



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung

- II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- I-ID ein Vollgeschoss im EG und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss

2. Bauweise, Baugrenzen

- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- ▨ Fuss- und Radweg
- Strassenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Strassenbegleitgrün

4. Sonstige Festsetzungen

- ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Fläche für Garagen und Stellplätze
- H1 Haustypenbezeichnung (siehe Nr. 3.3)
- Abgrenzung verschiedener Haustypenfestsetzungen
- offene Vorgärten (siehe Nr. 5.2)

5. Grünordnende Festsetzungen

- ortsbildprägende private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- zu pflanzende Bäume
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu pflanzende Sträucher
- Geländemulde als Feuchtbiosphäre
- Wiese, extensiv gepflegt
- Sukzessionsfläche
- Grabenaufweitung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Elektrische Freileitung mit Schutzzone
- bestehende Bäume in der privaten Grünfläche
- Massangabe in Metern
- Bodendenkmal D-1-7537-0095 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit, Straße der römischen Kaiserzeit sowie verebener Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Körpergräber der mittleren Latènezeit.

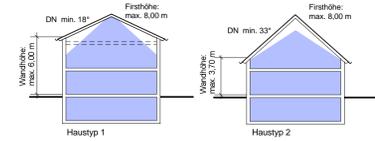
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Tankstellen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2. Maß der Nutzung, Höhenlage

- 2.1 Zulässige Grundfläche Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.
- 2.2 Oberkante Erdgeschossrohfussboden max. 30 cm über der OK Strasse
- 2.3 Max. zulässige Firsthöhe: 8,00 m (gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfussboden bis Oberkante Dachfläche am First)
- 2.4 Haustyp 1: II, 2 Vollgeschosse Max. zulässige Wandhöhe: 6,00 m (gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfussboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Aussenkante Aussenwand)



- Haustyp 2: I-ID, 1 Vollgeschoss im EG und 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss Max. zulässige Wandhöhe: 3,70 m (gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfussboden bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Aussenkante Aussenwand)
- 3.4 Abgrabungen sind unzulässig, Aufschüttungen sind bei Grundstücken, die unter dem Niveau der Strasse liegen bis zur Oberkante Strasse hin zulässig.
- 3.5 Lichtgräben Abweichend zu Nr. 3.4 sind Abgrabungen zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss auf einer Fläche von insgesamt bis zu 2 % der Grundstücksfläche zulässig. Kellerlichtschiebe sind dabei nicht mitzurechnen. Die Lichtgräben sind gegen Oberflächenwasser zu schützen.

- 3.6 Überflutungsvorsorge In Untergeschossen sind Wohnungen und Schlafräume nicht zulässig.

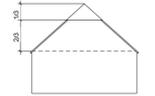
(Hinweis: Infolge von außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kann es im Geltungsbereich zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen, siehe Hinweis Karte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand Januar 2025).

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Wohnungen

- 3.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für:
 - Terrassen; die Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 4,00 m überschreiten
 - Balkone, einschliesslich ihrer Überdachung bis zu einer Tiefe von maximal 1,20 m an zwei Gebäudeseiten, Breite an der Traufseite maximal die Hälfte der Trauflänge, an der Giebelseite maximale Breite des Giebels.
 - Erdgeschossige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Grundfläche von maximal 12 qm. Diese Bauteile dürfen auf einer Gebäudeseite die Baugrenze bis max. 2,00 m überschreiten.
- 3.2 Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- 3.3 Anzahl der Wohnungen In Wohngebäuden ist eine Wohnung je 255 m² Grundstücksfläche zulässig (Hinweis: Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks entsprechend § 19 Abs. 3 BauNVO. Bei der Ermittlung der zulässigen Anzahl der Wohnungen ist das Ergebnis aus der o.g. Verhältniszahl und der Grundstücksfläche kaufmännisch auf eine ganze Zahl zu runden).

4. Dächer

- 4.1 Dachform: Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalm Ein Krüppelwalm mit einer Höhe bis 1/3 der Giebelhöhe ist zulässig.



- 4.2 Dachneigung: Haustyp 1: min. 18° Haustyp 2: min. 33°

- 4.3 Dachdeckung: ziegelrote kleinformatische Dachsteine, Blech und Glas nur bei Anbauten

- 4.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 4.5 Dachaufbauten: Dachgauben dürfen erst ab einer Dachneigung von 35° errichtet werden. Gauben sind zulässig als Satteldach- oder Schräppgauben mit einer max. Einzelbreite von 1,50 m oder als Zwerchgiebel mit einer max. Breite von einem Drittel der davortliegenden Trauflänge. Die Gesamtbreite aller Dachgauben auf einer Dachseite darf ein Drittel der davortliegenden Trauflänge nicht überschreiten. Unterschiedliche Gaubenformen auf einer Dachseite sind nicht zulässig.

- 4.4 Firstverlauf über die Längsrichtung des Gebäudes

5. Garagen, Nebenanlagen

- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.2 Anzahl, Ablöse und Gestaltung von Stellplätzen: Es gilt die Stellplatzsatzung Langenpreising vom 6. Oktober 2020, bekanntgemacht am 23. Oktober 2020, mit folgender Abweichung: für Wohnungen mit mehr als 130 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen (Abweichung von Nr. 1.3 der Anlage zur Stellplatzsatzung).
- 5.3 Stauraum mind. 5,0 m zwischen Garage und Fahrbahn. Der Stauraum darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.
- 5.4 Mülltonnenbehälter sind in die Einfriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.
- 6. Einfriedungen
- 6.1 Zulässig sind: Holzzaune, sockellos, mit senkrechter Lattung, maximal 1,2 m hoch, Stabmatten-zäune sowie Maschendrahtzäune, sockellos maximal 1,2 m hoch, hinterpflanzt. Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Mauern, Palisaden oder Zäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig.
- 6.2 Keine Einfriedung zulässig: Bei Garagenzufahrten und den gekennzeichneten offenen Vorgärten.

7. Grünordnung, Freiflächen

- 7.1 Befestigung von Stellplätzen nur wasserdurchlässig, z.B. mit Kies, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig
- 7.2 Bepflanzung in Privatgärten Zum Ortsrand hin ist ein mindestens 5 m breiter Streifen zu bepflanzen. Es sind überwiegend standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Mindestens 10 % jeder Bauparzelle sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind v.a. standortgerechte heimische Gehölze u.g. Arten zu verwenden. Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken sind unzulässig.
- 7.3 Bepflanzung öffentlicher Grünflächen Es sind heimische Obstgehölze (Streubstweide) und Laubbäume zu pflanzen. Die Verwendung giftiger Gehölze im Spielplatzbereich ist nicht gestattet. Zu verwendende Arten sind v.a.:

Acer campestre	Feld-Ahorn Pflanzqualität: H, 3xv, 18-20
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten	
- 7.4 Zu pflanzende Bäume – Artenliste

Acer campestre	Feld-Ahorn Pflanzqualität: H, 3xv, 18-20
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten	

 Der Standort kann verändert, die Anzahl muss beibehalten werden.
- 7.5 Zu pflanzende Sträucher – Artenliste

Amelanchier ovalis	Felsenbirne Pflanzqualität: 2xv, 100-125
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Häsel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
- 7.6 Pflege Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ersetzen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 8.1 Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
- 8.2 Im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmassnahmen vorgesehen.
- 8.3 Als Ausgleichsmassnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB folgende Kompensationsflächen für Natur und Landschaft festgesetzt:
 - Fläche 1: die 4,925 qm umfassende FL.Nr. 3518 sowie die benachbarte 1.530 qm grosse FL.Nr. 3518/2, Gemarkung Langenpreising
 - Fläche 2: eine 2.910 qm umfassende Teilfläche der FL.Nr. 3860, Gemarkung Langenpreising

Gehölzbestand

Fläche 1: Einzelbaum / Baumgruppe, neu zu pflanzen

Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior Gem. Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix alba Silber-Weide
Pflanzqualität: Hei, 2xv, 250-300

Feuchte Mulden (Abtrag und Abtransport des Oberbodens, Tiefe max. 40 cm)

Sträucher, neu zu pflanzen

Pflanzenabstand ca. 1,5 x 1,5 m, Pflanzqualität: 3-4 Tr, 60-100

Es sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Häsel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Salix aurita Ohr-Weide
Salix cinerea Grau-Weide
Sambucus nigra Schw. Holunder
Viburnum opulus Wasser-Schneeball

Geländemulde, als Feuchtbiosphäre
Abtrag und Abtransport des Oberbodens, Tiefe 30 bis 50 cm)

Wiese, extensiv gepflegt
Keine Düngung, Mahd einmal jährlich (01.07. – 15.09.)

Sukzessionsfläche
Alle 5 Jahre Auslichten des Bereiches um die Geländemulden

Wasserversorgung: Samtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Abwasserentsorgung: Samtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschliessen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Umweltschutz: Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 sind zu beachten.

Landwirtschaft: Anlagen zur Sonnenenergienutzung werden empfohlen.

Denkmalpflege: Mit Lärm- und Geruchsbelastigungen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gerechnet werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Luftbefundes mit Siedlungsspuren, deren Reste sich in geringer Tiefe befinden. Vor dem Beginn von Aushubarbeiten ist deshalb stets das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege heranzuziehen. Ein Aushub oder Oberbodenabtrag ohne Hinzuziehung der archäologischen Denkmalpflege ist nicht zulässig. Soweit auf öffentlichen Flächen der Gemeinde Kosten für archäologische Grabungen entstehen, sind diese unzulässig.



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langenpreising erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Zellacker" Satzung. Sie ersetzt den Bebauungsplan aus dem Jahr 2002.



Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Am Zellacker, 1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Änderungsbeschluss gefasst am 9. Januar 2024
 - 2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 29. Januar 2025 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 3. März 2025 bis 11. April 2025
 - 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 29. Januar 2025 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 19. Februar 2025 bis 11. April 2025
 - 4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 15. April 2025 mit Begründung vom 15. April 2025 am 6. Mai 2025
- Die nach § 13a BauGB erfolgte beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB). Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Wartenberg den Erster Bürgermeister Josef Straßer (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15. April 2025 mit Begründung vom 15. April 2025 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den Erster Bürgermeister Josef Straßer (Siegel)