind Einwirkungen durch Baumwurf nicht auszuschließen, vor allem bei hohen Bäumen. Überschreitungen der Baugrenze sind in diesem Bereich nicht für Aufenthaltsräume möglich.

Fläche für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (Nr. 5.3)

Begründung

Die genannten baulichen Anlagen könnten zwar auch ohne diese Festsetzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die Flächen für die o.g. baulichen Anlagen werden aber im Bebauungsplan gezielt festgesetzt, um eine lockere, gegliederte Bebauung mit ausreichenden besonnten Gartenflächen zu gewährleisten.

Erläuterung

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen – wenn ihre Grundfläche größer als 8 m² ist – nur innerhalb der Baugrenzen und auf den für sie festgesetzten Flächen errichtet werden.

Beschränkung auf Carports und offene Stellplätze (Nr. 5.4)

Begründung

Diese Festsetzung gilt nur für die Stellplätze der Reihenhäuser. Der Ausschluss von Garagen soll bei der Gemeinschaftsanlage ein möglichst zügiges Ein- und Ausparken gewährleisten, um Störungen der angrenzenden Wohnungen und Nachbarn zu vermeiden. Bei Garagen ist die Lärmentwicklung durch Warten vor der Garage und Betätigen des Tores größer als bei einem Carport oder einem offenen Stellplatz. Die beiden Bauräume wären auch zu klein für den Bau von Garagen mit insgesamt 16 Stellplätzen.

Erläuterung

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind nur Carports und offene Stellplätze zulässig. Carports im Sinne dieser Festsetzung dürfen Rück- und Seitenwände haben, aber kein Tor.

Garagenzufahrten (Nr. 5.5)

Begründung

Die Festsetzung von Garagenzufahrten (Stauraum) soll bewirken, dass Fahrzeuge nicht auf der Straße abgestellt werden, während das Garagentor geöffnet wird oder wenn das Auto außerhalb der Garage geparkt wird. Zudem ist der Stauraum für eine ausreichende Sicht auf die Straße beim Ausparken erforderlich.

Erläuterung

die Zufahrt muss so lang sein, dass die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bei der Ausfahrt aus der Garage bzw. dem Carport gewährleistet ist. In der Regel ist dazu bei Carports eine Länge von 3 m erforderlich (vgl. § 2 GaStellV). Die Festsetzung erlaubt sowohl eine Garage, die – wie üblich – quer zur Straße steht, als auch eine Garage, die direkt an der vorderen Grundstücksgrenze steht und in die seitlich eingefahren wird.

Zulässige Grundfläche (6.1)

Begründung

Die Werte 150 und 100 m² gelten jeweils für die Grundfläche der Hauptanlagen gemäß § 19 BauNVO, d.h. für das Wohnhaus incl. Terrasse und Balkonen. Sie wurden so gewählt, dass einerseits die Obergrenze von 10.000 m² insgesamt nicht überschritten wird (s.o. zu „Verfahren“), dass andererseits übliche Gebäudegrößen zzgl. Terrasse und zwei und mehr Stellplätzen möglich sind. Eine beispielhafte Untersuchung für fünf verschiedene Parzellen liegt dieser Begründung als Anlage bei. Bei den Überschreitungsregeln werden Anlagen mit wasserdurchlässiger Befestigung privilegiert – bei Öffnungsanteilen ab 30 % (z.B. Rasengittersteine).

Erläuterung

Zur Mitrechnung der Grundfläche von baulichen Anlagen wird auf die Kommentarliteratur zur Baunutzungsverordnung verwiesen. Die üblichen, an das Wohnhaus anschließenden Terrassen sind bei der Grundfläche der Hauptanlagen mitzurechnen. Zur Erläuterung wird auf die Rechenbeispiele in der Anlage 9.2 der Begründung verwiesen.

Höhenbezugspunkt (6.2)

Begründung

Die Definition eines Bezugspunktes ist erforderlich, damit die Höhenfestsetzungen für die Gebäude eindeutig bestimmt sind.

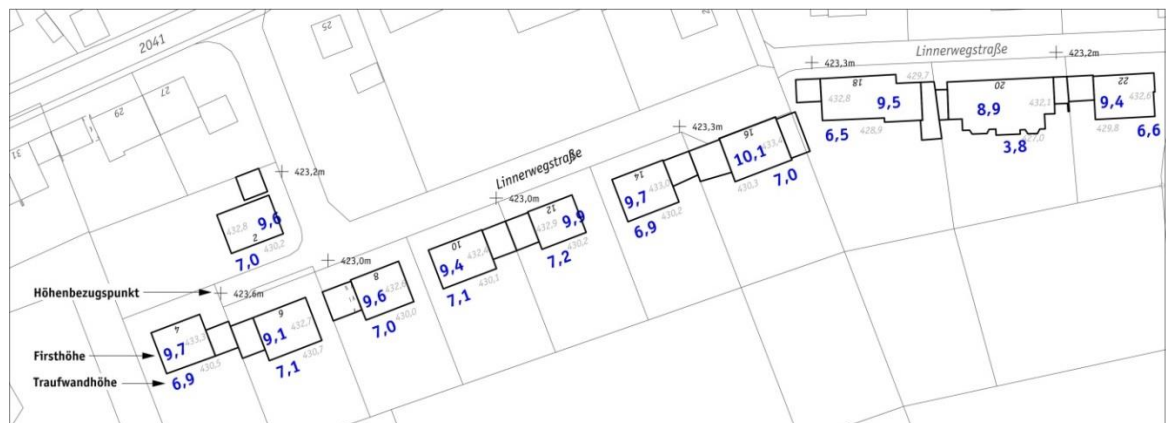
Erläuterung

Der gewählte Bezugspunkt lässt sich vor Ort einfach bestimmen. Maßgeblich ist die Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche. Grundstückszufahrt ist die private Einfahrt zur Garage oder zu den Stellplätzen. Der Bezugspunkt liegt also am Grundstücksrand in der Mitte dieser Einfahrt. Auch die Eigentümerwege sind öffentliche Verkehrsflächen.

Gebäudehöhen (6.3, 6.4)

Begründung

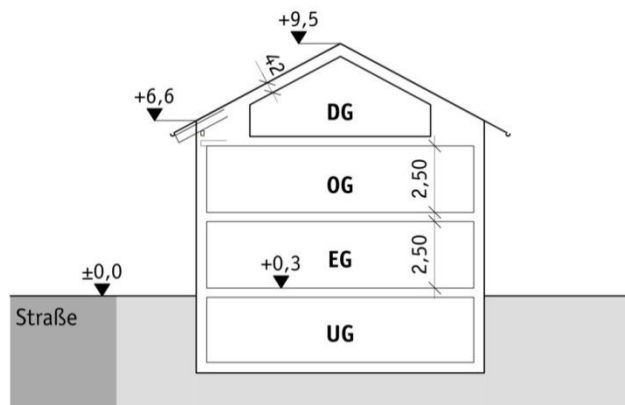
Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen geringfügig über denen im Wohngebiet Strogenflutkanal III (ausgenommen der dortigen Gebäudereihe an der Lärmschutzwand). Sie entsprechen auch weitgehend den Höhen der vorhandenen Gebäude am Linnerweg (siehe Abbildung). Die Firsthöhe beträgt dort durchschnittlich 9,5 m, die Traufwandhöhe durchschnittlich 6,6 m.



Die Mindesttraufwandhöhe bei Doppel- und Reihenhäusern soll Einschränkungen vermeiden, die sich bei einem niedrigen Gebäude für den später anbauenden Nachbarn ergeben könnten. Der Nachbar muss sich wegen der vorgeschriebenen Profilgleichheit an dem zuerst errichteten Gebäudeteil ausrichten.

Erläuterung

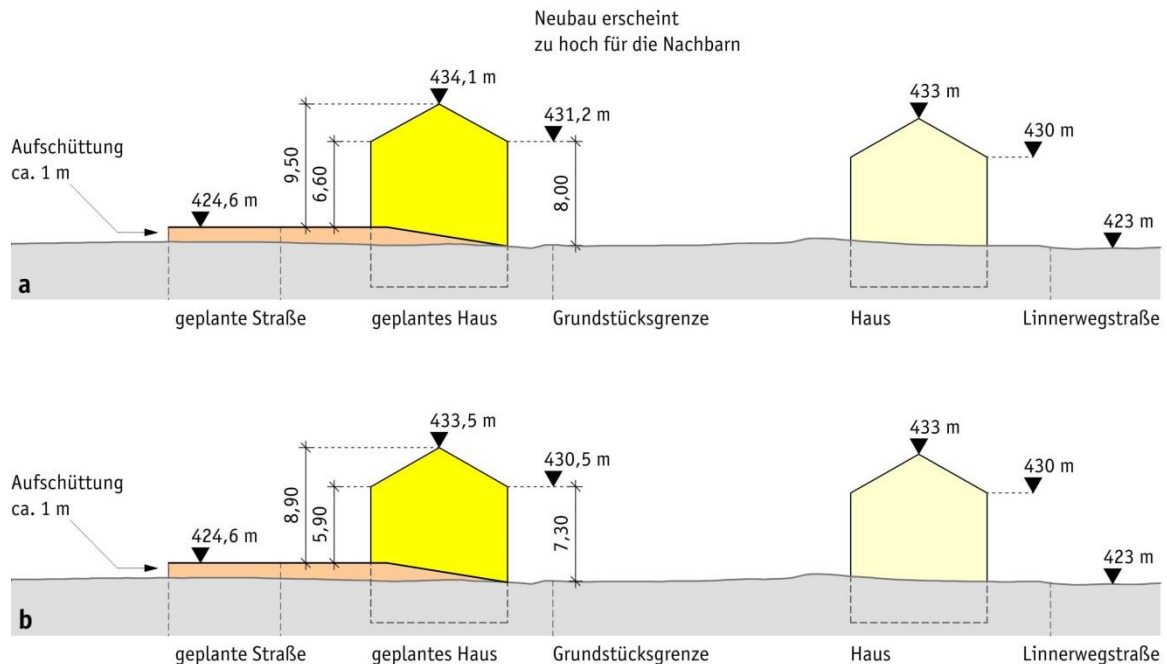
Die Festsetzungen lassen z.B. folgenden Gebäudequerschnitt zu:



Zusätzliche Beschränkungen (6.5)

Begründung

Die Anhebung des Straßenniveaus über das natürliche Gelände um bis zu einem Meter führt zu einer entsprechenden Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen, weil die First- und Traufwandhöhe sich auf das Straßenniveau beziehen (siehe Abbildung „a“). Um die nördlichen Nachbarn nicht durch zu hohe Gebäude zu beeinträchtigen, wird die zulässige Gebäudehöhe bei den angegebenen Werten über Normalhöhennull gekappt (siehe Abbildung „b“).



Erläuterung

Die geplanten Gebäude auf den nördlichen Parzellen müssen sowohl die Festsetzungen Nr. 6.3 und 6.4, als auch die Festsetzung 6.5 einhalten, d.h. der First darf maximal 9,50 m über dem Höhenbezugspunkt am Straßenrand liegen und maximal 433,50 m über Normalhöhennull.

Öffentliche Verkehrsflächen (7.1)

Begründung

Um die öffentliche Sicherheit und Ordnung zu gewährleisten, wird das Baugebiet hauptsächlich mit öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Die Straßen sind – mit wenigen Ausnahmen – als Gemeindestraßen geplant. Die Thenner-See-Straße wird zur Regelung der angrenzenden Grundstückszufahrten, Parkplätze und Sichtflächen mit einbezogen.

Eigentümerwege (7.1)

Begründung

Bei den Parzellen 52 bis 55 und 56a bis 56d sind Eigentümerwege geplant. Diese Wege sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, weil Eigentümerwege nach dem bayerischen Straßen- und Wegegesetz öffentliche Straßen sind (Art. 53 BayStrWG). Gleichwohl bleiben die Flächen in privater Hand und sind vom Eigentümer zu errichten und zu unterhalten (Art. 55 BayStrWG).

Erläuterung

Die Eigentümerwege dürfen nicht mit Toren oder Schranken abgesperrt werden, sondern müssen öffentlich zugänglich sein.

Straßenbegrenzungslinie (7.2)

Begründung

Die Straßenbegrenzungslinie wird vor allem zur eindeutigen Abgrenzung der Gemeindestraßen von den Eigentümerwegen vorgegeben.

Erläuterung

Die Linie verläuft an der Innenseite des Straßenrands.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (7.3)

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden die Stichstraßen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf als Mischflächen mit Spiel- und Aufenthaltsqualität festgesetzt. Ziel ist die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße). Außerdem werden die Standorte der öffentlichen Parkplätze mit dieser Festsetzung gezielt vorgegeben.

Erläuterung

Auf die Ausführungen zur Ausgestaltung der verkehrsberuhigten Stichstraßen unter „4.4 Straßen und Wege“ wird verwiesen. Bei der Erschließungsplanung sind diese Ausführungen zu beachten.

Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen (7.4)

Begründung

Die geplante Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan festgesetzt, da die öffentliche Verkehrsfläche Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen der Gebäude ist.

Erläuterung

Die Höhenlage der Verkehrsfläche zwischen zwei festgesetzten Punkten kann durch Interpolation ermittelt werden.

Anschlussverbote (7.5, 7.6)

Begründung

An bestimmten Stellen wird die Errichtung von Grundstückszufahrten verboten:

- bei öffentlichen Parkplätzen
- bei Bäumen
- entlang von eigenständigen Fuß- und Radwegen
- streckenweise entlang von Gehsteigen
- entlang von öffentlichen Grünflächen
- zum südlich verlaufenden Feldweg
- in Kreuzungs- oder Einmündungsbereichen

Zweck des Verbots ist, die Parkplätze, Grünflächen und Bäume anlegen zu können, Fußgängerbereiche frei von Autoverkehr zu halten und Unfallgefahren in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen zu vermeiden, die durch rückwärts ausfahrende Autos entstehen könnten.

Erläuterung

An den festgesetzten Stellen darf keine Einfahrt für Fahrzeuge angelegt werden. Gartentore sind zulässig, können jedoch im Einzelfall mit der angrenzenden Nutzung kollidieren (z.B. wenn sie unmittelbar vor einem Baum situiert werden).

Freihaltefläche (7.7)

Begründung

Im städtebaulichen Konzept ist eine mögliche zukünftige Erweiterung des Wohngebiets nach Süden dargestellt (s.o., Seite 11). Der Feldweg südlich des Wohngebiets würde bei einer Erweiterung zur Straße umge-

baut. Für eine ausreichende Fahrbahnbreite und Gehsteige sind neben dem Feldweg zusätzliche Flächen erforderlich. Mit der Festsetzung werden diese Flächen und der Feldweg von Bebauung freigehalten.

Fläche für Versorgungsanlagen (7.8)

Begründung

Die Fläche wurde für eine Trafostation des EVU Langenpreising zur Versorgung des Wohngebiets festgesetzt. Der Standort wurde unter Berücksichtigung der Sichtflächen bei der Straßeneinmündung festgelegt. Auch die Sichtverhältnisse beim Ausparken aus den angrenzenden öffentlichen Stellplätzen sind berücksichtigt.

Sichtflächen (7.9)

Begründung

Die Sichtflächen dienen der Verkehrssicherheit.

Erläuterung

Die Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 80 cm über der Fahrbahn von Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten, damit Fahrer, die in die Straße einbiegen, bevorrechtigte Fahrzeuge rechtzeitig erkennen. Die Sicht darf auch nicht durch das Lagern von Gegenständen eingeschränkt werden. Die Länge der Sichtdreiecke ist auf die zulässige Geschwindigkeit (30 km/h) abgestimmt. Private Baugrundstücke sind nur geringfügig betroffen. Baumkronen über einer Höhe von 2,50 m sind unschädlich.

Erdgeschossniveau, Geländehöhe (8.1, 8.2)

Begründung

Mit der Beschränkung des Erdgeschossniveaus von Gebäuden und des Geländeniveaus soll ein harmonisches Gesamtbild der Siedlung erreicht werden. Die Höhenlage der Gärten und Gebäude wird sich dadurch dem Straßenniveau weitgehend angleichen.

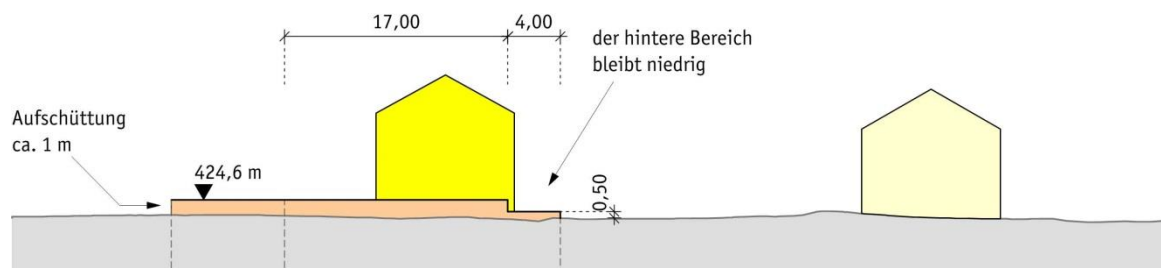
Erläuterung

Bei der Veränderung des Geländes auf den Baugrundstücken sind nachbarrechtliche und wasserrechtliche Vorschriften zu beachten. Der natürliche Wasserabfluss in Richtung eines angrenzenden Grundstücks darf nicht verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 WHG).

Geländehöhe am nördlichen Gebietsrand (8.3)

Begründung

In einem vier Meter breiten Streifen am nördlichen Gebietsrand dürfen die Baugrundstücke höchstens um 50 cm über dem natürlichen Gelände aufgeschüttet werden. Diese Beschränkung soll größere Höhengsprünge und Stützmauern gegenüber den vorhandenen Baugrundstücken vermeiden.



Fundamenthöhe bei Doppelhaushälften (8.4)

Begründung

Bei Doppelhäusern können bei der zweiten Doppelhaushälfte erhebliche Mehrkosten für einen Keller entstehen, wenn die erste Doppelhaushälfte ohne Keller gebaut wurde. Mit der Festsetzung möchte die Gemeinde dieses Problem vermeiden.

Erläuterung

Die Grenzwand einer Doppelhaushälfte ist auf 3 m Tiefe zu gründen. Die Festsetzung kann entweder durch die Errichtung eines Kellers oder durch ein entsprechend tiefes Streifenfundament erfüllt werden.

Dachform (9.1)

Begründung

Am östlichen und südlichen Gebietsrand ist im Bebauungsplan das Satteldach festgesetzt. Auf eine breite Eingrünung wurde dort zugunsten der flächensparenden Siedlungsentwicklung verzichtet. Diese beiden Siedlungsränder sind daher weit einsehbar, im Zusammenhang mit dem gewachsenen Ort. Aus diesem Grund sollen dort keine untypischen Dachformen zugelassen werden. Im Gebietsinneren und hinter dem westlich gelegenen Ufergehölz stören abweichende Dachformen weniger – dort sind nach dem Bebauungsplanentwurf auch Pultdächer, versetzte Satteldächer, Walmdächer oder Zeltedächer zulässig.

Die Vorschrift gilt nur für Gebäude mit einer Wandhöhe von mehr als 3,50 m. Niedrigere Gebäude wie z.B. Garagen prägen das Ortsbild nicht so stark und sind deshalb nicht von der Festsetzung umfasst. Freigestellt von der Vorschrift sind außerdem untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Vordächer, weil sie aufgrund ihrer Unterordnung die Dachlandschaft nicht stören.

Dachgauben und Zwerchgiebel (Nr. 9.2)

Begründung

Hier werden übliche Gestaltungsregeln für das Dach festgesetzt, damit die straßenbildprägenden Dächer nicht von Aufbauten dominiert werden, sondern eine ruhige Dachlandschaft entsteht.

Erläuterung

Ortgang ist der Dachrand an der Giebelseite (der schräge Dachrand zwischen dem Ende der Traufe und dem Ende des Firstes). Dachgauben sind von der Traufe zurückgesetzt und entwickeln sich nicht aus der Außenwand; bei Zwerchgiebeln wird die Außenwand nach oben verlängert. Der Gebäudebegriff der Festsetzung entspricht dem bauordnungsrechtlichen Gebäudebegriff. Eine Doppelhaushälfte ist somit ein Gebäude, ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden. Der Abstand der Dachgauben und Zwerchgiebel zum First ist so zu verstehen, dass z.B. bei einer Firsthöhe von 8,50 m über dem Höhenbezugspunkt kein Teil der Dachgauben und Zwerchgiebel höher als 7,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen darf.

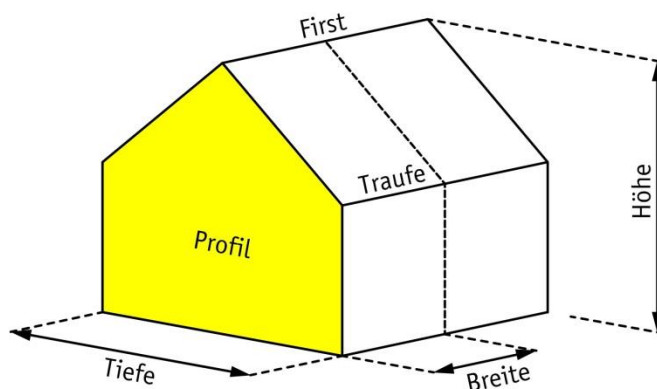
Profilgleichheit von Doppelhäusern (Nr. 9.3)

Begründung

Die Festsetzung soll eine zu kleinteilig individualisierte Bebauung zugunsten des Ortsbildes vermeiden. Die Doppelhaushälften sollen als eine Einheit erscheinen. Im ebenen Gelände besteht außerdem kein Bedarf für Gebäude- oder Dachversprünge.

Erläuterung

Die Begriffe sind in der Abbildung erläutert. Eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit dem Nachbarn wird empfohlen.



Einfriedungen (9.4)

Begründung

Mauern und geschlossene Bretterwände sind nach der Festsetzung ausgeschlossen. Der Bebauungsplan enthält außerdem eine Höhenbegrenzung für bauliche Einfriedungen, um eine optische Abschottung der Grundstücke und Trennwirkungen zu vermeiden, die sich auf das kommunikative Klima und die soziale Kontrolle innerhalb eines Gebiets und auf das Ortsbild negativ auswirken würden. Hecken werden trotzdem nicht beschränkt und dürfen entsprechend höher sein. Das Verbot von Sockeln soll die Durchlässigkeit des Wohngebiets für Kleintiere verbessern.

Erläuterung

Eine Einfriedung ist nach der Rechtsprechung eine Anlage, die ein Grundstück ganz oder teilweise nach außen abschirmt, sei es zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten, sei es zum Zwecke der Abwehr von Witterungs- oder Immissionseinflüssen oder sei es zur Verhinderung der Einsicht.

Stützwände (9.5)

Begründung

In dem weitgehend ebenen Gelände werden Stützwände kaum notwendig sein. Hohe Stützwände können das Ortsbild beeinträchtigen, deshalb wird die Höhe von Stützwänden auf einen Meter begrenzt. Wegen der Anhebung des Straßenniveaus über das natürliche Gelände ist am nördlichen Gebietsrand mit Stützwänden zu rechnen. Zur Begrenzung des Niveausprungs dürfen die Stützwände dort nur 50 cm hoch sein (analog der zulässigen Geländeaufschüttung nach Festsetzung 8.3). Um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten, werden in diesem Bereich das Material und die Oberfläche der Stützwände festgesetzt.

Erläuterung

Ansichtshöhe ist die Höhe zwischen dem niedrigeren Gelände und der Oberkante der Stützwand.

Öffentliche Grünflächen (10.1)

Begründung

Als öffentliche Grünfläche wird ein Spielplatz am südwestlichen Rand des Wohngebiets festgesetzt. Weitere öffentliche Grünflächen sollen Standorte für größere Bäume zur Durchgrünung des Wohngebiets sichern. Die Flächen dienen sozialen Zwecken und Erholungszwecken und der Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Erläuterung

Auf den Flächen sind - abgesehen von Spielplatzanlagen - allenfalls untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Eine Pflasterung der Grünflächen ist nicht zulässig.

Pflanzgebote (10.2 und 10.3)

Begründung

Die Durchgrünung des Wohngebiets mit standortheimischen Laubbäumen soll das Ortsbild beleben und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten. Sie vermindert durch ihren Schattenwurf die Auswirkungen sommerlicher Hitzeperioden. Die äußere Eingrünung und innere Durchgrünung wird als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anerkannt. Angesichts der teils kleinen Parzellen wird überwiegend nur eine geringe Wuchsordnung vorgeschrieben, d.h. kleine Bäume. An ausgewählten Standorten im öffentlichen Bereich sind auch einzelne größere Bäume vorgeschrieben.

Erläuterung

Die im Hinweis erwähnte Pflanzliste ist unten aufgeführt (s.u., Nr. 6 Pflanzliste). Als standortheimisch im Sinne dieses Bebauungsplans gelten die Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß Fachinformationssystem Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Die festgesetzte Mindestwuchsordnung ist einzuhalten.

Begrünung (10.4)

Begründung

Die Festsetzung richtet sich gegen die seit einiger Zeit zunehmenden Schottervorgärten. Solche Flächen bieten nur wenig Wasserrückhalt, kaum einen ökologischen Wert und nur selten einen Beitrag zu einem ansprechenden Ortsbild. Auch das Kleinklima wird durch vegetationslose Kies- und Schotterbeete verschlechtert.

Erläuterung

Reine, unbepflanzte Kies- und Schotterflächen sind allenfalls als bauliche Anlagen wie z.B. Stellplätze, Wege, Terrassen zulässig, die dann auch bei der Grundfläche mitgerechnet werden müssen. Darüber hinaus sind die Flächen zu bepflanzen. Bepflanzte Steingärten sind zulässig; die vorgeschriebene Pflanzdichte lässt sich in Steingärten problemlos realisieren.

Erhaltungsgebot (10.5)

Begründung

Die Pflanzen sind nicht nur einmalig zu pflanzen, sondern müssen dauerhaft bestehen bleiben, um ihren Zweck für den Naturhaushalt und das Ortsbild zu erfüllen.

Erläuterung

Das Erhaltungsgebot erfordert, abgestorbene Pflanzen zu ersetzen.

Versickerung von Niederschlagswasser (10.6)

Begründung

Die Festsetzung verringert Eingriffe in den Wasser- und Nährstoffhaushalt des Bodens. Sie ist eine Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Vorgabe, dass bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen ein zehnjährliches Starkregenereignis zugrunde zu legen ist, dient der Vorsorge gegen Überflutungen.

Erläuterung

Grundsätzlich wird auf die Ausführungen im Kapitel 4.5 Versorgung/Entsorgung, Regenwasser und die dort genannten Vorschriften verwiesen. Das Regenwasser muss auf den Baugrundstücken versickert werden. Das gilt nicht nur für Regenwasser, das in den Dachrinnen gesammelt wird, sondern auch für Regenwasser, das auf befestigten Flächen anfällt. Beispielsweise dürfen Garagenzufahrten nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden. Wenn die Zufahrt ein Gefälle zur Straße hat, ist eine Rinne vorzusehen, die das abfließende Regenwasser in eine Versickerungsanlage ableitet. Alternativ kann die Zufahrt mit einem Gefälle in Richtung des eigenen Vorgartens angelegt werden, so dass das Regenwasser breitflächig im Vorgarten versickert. Die im Bebauungsplan vorgeschriebenen wasserdurchlässigen Beläge entbinden den Bauherren nicht von diesen Maßnahmen, weil über die Beläge nur ein Teil des Regenwassers versickert werden kann. Gleiches gilt für Terrassen und sonstige Befestigungen. Bei den Versickerungsanlagen ist der vorschriftsgemäße Abstand zum Grundwasser zu beachten. Laut Bodengutachten ist von flächigen oder linienhaften Versickerungsanlagen auszugehen - Sickerschächte sind wegen des hohen Grundwasserstandes voraussichtlich auszuschließen. Die Größe der Versickerungsanlagen, die sich aus den genannten Vorschriften ergibt, können Bauherren auf zwei Arten minimieren:

- Verringerung der angeschlossenen versiegelten Fläche: Zufahrten müssen z.B. nicht bis zur Grundstücksgrenze befestigt werden, sondern es kann ein bepflanzter Grünstreifen am Rand angelegt werden. Je kleiner die an die Versickerungsanlage angeschlossene Fläche, desto geringer ist das notwendige Speichervolumen.
- Verringerung oder Verzögerung des Abflusses: die Art der Befestigung oder des Belags wirkt sich ebenfalls auf die Größe der Versickerungsanlage aus. Ein begrüntes Garagendach kann Wasser speichern und schlägt bei der Dimensionierung der Versickerungsanlage deutlich geringer zu Buche als ein Ziegeldach. Auch bei Flächenbelägen für Zufahrten, Wege etc. kann der Abfluss verringert werden. Der Bebauungsplan schreibt ohnehin Beläge mit Fugen vor – durch Vergrößerung des Fugenanteils kann der Abflusswert weiter verringert werden. Zu beachten ist dabei, dass auch der Unterbau der Beläge versickerungsfähig ausgeführt werden muss.

Wasserdurchlässige Flächenbefestigung (10.7)

Begründung

Mit den wasserdurchlässigen Belägen sollen Niederschlagsspitzen abgeschwächt werden, um Überflutungen des Baugebiets zu vermeiden. Versickerungsanlagen werden nicht für jedes mögliche Starkregenereignis bemessen.

Erläuterung

Die Festsetzung kann z.B. durch die Verwendung von Pflaster mit aufgeweiteten Fugen erfüllt werden, aber auch mit Drainbetonpflaster. Der Öffnungs- oder Porenanteil ergibt sich aus den Produktunterlagen des Pflastermaterials und muss mindestens 15 % betragen.

Lärmschutz (11.1)

Begründung

Zur Begründung der Festsetzung wird auf das Kapitel 4.7 „Immissionsschutz“ verwiesen.

Erläuterung

Schutzbedürftige Bebauung kann im Geltungsbereich an jeder Stelle innerhalb der Baugrenzen entstehen. Die verhältnismäßig kleinen Grundstücke haben zwangsläufig schutzbedürftige Nachbarsbebauung in kurzen Entfernungen. In den meisten Fällen werden deshalb Geräte mit einem sehr niedrigen Schallleistungspegel erforderlich sein, damit die Festsetzung eingehalten wird.

6 Pflanzliste für die Festsetzungen 10.2 und 10.3

Als potentielle natürliche Vegetation wird im bayerischen Fachinformationssystem Natur der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald aufgeführt. Für die Baumpflanzungen werden die unten aufgeführten Arten empfohlen. Die Pflanzung von Eschen (*fraxinus excelsior*), die ebenfalls standortheimisch sind, wird derzeit wegen des Eschentriebsterbens nicht empfohlen.

Großbäume (Wuchsordnung I)

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde

Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

- *Alnus glutinosa* Schwarzerle
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Alnus incana* Grauerle
- *Carpinus betulus* Hainbuche

Kleine Bäume (Wuchsordnung III)

- *Prunus padus* Traubenkirsche
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Hyppophae rhamnoides* Gewöhnlicher Sanddorn
- *Malus sylvestris* Holzapfel
- *Prunus mahaleb* Steinweichsel
- *Rhamnus frangula* Faulbaum

Alte, regionale Obstsorten als Hochstamm sind außerdem grundsätzlich zu empfehlen. Bei den Bäumen sind standortbezogene Anforderungen zu berücksichtigen, z.B. bei Bäumen an Parkplätzen (Vermeidung von Honigtau).

7 Hinweise

Landwirtschaft (Landwirtschaftsamt, Bayerischer Bauernverband)

- Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und durch landwirtschaftliche Betriebe in der Nachbarschaft kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, auch bei Nachtarbeit. Unvermeidliche Emissionen sind zu tolerieren.
- Die ordentliche Bewirtschaftung der Felder muss gewährleistet bleiben. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können. Die Thenner-See-Straße und andere Verkehrswege dürfen von Anwohnern des Wohngebiets nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden. Die Verkehrswege sind für den landwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten.

Abfallwirtschaft (Landratsamt Erding, SG 13 Abfallwirtschaft)

- Die Wendeanlagen am Ende der großen Stichstraßen sind für die Befahrung von Müllsammelfahrzeugen geeignet. Es ist jedoch sicherzustellen, dass keine Behinderungen durch parkende Fahrzeuge auftreten.
- Die Anwohner an den nicht befahrbaren kleinen Stichstraßen ohne Wendehammer müssen die Müllgefäße an der Einmündung zur Fahrstrecke bereitstellen (Parzellen 32, 33, 52, 53, 54, 55, 56a, 56b und 56c).
- Auf die Regelung des § 15 Abs. 4 der Abfallwirtschaftssatzung wird hingewiesen: „Die Restmüll-, Bioabfall- und Papierabfallbehälter sind nach den Weisungen der mit der Abholung beauftragten Personen am Abholtag (bis 6:00 Uhr) auf oder vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Nach der Leerung sind die Müllnormtonnen unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzubringen. Können Grundstücke vom Abfuhrfahrzeug nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden, haben die Überlassungspflichtigen die Abfallbehälter selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden.“

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschatzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschatz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.
- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantenetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).

- Für das geplante Gebiet kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundsatzbedarf von 96 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden.
- Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80 bis 120 m zu errichten.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
- Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Denkmalschutz

- Im Geltungsbereich befindet sich ein Bodendenkmal, das im Bebauungsplan dargestellt ist. Auf das Gebot zur Erhaltung von Denkmälern nach Art. 1 DSchG wird hingewiesen. Für dieses Bodendenkmal ist andernfalls eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung der Ausgrabung und für Bodeneingriffe aller Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig.
- Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und sollten daher rechtzeitig geplant werden. Hierbei sind auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden.

Wasserversorgung (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe)

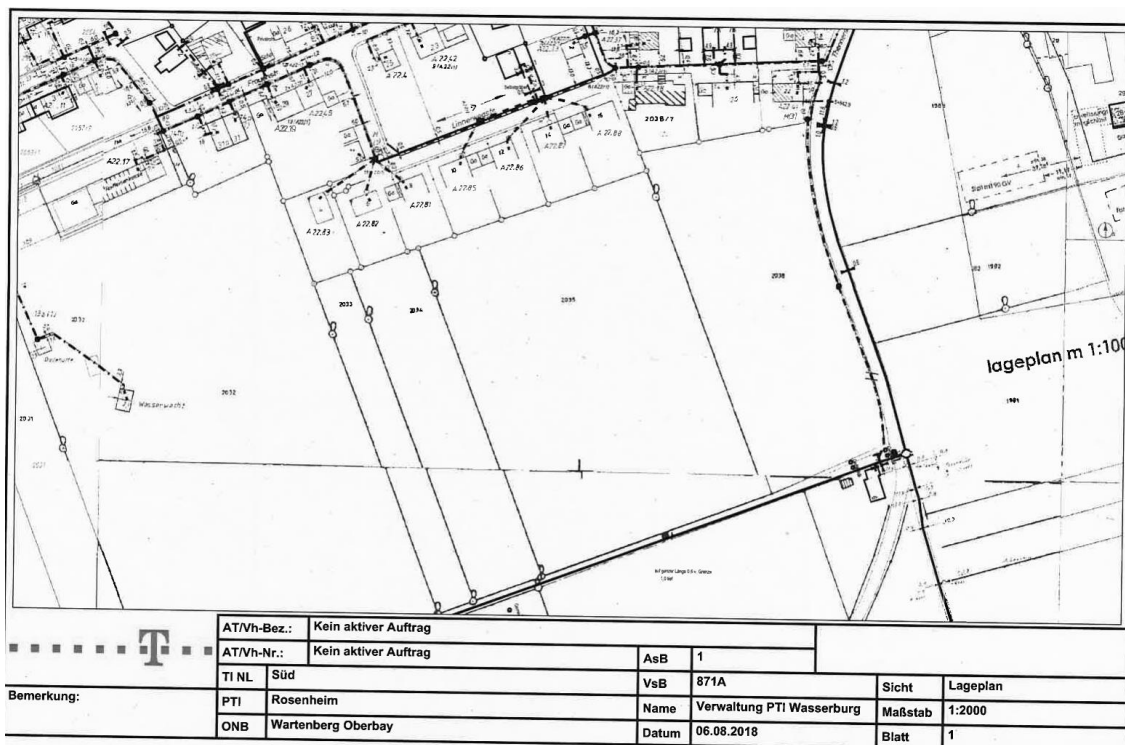
- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Soweit die Widmung von Straßen im Bebauungsplangebiet als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechts als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt der Verursacher die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungseinrichtungen.
- Soweit erhöhter Löschwasserbedarf besteht, hat die Gemeinde die Kosten für die Bereitstellung selbst zu tragen.

Erdgasversorgung (Energie Südbayern GmbH, Erding)

- Die Energie Südbayern GmbH beabsichtigt, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, bei ausreichendem Interesse der Grundstückseigentümer mit Erdgas zu erschließen. Dazu ist der Versorger zu Beginn der Planungen in die Koordinierungsgespräche einzubeziehen.
- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Bepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
- Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Zur Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Gebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.
- Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone ist vorzunehmen; die Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau sind vom Erschließungsträger zu koordinieren.
- Für die Erschließungsmaßnahme soll ein Bauzeitenplan aufgestellt werden und mit der Telekom abgestimmt werden, damit die Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme benötigt die Telekom eine Vorlaufzeit von 4 Monaten.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikation vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



Kabelfernsehen (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring)

- Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse ist mit dem Team Neubaugebiete Verbindung aufzunehmen, ein Erschließungsplan ist der Anfrage beizulegen:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Stromversorgung (Bayernwerk Netz GmbH)

- In der Frauenstraße verläuft eine Mittelspannungskabelleitung (siehe Lageplan unten). Diese Leitung und die Trafostation „015146 Raiffeisen“ wird von der Bayernwerk Netz GmbH betrieben. Weitere elektrische Anlagen im Planungsbereich werden vom EVU Langenpreising betrieben.



- Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebiets sind Niederspannungskabel erforderlich. Diese sind zwingend mit dem EVU Langenpreising abzustimmen.
- Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden.
- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.
- Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind per E-Mail an planauskunft-pfaffenhofen@bayernwerk.de oder per Fax an 08441/750-339 zu richten.

8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Thenner-See-Straße weist die Gemeinde Langenpreising ein 4 ha großes Wohngebiet für Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser aus. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

9 Anlagen

9.1 Städtebaulicher Entwurf

Maßstab 1:1.000

6. November 2018, **architekturbüro pezold** *Wartenberg

9.2 Grundfläche

Überprüfung der festgesetzten Grundfläche

8. März 2018, **architekturbüro pezold** *Wartenberg

9.3 Schallschutzgutachten

Schalltechnische Stellungnahme – Wohngebiet am Badeweiher

6. März 2017, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising und Ergänzung vom 28. November 2018

9.4 Bodengutachten

Geotechnisches Gutachten Wohngebiet „An der Thenner-See-Straße“

10. August 2018, Grundbaulabor München GmbH, München

Die Anlagen 9.3 und 9.4 liegen der Begründung als gesonderte Dokumente bei.

Wartenberg, den

.....
Dr. Peter Deimel, Erster Bürgermeister

Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Thenner-See-Straße
Städtebaulicher Entwurf

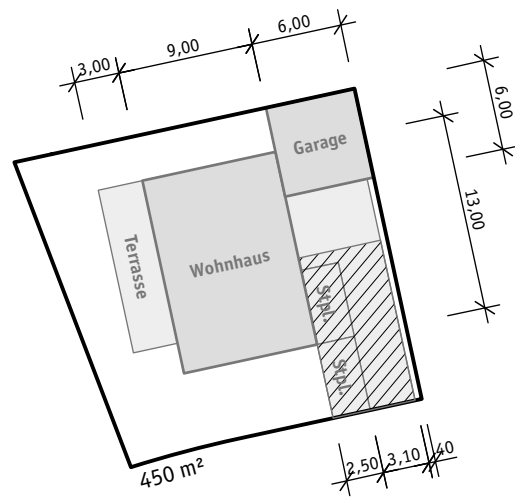


M 1:1.000

6. November 2018

architekturbüro pezold-Wartenberg



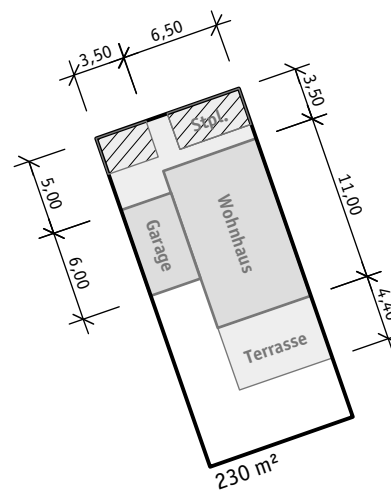


Beispiel Parzelle 3

Einzelhaus, zwei Wohnungen, vier Stellplätze

Grundfläche Gesamt 270 m² *max. 270 m²*

Wohnhaus	117 m ²	<i>max. 150 m²</i>
Terrasse	33 m ²	
Garage	36 m ²	<i>+ 40 % (60 m²)</i>
Stellplätze	25 m ²	
Zufahrt, Weg	59 m ²	<i>+ 40 % (60 m²)</i>

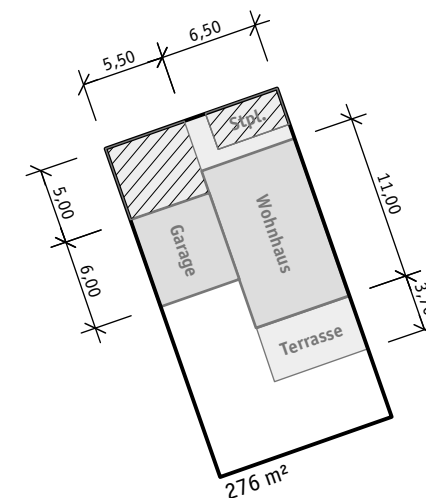


Beispiel Parzelle 43a

Doppelhaushälfte, eine Wohnung, zwei Stellplätze

Grundfläche gesamt 161 m² *max. 180 m²*

Wohnhaus	72 m ²	<i>max. 100 m²</i>
Terrasse	28 m ²	
Garage	21 m ²	<i>+ 40 % (40 m²)</i>
Stellplatz	13 m ²	
Zufahrt, Weg	27 m ²	<i>+ 40 % (40 m²)</i>

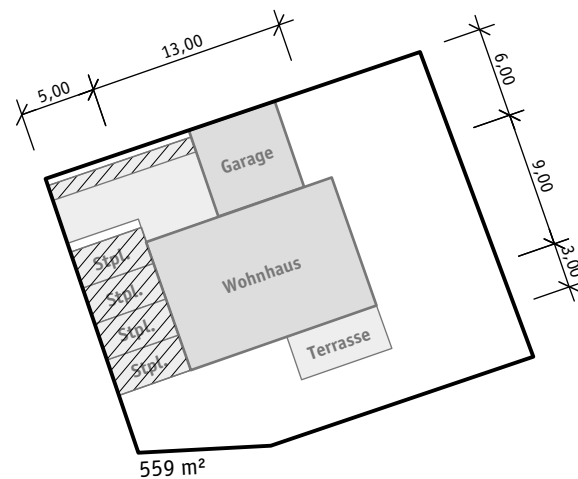


Beispiel Parzelle 44a

Doppelhaushälfte, eine Wohnung, drei Stellplätze

Grundfläche gesamt 180 m² *max. 180 m²*

Wohnhaus	72 m ²	<i>max. 100 m²</i>
Terrasse	24 m ²	
Garage	33 m ²	<i>+ 40 % (40 m²)</i>
Stellplätze	13 m ²	
Zufahrt, Weg	38 m ²	<i>+ 40 % (40 m²)</i>

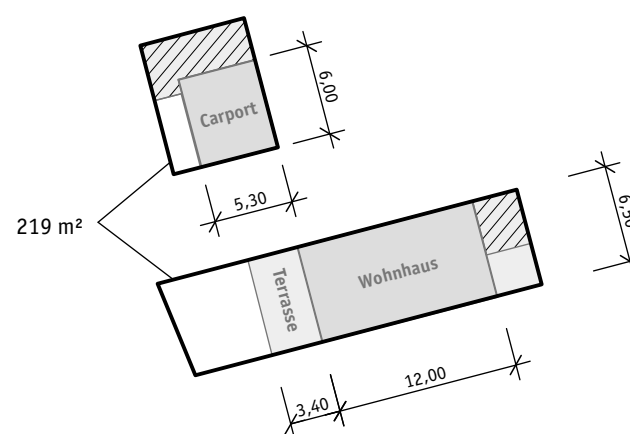


Beispiel Parzelle 25

Einzelhaus, zwei Wohnungen, sechs Stellplätze

Grundfläche Gesamt 270 m² *max. 270 m²*

Wohnhaus	117 m ²	<i>max. 150 m²</i>
Terrasse	19 m ²	
Garage	36 m ²	<i>+ 40 % (60 m²)</i>
Stellplätze	50 m ²	
Zufahrt, Weg	48 m ²	<i>+ 40 % (60 m²)</i>



Beispiel Parzelle 6c

Reihenhausteilgebäude, eine Wohnung, zwei Stellplätze

Grundfläche Gesamt 173 m² *max. 180 m²*

Wohnhaus	78 m ²	<i>max. 100 m²</i>
Terrasse	22 m ²	
Carport	32 m ²	<i>+ 40 % (40 m²)</i>
Stellplätze	-- m ²	
Zufahrt, Weg	41 m ²	<i>+ 40 % (40 m²)</i>

Die Festsetzung 6.1 (Grundfläche) wird für einzelne Parzellen überprüft.
Die dargestellte Bebauung auf den Parzellen ist nach der Festsetzung zulässig.

 wasserdurchlässig befestigte Flächen,
Öffnungsanteil mind. 30%

Gemeinde Langenpreising

Bebauungsplan Thenner-See-Straße

Überprüfung der festgesetzten Grundfläche

8. Juni 2018, **architekturbüro pezold***Wartenberg