



FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich


- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans


2. Art der Nutzung

- 2.1  allgemeines Wohngebiet


3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze


- 3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten:

 nur Einzelhäuser zulässig


 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

In Einzelhäusern sind bis zu zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

- 3.2  Baugrenze; Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m Tiefe überschreiten.

- 3.3  Fläche für Garagen und Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 m² sind nur innerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.4 Vor 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.

- 3.5  von Gebäuden freizuhalten Schutzfläche (Baumwurfzone; Hinweis: auch außerhalb dieser Fläche sind Einwirkungen durch den Baubestand nicht auszuschließen. Auf Art. 10 und 11 BayBO wird hingewiesen).

- 3.6 Abstandsflächen: es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

4. Maß der baulichen Nutzung


- 4.1 Grundfläche: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.


- 4.2 Bezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche am Fahrbahnrand in der Mitte der Grundstückszufahrt.

- 4.3 $FH\ 9,5m$ maximal zulässige Firsthöhe
(Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 4.2)

- 4.4 $TH\ 6,3m$ maximal zulässige Traufwandhöhe
(Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 4.2)

5. Verkehrsflächen

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche

- 5.2  Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

6. Gestaltung

- 6.1 Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 30 m² dürfen nur als Satteldach ausgeführt werden. Die Dachneigung darf 25 bis 40° betragen.

- 6.2 Bei Dächern mit mindestens 35° Neigung sind je Dachseite zulässig:
zwei Dachgauben mit maximal 1,7 m Außenbreite oder ein Zwerchgiebel, außenwandbündig, Breite maximal 3,5 m.


- 6.3 Bei Doppelhäusern sind die Teilgebäude mit einheitlicher Tiefe und Höhe, first-, profil- und traufgleich mit bündigem Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten. Das gilt ebenso für aneinandergebaute Garagen.

- 6.4 Bauliche Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,2 m sein.

- 6.5 Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 20 cm über dem Höhenbezugspunkt nach Nr. 4.2 zulässig. Abgrabungen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen und Nebengebäude zulässig.

7. Grünordnung, Natur und Landschaft


- 7.1  öffentliche Grünfläche: Gebietseingrünung

- 7.2  zu pflanzender Laubbaum

- 7.3 Auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets ist mindestens ein Laubbaum je Baugrundstück zu pflanzen (Hinweis: die Begründung führt mehrere geeignete Arten auf).

- 7.4 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine).

8. Immissionsschutz

- 8.1  Fläche für folgende Anlage zum Schutz vor Verkehrslärm: Lärmschutzwand
Höhe mindestens 1,5 m über der Fahrbahn der Staatsstraße; Luftschalldämmung DL_r mindestens 24 dB(A); Abstand zum Fahrbahnrand der Staatsstraße mindestens 7,5 m






- 8.2 Auf den Parzellen 13 bis 14b sind als Vorkehrung zur Minderung der Schalleinwirkungen oberhalb des Lärmschutzwalls liegende Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude entweder durch geeignete Grundrissorientierung so anzuordnen, dass sie zumindest ein zum Lüften erforderliches Fenster an der der Staatsstraße abgewandten Seite besitzen, oder mit Schalldämmlüftern auszustatten, die die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut um maximal 1 dB vermindern. (Hinweis: die Anforderungen an Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich III.)

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 Östlich Strogenflutkanal III als Satzung.

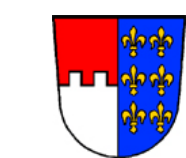
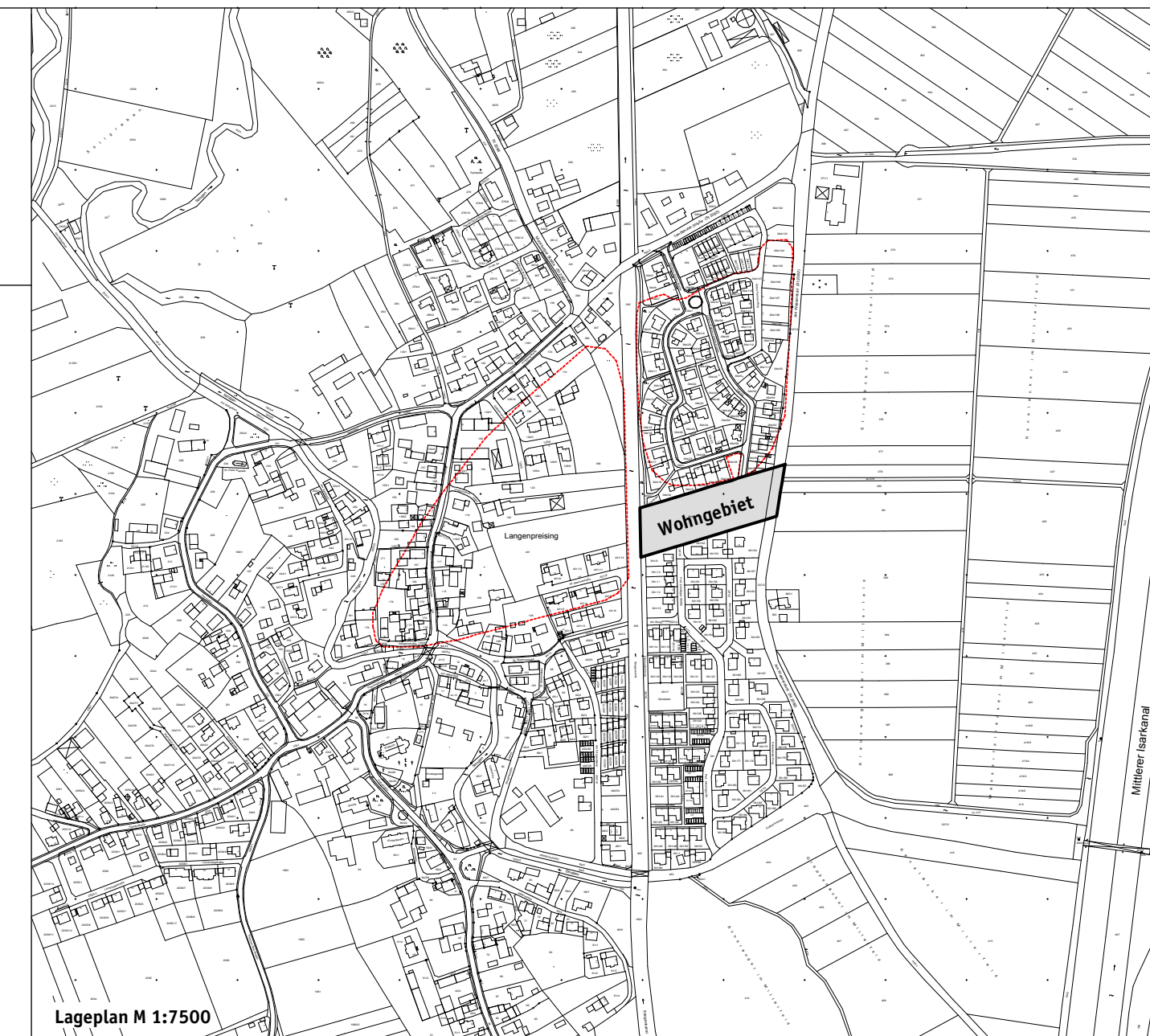
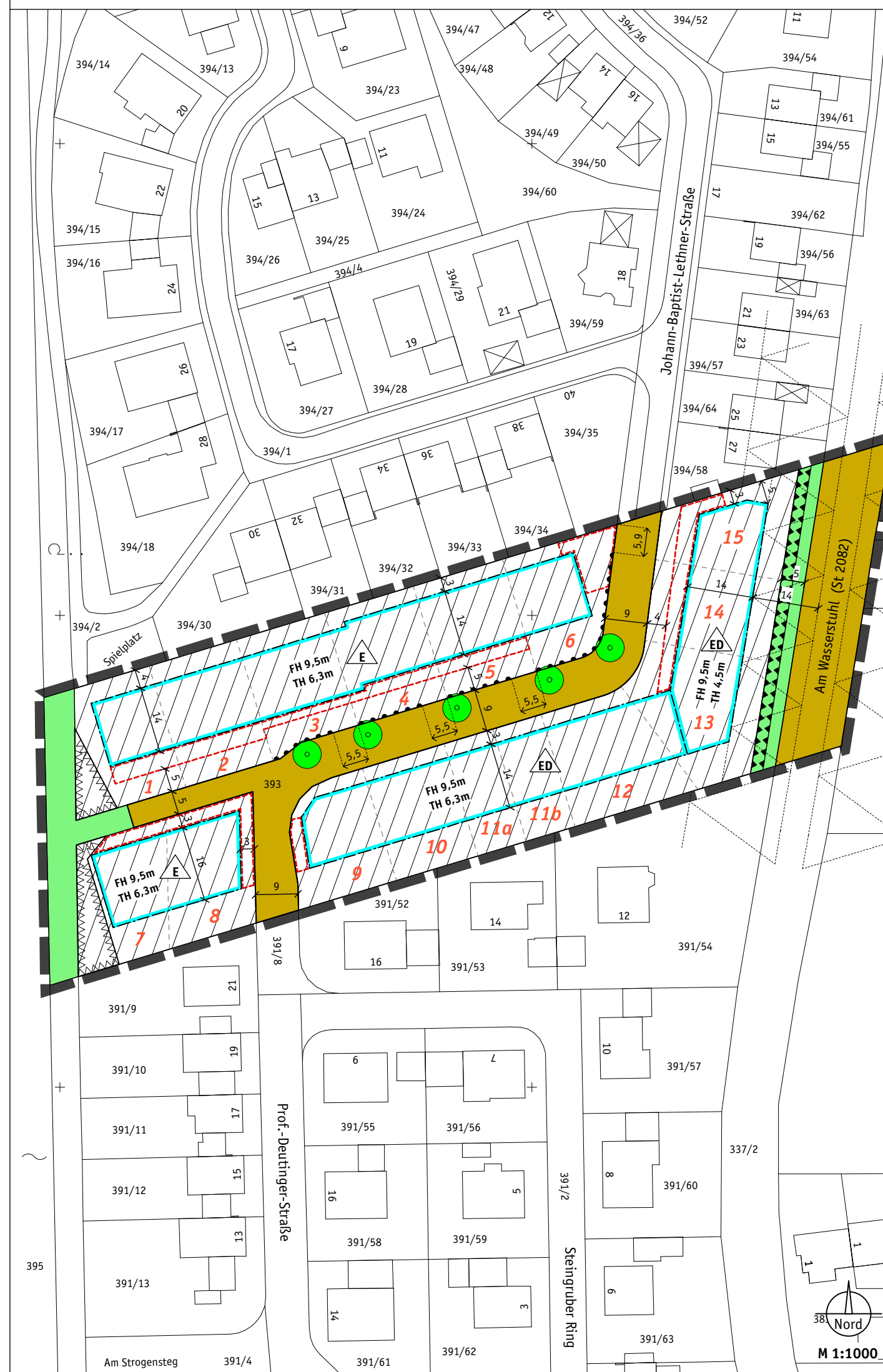
SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- 1.1  vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1.2  Flurstücksnummer
- 1.3  Maßangabe in Metern
- 1.4  straßenrechtliche Anbauverbotszone der Staatsstraße (im Geltungsbereich auf 14 m vom Fahrbahnrand reduziert)
- 1.5  Bodendenkmäler gemäß Bayernviewer Denkmal Stand 14. März 2014 (nur im Übersichtsplan dargestellt)

2. Parzellierung

- 2.1  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2.2  Parzellennummer



Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Östlich Strogenflutkanal III

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---|
| 1. Änderungsbeschluss gefasst | am 19. November 2013 |
| 2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 16. Dezember 2013 (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 21. Januar 2014 bis 20. Februar 2014 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 16. Dezember 2013 (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 21. Januar 2014 bis 20. Februar 2014 |
| 4. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 18. März 2014 (§ 4a Abs. 3 BauGB) | vom 14. April 2014 bis 30. April 2014
vom 25. März 2014 bis 20. April 2014 |

Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

5. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 18. März 2014 am 13. Mai 2014

Die nach § 13a BauGB erfolgte beschleunigte Aufstellung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

Wartenberg den
1. Bürgermeister Dr. Peter Deimel (Siegel)

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 18. März 2014 mit Begründung vom 13. Mai 2014 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Wartenberg den
1. Bürgermeister Dr. Peter Deimel (Siegel)

gefertigt am 18. März 2014
Verfahrensvermerke vom 14. Mai 2014

architekturbüro pezold-Wartenberg