

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,
 - 230 m² für Doppelhaushälften,
 - 200 m² für Hausgruppenteilgebäude; Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen sind dabei analog § 21a Abs. 2 BauNVO mitzurechnen.
- 3.2 In Einzelhäusern sind bis zu zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhaushälften und Hausgruppenteilgebäuden höchstens eine Wohnung.
- 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.

4. Bauweise, Abstandsflächen

- 4.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Die zulässige Hausform ist durch Planzeichen vorgegeben:

- nur Einzelhäuser zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 nur Hausgruppen zulässig (Reihenhäuser)

- 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 (abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO):

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 der vorderen Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze, an die angebaut wird.

im WA2 Carports
 - innerhalb der dafür festgesetzten Flächen
 - mit einer Höhe von bis zu 3 m über dem Höhenbezugspunkt gem. Nr. 6.2

- 4.4 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, mit folgender Abweichung: die zulässigen Grenzgebäude gemäß Nr. 4.3 sind ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen anderer baulicher Anlagen zulässig.

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 freizuhalten Schutzfläche (Baumwurzone; 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.
- 5.4 nur Carports und offene Stellplätze 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: die maximal zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für Grundstücke mit Einzelhäusern 150 m², für Grundstücke mit Doppelhaushälften oder Hausgruppenteilgebäuden 100 m².
- Überschreitungen sind 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.
- (Hinweis: die Bebauungsplanbegründung enthält Erläuterungen zur Anrechnung baulicher Anlagen auf die Grundfläche, z.B. Terrassen).
- 6.2 Bezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Fahrbahrand in der Mitte der Grundstückszufahrt. Im WA2 ist die Zufahrt zwischen den Parzellen 5d und 6a maßgeblich.
- 6.3 Die Firsthöhe darf maximal 9,50 m betragen. (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 6.2).
- 6.4 Die Traufwandhöhe darf maximal 6,60 m betragen. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern muss die Traufwandhöhe außerdem mindestens 6,30 m betragen. (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 6.2)
- 6.5 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. 6.4 gilt auf diesen Parzellen nur, soweit sie den vorgenannten Höchstwert nicht überschreitet.

7. Straßen und Wege, Versorgung

- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
 F+R Fuß- und Radweg
 ETW Eigentümerweg
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie, auch zur Abgrenzung Gemeindestraße/Eigentümerweg
- 7.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 Mischfläche Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität
 P 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 freizuhalten 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, Schilderposten o.ä..

8. Höhenlage, Geländeveränderungen

- 8.1 Erdgeschoss: der Fertigfußboden des Erdgeschosses darf bis zu 30 cm über der Höhenlage des Höhenbezugspunktes nach Nr. 6.2 liegen.
- 8.2 Die Baugrundstücke dürfen höchstens bis zu 30 cm über der Höhenlage des Höhenbezugspunktes nach Nr. 6.2 aufgeschüttet werden.
- 8.3 Fläche für Aufschüttungen: auf dieser Fläche darf das Gelände abweichend von Nr. 8.2 höchstens bis zu 50 cm über dem natürlichen Gelände aufgeschüttet werden.
- 8.4 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. 6.2 zu gründen.

9. Gestaltung

- 9.1 Für Dächer von Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 3,50 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 6.2 gilt:
 - auf den Parzellen 1, 5a-d, 6a-d, 10, 11, 18, 19, 26, 27, 28, 29, 56c und 56d sind die Dächer als Satteldach mit Ziegelddeckung 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 und Hausgruppen 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.
- 9.5 Stützwände dürfen maximal 1,00 m hoch sein (Ansichtshöhe über dem Gelände). Auf der Fläche gemäß Nr. 8.3 dürfen Stützwände maximal 50 cm hoch sein und sind als Winkelstützwände mit glatter, hellgrauer Sichtbettoberfläche auszuführen.

10. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 10.1 öffentliche Grünfläche
 Spielplatz
- 10.2 zu pflanzender Laubbaum
 Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. III
- 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 (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 Garagenstauräume sind wasserdurchlässig 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 ihre nach außen gerichteten Komponenten müssen zu schutzbedürftiger Bebauung folgende Mindestabstände einhalten:
- | Schalleistungspegel des Geräts | Mindestabstand |
|--------------------------------|----------------|
| 45 dB(A) | 4 m |
| 50 dB(A) | 7 m |
| 55 dB(A) | 13 m |
| 60 dB(A) | 23 m |
| 65 dB(A) | 32 m |
| 70 dB(A) | 49 m |
| 75 dB(A) | 80 m |

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

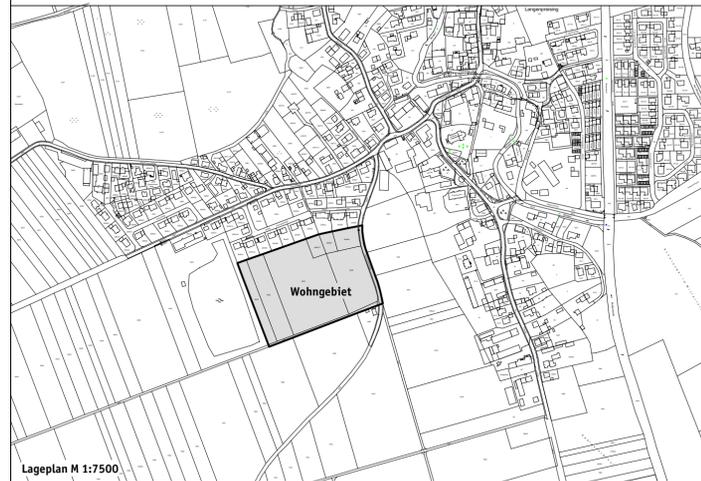
2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

- 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 diesen Bebauungsplan Thenner-See-Straße als Satzung.



Lageplan M 1:7500



Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Thenner-See-Straße

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gefasst | am 10. April 2018 |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 26. Juni 2018 (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom 16. Juli 2018 bis 16. August 2018 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 26. Juni 2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 16. Juli 2018 bis 16. August 2018 |
| 4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 11. Dezember 2018 (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 25. Januar 2019 bis 25. Februar 2019 |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 11. Dezember 2018 (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 25. Januar 2019 bis 25. Februar 2019 |
| 6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 11. Dezember 2018 mit Begründung vom 11. März 2019 | am 11. März 2019 |
- Die nach § 13b BauGB erfolgte beschleunigte 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 Dr. Peter Deimel (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 11. Dezember 2018 mit Begründung vom 11. März 2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den
 Erster Bürgermeister Dr. Peter Deimel (Siegel)



Wohngebiet M 1:1000