

Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Östlich Strogenflutkanal III
Begründung

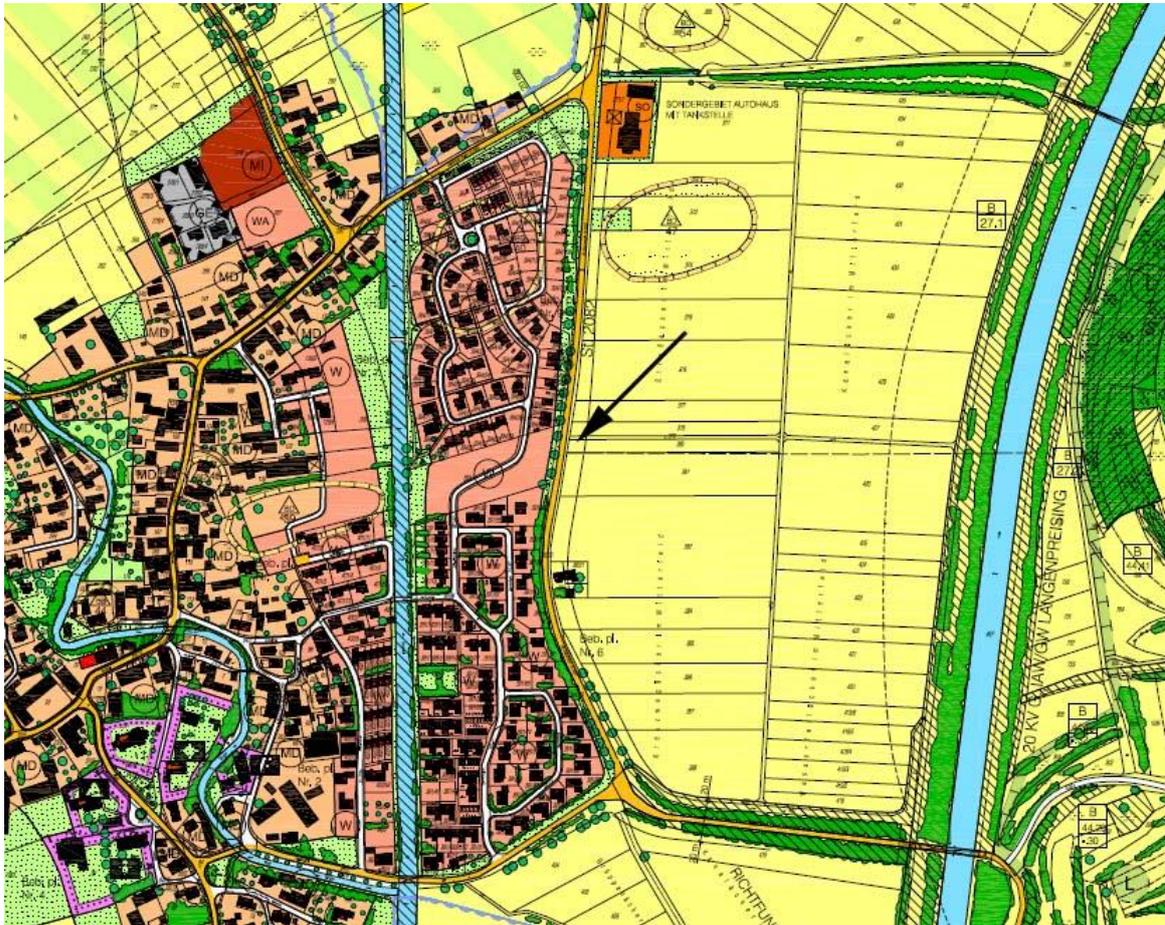
13. Mai 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2	Anlass, Ziele und Zweck der Planung.....	4
3	Verfahren	5
4	Ziele der Raumordnung	5
5	Städtebauliches Konzept.....	6
5.1	Umgebung	6
5.2	Entwurf	7
5.3	Erschließung, Straßen	8
5.4	Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr	8
5.5	Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft	9
5.6	Immissionsschutz.....	9
5.7	Flächen	10
6	Festsetzungen.....	11
6.1	Erläuterung	11
6.2	Artenliste.....	14
7	Hinweise.....	15
	Grundwasser	15
	Wasser (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg).....	15
	Denkmalschutz.....	15
	Staatsstraße (Staatliches Bauamt Freising).....	15
	Abfallentsorgung.....	16
	Flughafen München.....	16
	Abwehrender Brandschutz	16
	Erdgas (Energie Südbayern GmbH, Erding)	16
	Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)	17
	Kabelanschluss (Kabel Deutschland).....	18
8	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan	18

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. In diesem Flächennutzungsplan ist das vorliegend geplante Wohngebiet als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung, Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan).

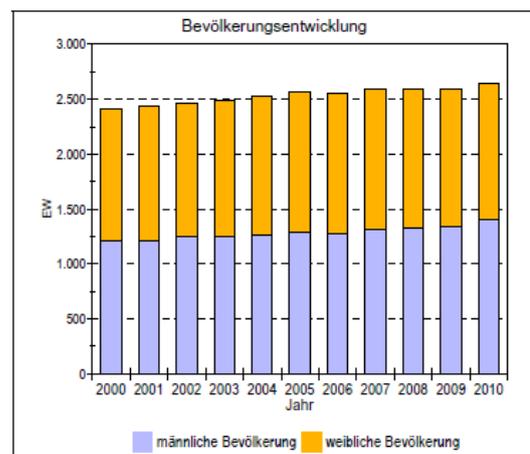


Am 19. November 2013 hat der Gemeinderat Langenpreising beschlossen, den Bebauungsplan für das Wohngebiet aufzustellen, um die Flächennutzungsplandarstellung in verbindliches Baurecht umzusetzen.

2 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Langenpreising ist in den letzten zehn Jahren um fast 10 % gestiegen (siehe Abbildung¹ rechts). Wohnungen entstanden sowohl in Neubaugebieten, als auch im Altbestand durch Umnutzung und Nachverdichtung. In den Neubaugebieten sind inzwischen fast alle Baugrundstücke verkauft und bebaut worden. Es handelt sich um die Baugebiete In der Au, Strogenflutkanal und Zellacker.

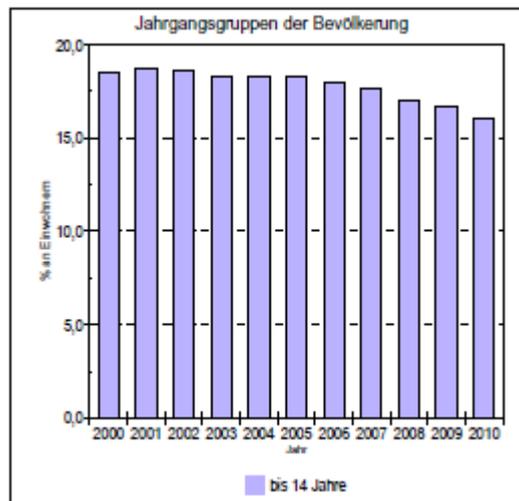
Angesichts des weiterhin für den Großraum München prognostizierten Einwohnerwachstums und des demographisch bedingt steigenden Wohnflächenbedarfs plant die Gemeinde, Wohngebiete auszuweisen. Langenpreising möchte mit einem weiteren Einwohnerwachstum sicherstellen, dass öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und die Grundschule, aber auch die mit



¹ Quelle: Gemeindedaten Langenpreising 2011, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

den vielfältigen Aktivitäten der über 30 Vereine gewachsene Sozialstruktur dauerhaft erhalten werden können. Wachstum ist notwendig, um den gesamtgesellschaftlichen Rückgang der jüngeren Jahrgangsguppen abzumildern: obwohl die Einwohnerzahl in Langenpreising von 2000 bis 2010 um 9,6 % zugenommen hat, sank die Zahl der Kinder bis 14 Jahre im gleichen Zeitraum um 5 %.

Um den allgemein hohen Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung zu begrenzen, flankiert die Gemeinde Langenpreising die Neuausweisungen mit der Aktivierung von Baulücken innerhalb des Orts und der Nachverdichtung von Baugebieten, wie derzeit mit der dritten Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Raiffeisenkasse“.



Die Gemeinde Langenpreising möchte die Bildung von Wohneigentum in möglichst weiten Kreisen der Bevölkerung fördern. Um auch geringer verdienende Personen zu berücksichtigen, soll ein großer Teil der Baugrundstücke im Einheimischenmodell der Gemeinde zu günstigen Konditionen angeboten werden. Kostensparendes Bauen soll außerdem durch die Bereitstellung kleiner Baugrundstücke ermöglicht werden. Durch die Nachverdichtung bestehender Baugebiete und die Aktivierung von Baulücken können in der Regel keine Baugrundstücke zur Veräußerung im Einheimischenmodell gewonnen werden. Deshalb weist die Gemeinde das vorliegende Wohngebiet neu aus.

3 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Die überplante Fläche liegt innerhalb der Ortslage und ist dem Siedlungsbereich zuzurechnen. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Auch die sonstigen Voraussetzungen für dieses Verfahren sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest (das Baugebiet selbst ist bereits kleiner als 20.000 m²).
- 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. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die nächsten Natura 2000-Gebiete sind die Flora-Fauna-Habitatgebiete „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein“ (Entfernung 3,7 km) und „Isarauen von Unterföhring bis Landshut“ (Entfernung 3,2 km). Bei diesen Entfernungen ist nicht zu erwarten, dass die Planung die Schutzgüter der FFH-Gebiete beeinträchtigt.

Die Gemeinde Langenpreising stellt den Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

4 Ziele der Raumordnung

Die Planung entspricht insbesondere den folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung:

- LEP 3.1 (G) „Flächensparen: 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.“

Das geplante Wohngebiet bindet an ein vorhandenes Straßen- und Fußwegenetz an und ist nicht weit vom Ortskern entfernt. 80 m südlich des Wohngebiets führt ein Steg über den Strognflutkanal in die Ortsmitte.

- LEP 3.2 (Z) „Innenentwicklung vor Außenentwicklung: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Mit der Planung wird eine kompakte Siedlung aus einer Baulandreserve entwickelt. Das Wohngebiet wird an vorhandene Infrastruktur angebunden und rundet die vorhandene Siedlung ab.

- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

Das geplante Wohngebiet ist keine Streubebauung und bietet aufgrund der vorhandenen Begrenzung (Staatsstraße im Osten) keinen Ansatz für eine Besiedlung im Außenbereich. oder die Entstehung eines durchgehenden Siedlungsbandes.

- LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“
- RP B II G 1.2 „Die Siedlungsentwicklung soll auf die Haupttorte der Gemeinden konzentriert werden.“
- RP B II G 1.3 „Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.“
- RP B II Z 2.1
Das Wohngebiet dient der Deckung des Bedarfs der Bevölkerung der Gemeinde Langenpreising sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung.
- 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.“
- RP B II G 5.1.3 „Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewendet werden.“

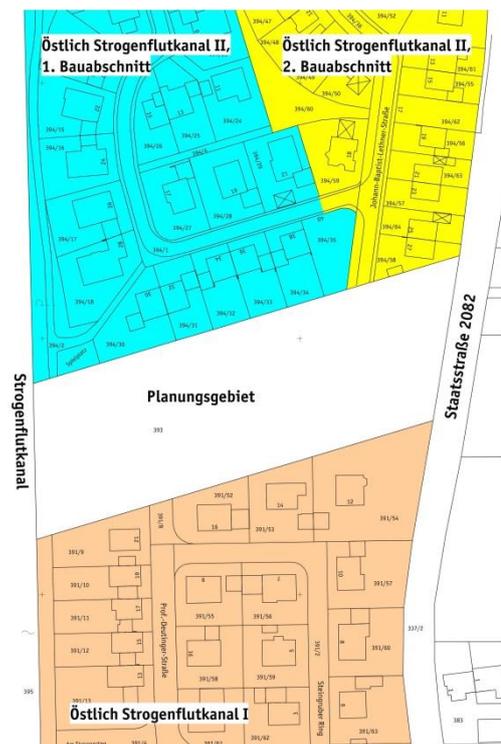
5 Städtebauliches Konzept

5.1 Umgebung

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Wohngebieten „Östlich Strogenflutkanal I und II“, die seit den 1970er Jahren entwickelt wurden. Die Bebauungspläne der Wohngebiete weisen am Rand des Planungsgebiets folgende Festsetzungen auf:

- Im Norden (Strogenflutkanal II, 1. Bauabschnitt): allgemeines Wohngebiet; Grundflächenzahl 0,3; zwei Vollgeschosse; Traufwandhöhe max. 6,2 m; Doppelhäuser; Satteldächer; Dachneigung 30°
- Im Nordosten (Strogenflutkanal II, 2. Bauabschnitt): allgemeines Wohngebiet; Grundflächenzahl 0,4; zwei Vollgeschosse (I+D); Traufwandhöhe max. 4,2 m; Einzelhäuser; Satteldächer; Dachneigung 38 bis 44°
- Im Süden (Strogenflutkanal I): allgemeines Wohngebiet; zwei Vollgeschosse (an der Staatsstraße nur ein Vollgeschoss); Traufwandhöhe max. 6,0 m (an der Staatsstraße nur 3,5 m); Einzel- und Kettenhäuser; Satteldächer; Dachneigung 28 bis 35°;

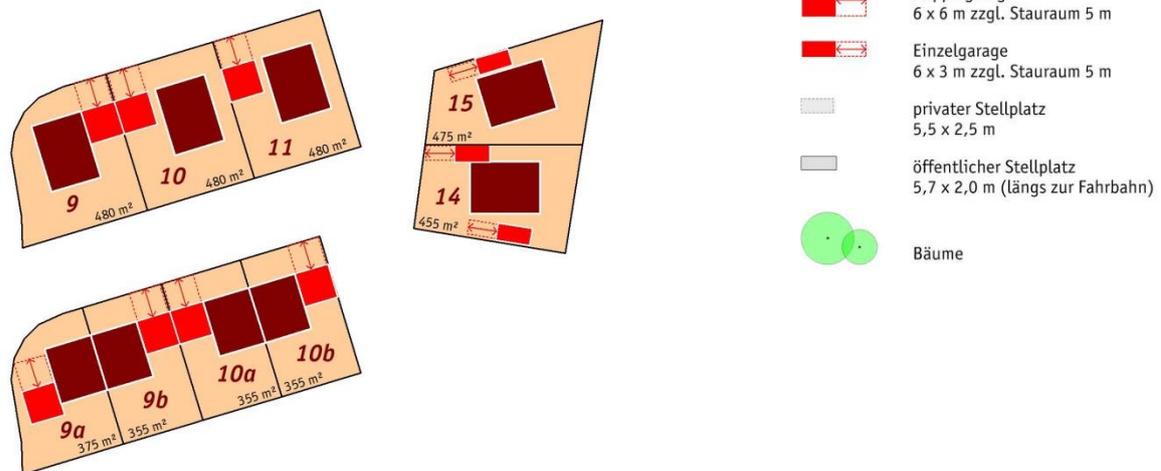
Die Bebauung hat sich dementsprechend entwickelt. Entlang der Staatsstraße entstanden abweichend zur ursprünglichen Planung auch Doppelhäuser. Sowohl im Norden, als auch im Süden wurde die Erschließung bis an das Planungsgebiet herangeführt.



5.2 Entwurf



Das Wohngebiet ist für Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen und Doppelhäuser konzipiert. Im städtebaulichen Entwurf sind 16 Baugrundstücke zwischen 270 und 640 m² geplant (14 Einzelhäuser, 2 Doppelhaushälften). Die Festsetzungen lassen auch andere Parzellierungen zu, z.B. im Bereich der Parzellen 9 bis 12 oder 14 und 15 (Abbildung unten):



Für alle Grundstücke wurde im Entwurf überprüft, ob die privaten Stellplätze nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung angelegt werden können. Dabei sind mindestens zwei Stellplätze je Baugrundstück angesetzt. Nach dem städtebaulichen Entwurf entstehen 16 bis 30 Wohnungen, je nach Größe der Einzelhäuser (eine oder zwei Wohnungen). Für die Kalkulation des Bedarfs an Besucher- und Lieferantenstellplätzen wurde der obere Wert verwendet. Es sind 9 öffentliche Stellplätze geplant, also rund ein Stellplatz je drei Wohnungen. In den Straßenbaurichtlinien wird ein öffentlicher Stellplatz je drei bis sechs Wohnungen empfohlen.

Die Gebäudeausrichtung wird nicht vorgeschrieben. Die Bauherren können ihr Wohnhaus beliebig zur optimalen Solarenergienutzung oder nach anderen Gesichtspunkten ausrichten. Ein eigener Quartiersplatz ist für dieses kleine Wohngebiet nicht eingeplant. Spielplätze befinden sich in den angrenzenden Wohngebieten.

5.3 Erschließung, Straßen

Das Gebiet wird mit einer Verbindungsstraße der beiden angrenzenden Wohngebiete erschlossen, ergänzt um eine kurze Stichstraße Richtung Strogenflutkanal. Alternativ wäre ein Verzicht auf die Straßenverbindung möglich – das Wohngebiet könnte in diesem Fall mit einer Stichstraße von Norden und einer zweiten Stichstraße von Süden erschlossen werden. Eine wesentliche Flächensparnis ist damit allerdings nicht verbunden, weil am Ende der Stichstraßen Wendeanlagen notwendig sind, die für Lastkraftwagen bemessen werden müssen (Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Lieferfahrzeuge). Die Verbindungsstraße benötigt deshalb kaum mehr Fläche und bietet Vorteile für den Ver- und Entsorgungsverkehr und für die Befahrbarkeit bei Unfällen oder Straßenbaustellen. Die Straße ist als Wohnstraße mit einer Breite von überwiegend 5,5 m geplant. Die Breite ermöglicht durchgehend den Begegnungsfall Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit. In den Kurven benötigen große Lkws die gesamte Fahrbahnbreite.

Die Straßenbreite von 5,5 m erlaubt, private Stellplätze senkrecht zur Fahrbahn direkt an der vorderen Grundstücksgrenze anzulegen. Nach der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung und den Richtlinien zur Anlage von Straßen ist bei einem 2,50 m breiten Querstellplatz eine Fahrbahnbreite von 6 m nötig, die auf 5,50 m reduziert werden kann, wenn das Rangieren größerer Fahrzeuge in Kauf genommen wird.

Im städtebaulichen Entwurf ist die Straße im Trennungsprinzip geplant, d.h. mit der Trennung von Fahrbahn und Bürgersteig. Im Süden wird der Bürgersteig beidseitig von der Prof.-Deutinger-Straße in das Gebiet geführt – der östliche Bürgersteig endet jedoch nach 5 m. Im weiteren Verlauf ist nur ein einseitiger Bürgersteig vorgesehen, der im Norden an den Bürgersteig der Johann-Baptist-Lehner-Straße anschließt. Die endgültige Aufteilung der Verkehrsfläche bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

5.4 Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Im Wohngebiet werden überwiegend Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 nach Art. 2 BayBO entstehen (Einzel- und Doppelhäuser 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 möglichen 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 m^3/h (=1.600 l/min). Das Löschwasser soll für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Richtwert beschreibt den Löschwasserbedarf für den Grundschutz, d.h. für die zulässigen Wohngebäude ohne erhöhtem 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 am Strogenflutkanal 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. Da die Gemeinde Langenpreising die Parzellen überwiegend einzeln im Einheimischenmodell verkauft, ist es aber unwahrscheinlich, dass solche Nutzungen entstehen. Die Richtwerte sind im DVGW-Arbeitsblatt zudem sehr pauschal abgestuft. Es ist davon auszugehen, dass eine Löschwasserversorgung von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ in vielen Fällen auch den höheren Objektschutz abdecken kann. Im Einzelfall kann ein weiterer Löschwasserbedarf mit Hilfe von Löschwassertanks oder ähnlichen Lösungen gedeckt werden.

Die Anforderungen an die Verkehrsflächen sind in der Planung berücksichtigt (Fahrbahnbreite, Kurvenradien, Erreichbarkeit der Gebäude).

5.5 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Folgende Elemente sind vorgesehen:

- die Baugrundstücke und überbaubaren Grundstücksflächen halten Abstand zum westlich gelegenen Gehölzstreifen am Strogenflutkanal. Dadurch werden Konflikte zwischen privaten Nutzungen und den Bäumen (Verschattung, Baumwurf), die zu Eingriffen in den Baumbestand führen könnten, weitgehend vermieden.
- im Gebiet wird entlang der Straße und auf den Baugrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt (auch als Maßnahme zur Klimaanpassung; Verschattung schützt vor Hitzewellen).
- für Stellplätze und Garagenzufahrten werden wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.
- übermäßige Geländeänderungen werden mit Beschränkungen für Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen vermieden.
- Es wird empfohlen, die baulichen Einfriedungen sockellos auszuführen, um Kleintierwanderungen zu ermöglichen.

5.6 Immissionsschutz

Das Wohngebiet liegt – wie die bestehenden Gebiete – im Einwirkungsbereich der Staatsstraße 2082. Auf der Straße wurde bei einer Straßenverkehrszählung² im Jahr 2010 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 4.561 Kfz ermittelt (Schwerlastverkehr 149 Kfz). Im Jahr 2005 wurden etwas höhere Werte ermittelt (4.602/161). Aus der Straßenverkehrszählung 2010 wurden Mittelungspegel des Verkehrslärms von tags 62,5 dB(A) und nachts 54,7 dB(A) errechnet.

Nach einer überschlägigen Berechnung³ übersteigt der von der Staatsstraße ausgehende Verkehrslärm in der östlichen Hälfte des Wohngebiets bis zu einem Abstand von ca. 80 m zur Staatsstraße den Orientierungswert, der nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in einem allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden soll (nachts; Orientierungswert 45 dB(A), siehe Abbildung Seite 9 oben). Im Nahbereich der Straße werden auch die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmverordnung) überschritten.

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	<input type="text" value="41"/>	54.7 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	<input type="text" value="4"/> %	
Höchstgeschwindigkeit	<input type="text" value="80"/> km/h	-1.7 dB(A)
Straßenoberfläche: <input type="text" value="nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone"/>		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	<input type="text" value="0"/> %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	<input type="text" value="80"/> m	-4 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	<input type="text" value="4,5"/> m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4 dB(A)
Mittelungspegel		45 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je <input type="text" value="286"/> m einsehen können!		

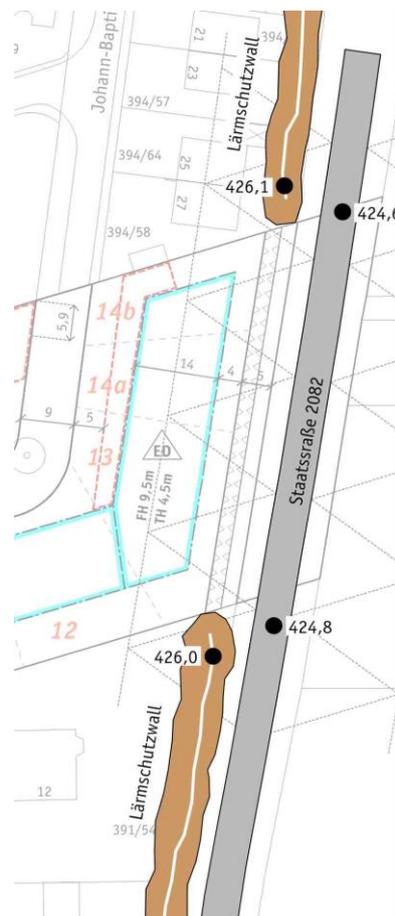
² Alle Werte aus: BAYSIS – Bayerisches Straßeninformationssystem, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

³ Berechnung mit Straßenverkehrslärmrechner; Städtebauliche Lärmfibel Online, Stand: 14.02.2012 © Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz Stuttgart; <http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/index-12.htm>

Der zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen notwendige Lärmschutz für das Wohngebiet soll – wie in den bestehenden Wohngebieten – mit einer Abschirmung hergestellt werden. Die bestehenden Wohngebiete sind mit einem Lärmschutzwall von der Staatsstraße abgeschirmt, dessen Krone ca. 1,30 bis 1,50 m über der Fahrbahn⁴ liegt (siehe Abbildung rechts, Lärmschutzwälle mit Angabe der Höhe über NN). Um Flächen zu sparen, ist für das geplante Wohngebiet kein Wall, sondern eine etwa gleich hohe Lärmschutzwand vorgesehen, die an beiden Seiten möglichst eng an die Lärmschutzwälle angeschlossen wird.

Im Bebauungsplan ist dazu eine 2,5 m breite Fläche hinter den vorhandenen Straßenbäumen festgesetzt; der Abstand zum Fahrbahnrand beträgt ca. 7 m. Die endgültige Höhe der Lärmschutzwand ist für die Ausführungsplanung mit einem Lärmschutzgutachten zu berechnen. Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 entsprechen.

Da mit der Lärmschutzwand erwartungsgemäß nicht bei allen schutzbedürftigen Einwirkungsorten - vor allem nicht bei den oberen Geschossen der Wohngebäude – die Einhaltung der Orientierungswerte sichergestellt werden kann, werden zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt: die Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume und hilfsweise der Einbau von Schalldämmlüftern. Diese Festsetzung ist aus dem Bebauungsplan „Östlich Strogenflutkanal II, 3. Bauabschnitt“ übernommen. Sie geht auf eine Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde im 6. Änderungsverfahren dieses Bebauungsplans zurück.



5.7 Flächen

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 393 und einen Teil des Flurstücks 337/2, Gemarkung Langenpreising. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flächen:

• Gesamtfläche	10.645,1 m²
• Wohngebiet	9.783,8 m ² (100 %)
○ private Baugrundstücke	7.658,2 m ² (78 %)
○ öffentliche Verkehrsflächen	1.358,2 m ² (14 %)
○ öffentliche Grünflächen	767,4 m ² (8 %)
• Sonstige Flächen	
○ öffentliche Verkehrsfläche (Staatsstraße)	861,2 m ²

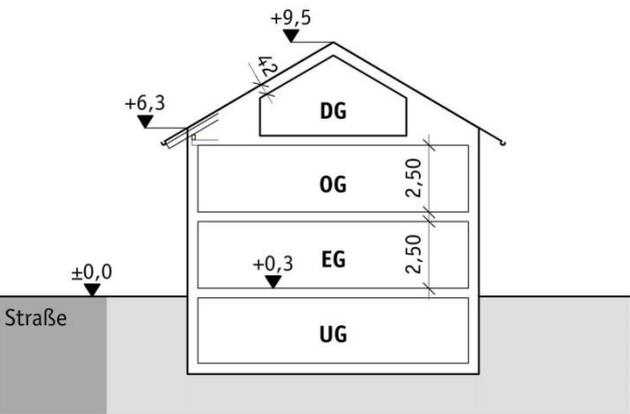
⁴ das staatliche Bauamt Freising hat darauf hingewiesen, dass die Höhe der Lärmschutzwand über der Geländeoberkante maximal 7,0 m betragen darf.

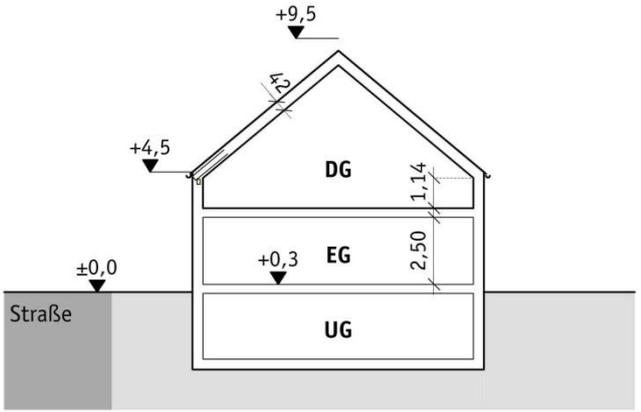
6 Festsetzungen

6.1 Erläuterung

Nachfolgend werden die einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen erläutert:

Festsetzung	Begründung/Erläuterung
1.1 Geltungsbereich	Die Größe des Wohngebiets ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; die Staatsstraße wird zur Kennzeichnung der Anbauverbotszone mit einbezogen;
2.1 allgemeines Wohngebiet	Der Gebietstyp ist aus dem FNP entwickelt und entspricht den angrenzenden Baugebieten; differenzierte Nutzungsregelungen (z.B. der Ausschluss von Nutzungen) scheinen entbehrlich.
3.1 offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser; Beschränkung der Wohnungszahl	Die Bauweise und Bauform entspricht der angrenzenden Bebauung und der Nachfrage für Grundstücke im Einheimischenmodell; die Beschränkung der Wohnungszahl soll große Mehrfamilienhäuser ausschließen, um den Verkehrszuwachs in den vorhandenen Wohngebieten zu begrenzen; die Doppelhausbebauung soll auf die Bereiche beschränkt werden, bei denen entsprechend viele Grundstückszufahrten angelegt werden können. An der Nordseite der Erschließungsstraße ist das wegen der vorgesehenen öffentlichen Stellplätze nicht möglich.
3.2 Baugrenzen	Die Baugrenzen ermöglichen unterschiedliche Parzellierungen und Gebäudestellungen; verbleibende nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen gewährleisten, dass ausreichend besonnte Gartenflächen entstehen; die östliche Baugrenze (Parzellen 13 bis 15) hält 14 m Abstand zum Fahrbahnrand der Staatsstraße (reduzierte Anbauverbotszone nach BayStrWG);
3.2 Überschreitung von Baugrenzen	Eine Überschreitung durch Terrassen um bis zu 2,50 m soll allgemein zugelassen werden; weitere geringe Überschreitungen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO im Einzelfall ohne Befreiung zugelassen werden, größere Überschreitungen nur mit Befreiung von der Festsetzung.
3.3 Flächen für Garagen und Nebengebäude	Die Flächen ermöglichen unterschiedliche Anordnungen der Garagen; auch hier sollen die nicht überbaubaren Flächen ausreichend besonnte Gartenflächen gewährleisten. Nebengebäude mit weniger als 8 m ² Grundfläche können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne Befreiung zugelassen werden.
3.4 Garagenzufahrten (Stauraum)	Die Festsetzung entspricht der Regelung der früheren gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen. Die Stauräume sollen gewährleisten, dass Kraftfahrzeuge nicht im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden und dort den Verkehr behindern, sei es kurzfristig um das Garagentor zu öffnen, oder für längere Zeit, wenn das Auto nicht in die Garage gefahren wird. Die Formulierung erlaubt ungeachtet der sonstigen Festsetzungen 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.

<p>3.5 Schutzfläche (Walddabstand)</p>	<p>Die Gebäude sollen einerseits vor Schäden bewahrt werden, die durch herabfallende Äste oder durch umstürzende Bäume entstehen können. Andererseits sollen die Bäume weitgehend gegen Eingriffe geschützt werden, die aus der Verkehrssicherungspflicht gegenüber der Wohnbebauung nötig werden könnten.</p> <p>Der Abstand zwischen den Gebäuden und den Baumkronen beträgt ca. 10 m. Für einen umfassenden gegenseitigen Schutz wäre ein noch größerer Abstand nötig (ungefähr Baumhöhe, 20 bis 25 m). Der gewählte Abstand ist ein Kompromiss zwischen der Eingriffsvermeidung und den Anforderungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.</p>
<p>3.6 Abstandsflächen</p>	<p>Es gelten die allgemeinen Abstandsvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (die Festsetzung dient nur der Klarstellung).</p>
<p>4.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,3</p>	<p>Dieser Wert erlaubt eine mäßig dichte Bebauung – die höchstmögliche GRZ eines Wohngebiets beträgt 0,4 (§ 17 BauNVO). Bei der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft gilt eine GRZ bis zu 0,35 als niedriger bis mittlerer Nutzungsgrad.</p> <p>Bei einem 300 m² großen Doppelhausgrundstück wäre damit z.B. folgende Bebauung zulässig:</p> <p>Grundfläche Wohnhaus 75 m² zzgl. Terrasse 15 m² Grundfläche Garagen/Carports, Zufahrten, Stellplätze, Gartenhäuschen 45 m² Insgesamt dürften 135 m² des Grundstücks bebaut werden.</p> <p>Bei einem 500 m² großen Einzelhausgrundstück wäre z.B. folgende Bebauung zulässig:</p> <p>Grundfläche Wohnhaus 130 m² zzgl. Terrasse 20 m² Grundfläche Garagen/Carports, Zufahrten, Stellplätze, Gartenhäuschen 75 m² Insgesamt dürften 225 m² des Grundstücks bebaut werden.</p>
<p>4.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen</p>	<p>Dieser Bezugspunkt lässt sich vor Ort einfach bestimmen.</p>
<p>4.3 Traufwandhöhe 4.4 Firsthöhe</p>	<p>Analog zu den benachbarten Baugebieten werden entlang des Staatsstraße niedrigere Traufhöhen festgesetzt als im Gebietsinneren. Die Werte im Gebietsinneren erlauben zwei Normalgeschosse (EG und 1. OG) und ein ausgebautes Dachgeschoss, wobei das Erdgeschossniveau ca. 30 cm über dem Straßenniveau liegen kann (siehe Abbildung).</p> 

	<p>Entlang der Staatsstraße ist dagegen nur ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss möglich:</p> 
5.1 öffentliche Verkehrsfläche	siehe Erläuterungen unter 5.3
5.2 Anschlussverbot	Anschlussverbote werden festgesetzt um den Platz für öffentliche Stellplätze oder Baumstandorte zu sichern; Bei Baugrundstücken mit Anschlussverbot sind die Zufahrtmöglichkeiten naturgemäß stärker festgelegt als bei anderen Grundstücken. Deshalb eignen sich vor allem Grundstücke ohne Anschlussverbot für die Errichtung von Doppelhäusern oder für eine Aufteilung in kleinere Einzelhausgrundstücke.
6.1 Dachform Satteldach	Die Dächer der Gebäude bestimmen stärker als andere Elemente den Gesamteindruck des Ortsbildes. Die Umgebung ist von Satteldächern geprägt – in den angrenzenden Baugebieten sind Satteldächer vorgeschrieben. Zur Vermeidung irritierender Fremdkörper innerhalb der Siedlung wird auch hier das Satteldach vorgeschrieben.
6.2 Dachaufbauten	Die Festsetzung soll aus ästhetischen Gründen gewährleisten, dass sich die Dachaufbauten dem Hauptdach unterordnen. Die Gaubebreite soll dennoch ein Innenmaß von ca. 1,2 m bei ausreichend gedämmter Wandkonstruktion ermöglichen.
6.3 Profiltgleichheit zusammengebauter Häuser	Die Festsetzung soll eine zu kleinteilig individualisierte Bebauung zugunsten des Ortsbildes vermeiden. Im ebenen Gelände besteht keine Notwendigkeit für Dachversprünge.
6.4 Einfriedung, Höhenbegrenzung 1,2 m	Im Bebauungsplanentwurf ist eine Höhenbegrenzung für bauliche Einfriedungen vorgesehen, um eine optische Abschottung der Grundstücke und Trennwirkungen zu vermeiden, die sich auf das kommunikative Klima und die soziale Kontrolle innerhalb eines Gebiets negativ auswirken würden. Hecken werden trotzdem nicht beschränkt und dürfen entsprechend höher sein.
6.5 Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern	Das Baugebiet ist nahezu eben – es sind keine großen Geländeänderungen nötig. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sollen deshalb beschränkt werden – die Gartenbereiche sollen möglichst natürlich bleiben.
7.1 Gebietseingrünung	Die Eingrünung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; sie dient der Einbindung des Baugebiets in die Landschaft. Die ordentliche Eingrünung gestattet innerhalb des Baugebiets größere Baufreiheit, ohne das Landschaftsbild zu stören.

7.2 zu pflanzende Bäume (öffentlich) 7.3 zu pflanzende Bäume (privat)	Die Durchgrünung des Wohngebiets soll das Ortsbild beleben und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten und vermindert durch Verschattung die Auswirkungen sommerlicher Hitzeperioden. Die innere Durchgrünung wird als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anerkannt. Die Größe der Bäume wird angesichts der teils kleinen Parzellen nicht vorgeschrieben. Auch kleine Laubbäume sind somit zulässig. Die im Hinweis erwähnte Pflanzliste ist nicht zwingend.
7.4 wasserdurchlässige Beläge	Die Festsetzung verringert Eingriffe in den Wasser- und Nährstoffhaushalt des Bodens. Sie wird als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft anerkannt.
8.1 Lärmschutzwand	siehe Erläuterungen unter 5.5
8.2 passiver Schallschutz	siehe Erläuterungen unter 5.5

6.2 Artenliste

Für die festgesetzten Pflanzungen werden die folgenden Arten empfohlen.

Kleinbäume und mittelgroße Bäume:

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Alnus glutinosa* Schwarzerle
- *Alnus incana* Grauerle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Sorbus aucuparia* Eberesche

Großbäume:

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Betula pendula* Hängebirke
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Fraxinus excelsior* Esche
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde
- *Ulmus glabra* Bergulme

7 Hinweise

Grundwasser

- Bei Hochwasser im Strogenflutkanal ist im Baugebiet mit einem starken Grundwasseranstieg zu rechnen.

Wasser (Wasserzweckverband Berglerner Gruppe, Wartenberg)

- Jedes Wohnhaus ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.
- Soweit die Widmung von Straßen im Bebauungsplangebiet als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechts als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Soweit erhöhter Löschwasserbedarf besteht, hat der Erschließungsträger die Kosten für die Bereitstellung selbst zu tragen.

Denkmalschutz

- Nördlich und westlich des Baugebiets liegen Bodendenkmäler (siehe Übersichtsplan M 1:5000 auf der Planurkunde).
- Auf die Vorschriften der Art. 7 und 8 DSchG wird hingewiesen.
- Für die Formulierung der fachlichen Anforderungen an Untersuchungen oder Ausgrabungen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zuständig.

Staatsstraße (Staatliches Bauamt Freising)

- Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan dargestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde die Anbauverbotszone im Einvernehmen mit dem staatlichen Bauamt auf 14 m vom Fahrbahnrand reduziert.
- Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt (Sachgebiet S 15) vorzunehmen.
- Eine Ausnahmegenehmigung von der Anbauverbotszone kann für die Errichtung einer Lärmschutzwand und deren Bepflanzung erteilt werden. Die Lärmschutzwand muss mindestens 7,50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße entfernt sein. Die Höhe der Lärmschutzwand über Geländeoberkante darf maximal 7,0 m betragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).
- Kosten für die Errichtung der Lärmschutzanlage werden vom Bauamt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – nicht übernommen.
- Im Baugenehmigungsverfahren für die Lärmschutzwand ist das staatliche Bauamt zu beteiligen.
- Durch die Errichtung der Lärmschutzanlage darf die Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Eventuell notwendige Änderungen sind auf Kosten der Kommune durchzuführen und mit der Straßenmeisterei Erding abzustimmen.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.
- Die für die Bemessung von Immissionsschutzanlagen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.
- Die Höhe der Lärmschutzwand über der Fahrbahnoberkante muss geringer sein als der Abstand der Lärmschutzwand vom Fahrbahnrand.

Abfallentsorgung

- Die Mülltonnen sind zur Leerung an der Verbindungsstraße bereitzustellen, weil die Stichstraße Richtung Strogenflutkanal voraussichtlich nicht von Müllfahrzeugen befahren wird.

Flughafen München

- Das Baugebiet befindet sich nicht im Bauschutzbereich des Flughafens München. Eine Zustimmung des Luftamtes Südbayern ist für Bauwerke nicht erforderlich.
- Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen sind von Bauvorhaben im Planungsgebiet nicht betroffen.

Abwehrender Brandschutz

- Das Hydrantennetz ist in ausreichender Dimensionierung auszubauen.
- 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.
- Bei in Baugenehmigungsverfahren auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist die Kreisbrandinspektion Erding zu beteiligen.

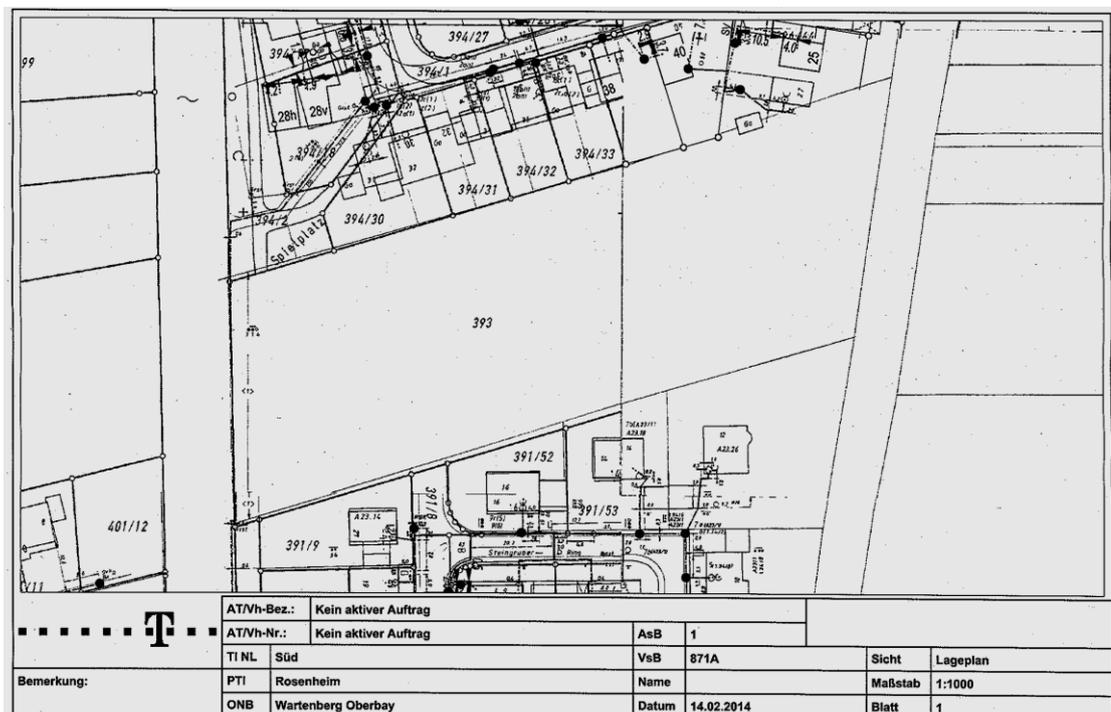
Erdgas (Energie Südbayern GmbH, Erding)

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten.
- Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Versorgung mit Erdgas ist die zeitnahe Übermittlung der Adressen der Bauwerber an die Energie Südbayern GmbH erforderlich.
- Lageplan Bestand:



Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien 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 Bauablaufzeitenplan 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.
- Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.
- 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.
- Lageplan Bestand:



Kabelanschluss (Kabel Deutschland)

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland (siehe Bestandsplan).
- Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Koordinierungsgespräche mit den Versorgungsunternehmen und Kabel Deutschland notwendig.
- Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden. Vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.
- Lageplan Bestand:



8 Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Strogenflutkanal III weist die Gemeinde Langenpreising ein 0,98 ha großes Wohngebiet auf einer Baulandreserve zwischen den bestehenden Wohngebieten am Strogenflutkanal aus. Insgesamt werden ca. 14 Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.

Wartenberg, den

.....
Dr. Peter Deimel, 1. Bürgermeister