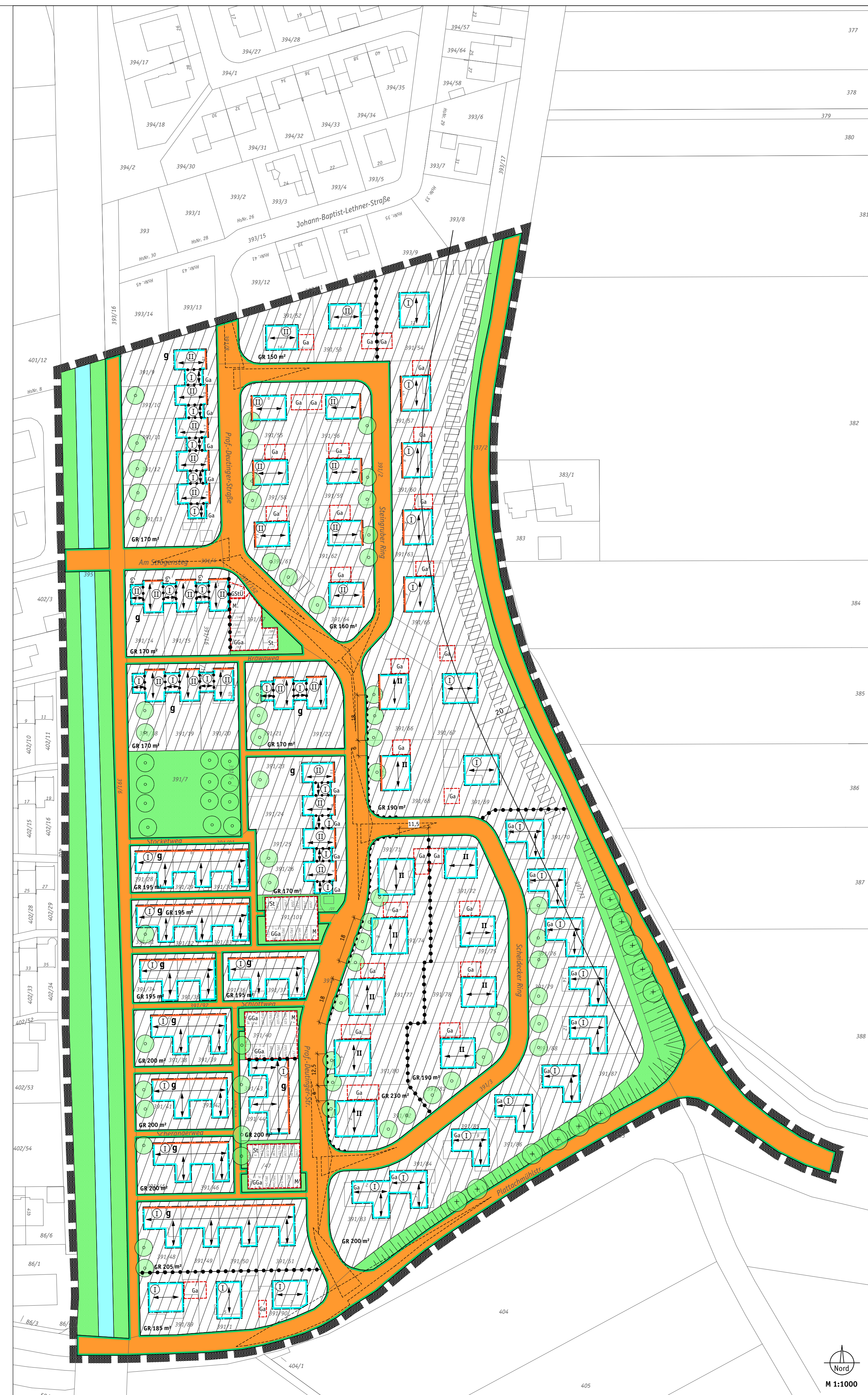


## FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstwert
- maximal zulässige Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, z.B. 180 m²
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher zulässiger Grundfläche
- geschlossene Bauweise
- Satteldach mit angegebener Firstrichtung.
- Die zulässige Dachneigung wird auf 28 Grad bis 35 Grad festgesetzt. Im Bereich der Winkelhofhäuser sind Schleppegauben mit einer max. Breite von 2 m und Satteldachgauben mit einer max. Breite von 1,5 m zulässig. Im restlichen Bereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldachgauben mit einer max. Breite von 1,5 m zulässig. In beiden Fällen darf die Summe der Gaubenbreite maximal ein Viertel der vorliegenden Traufhöhe ergeben. Im Bereich des gesamten Bebauungsplanes sind Gauben nur bei einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig. Abweichend hiervon sind für die Flurnummer 391/14 bei einer Dachneigung von mindestens 32 Grad Satteldachgauben bis 3,60 m Breite zulässig.
- Maßangabe in Metern
- öffentliche Parkflächen
- Verkehrsflächen
- Anbauverbotszone: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche
- zu erhaltende Bäume
- Pflanzgebot für standortgemäße Laubbäume bis spätestens zur Bauvollendung
- Grünfläche öffentlich
- Lärmschutzwall
- Flächen für Garagen oder Stellplätze
- Ga Garagen
- GGA Gemeinschaftsgaragen
- St Stellplätze
- GStÜ überdeckte Stellplätze
- M Müllräume
- Sichtdreiecke
- Soweit eine Baugrenze auf einer geplanten Grundstücksgrenze verläuft ist Grenzbebauung festgesetzt. Diese gilt nur, wenn die nach dem Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen beibehalten werden.
- Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind als Holzzäune auszubilden und dürfen 1,00m Höhe nicht überschreiten. Anstelle dieser Holzeinfriedungen können dichtwachsende, winterharte Hecken mit innen liegendem Spanndraht vorgesehen werden. Ansonsten sind Maschendrahtzäune zugelassen. Dieser Punkt gilt nicht für die Gartenhofhäuser.
- Auf den Reihenhäusern und Gartenhofhäusern in Gruppen sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.
- Auf je 200qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgemäße Laubgehölze.
- Sichtdreiecke sind ab OK Straße von Bauten und Bepflanzungen höher als 1,00m freizuhalten. Hochstämmige Bäume bilden bei gewährleiteter ausreichender Sicht eine Ausnahme.
- Wohnwege sind als öffentliche Verkehrsflächen oder zumindest gem. Art. 53c BayStrWG als unwiderruflich öffentlich gewidmete Verkehrsflächen einzurichten. Sie sind so zu befestigen, daß sie in Notfällen befahren werden können. Als Oberflächenbelag darf Asphalt oder ein ähnliches Material nicht verwendet werden. Das gilt auch für die Oberflächengestaltung der Höfe, Stellplätze und Gemeinschaftsgaragenanlagen und für die privaten Zufahrten zu den Garagen.
- Die Höhenlage der Erdgeschoßfußböden wird auf max. 15 cm über natürlichem Gelände verlauf beschränkt. Die Traufhöhen dürfen bei erdgeschossigen Winkelhaustypen 3,25 m, bei den übrigen längsrechteckigen Gebäuden 3,80 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 5,90 m, gerechnet ab Straßenmitte, nicht überschreiten.
- Bei Baulinien wird das Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einem 1/3 der anliegenden Gebäudelänge zugelassen.
- Garagen sind nur innerhalb der Wohngebäude oder an den gesondert gekennzeichneten Stellen zulässig. Soweit in der Planzeichnung nicht anders dargestellt sind Garagen an der Nachbargrenze zu errichten. Für Garagen sind Flachdächer vorgeschrieben. Werden Garagen im baulichen Verbund mit Wohngebäuden errichtet, so können diese in die Satteldachfläche mit einbezogen werden.
- Bei Gartenhofhäusern, Reihenhäusern und Kettenhäusern im Bereich zwischen Strogenflutkanal und Straße A sind in der Vorgartenzone Einfriedungen unzulässig.
- Gartenhofhäuser sind soweit dargestellt in Grenzanbau zu errichten. Entlang den Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und die Wohnwege ist entsprechend den Forderungen des § 17 Abs. 2 BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern. Diese Einfriedungen sind als verputzte oder geschlämte Mauern, oder als Holzblenden auszuführen. Dabei darf ein direkter Einblick nicht möglich sein. Entlang den Straßen sind statt dessen dichte Hecken anzulegen. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,8m nicht unterschreiten und 2,1m nicht überschreiten.
- Der in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwall ist bis zur Baufertigstellung der von ihm zu schützenden Gebäude anzulegen. Seine Abmessungen werden wie folgt bestimmt: Abstand von der Straßenbegrenzungslinie 4,0m (im Detail mit Straßenbauamt festzulegen) Böschungswinkel 1:1,5, Höhe 1,5m über Fahrbahn. Der Wall ist dicht mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Unzulässig sind:
  - die Eindeckung der Satteldächer in anderen Farben und Materialien als Dachziegel und Pfannen in naturroter und rotbrauner Farbe;
  - Dachaufbauten und Dacheinschnitte;
  - bei Gartenhofgebäuden Abwalmungen;
  - die Verwendung von Zierputzen und Glasbausteinen;
  - äußere Verkleidungen mit Asbestzementplatten oder ähnlichen Kunststoffen;
- Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:
  - für die Errichtung von Wintergärten zum Garten hin bis zu einer Grundfläche von maximal 20 qm
  - Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Garten-, Fahrradschuppen) sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit die Grundfläche 20 qm nicht überschreitet.
  - Untergeordnete Nebenanlagen bis 20 qm Grundfläche sind auch innerhalb der Abstandsflächen der BayBO zulässig.

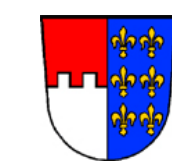
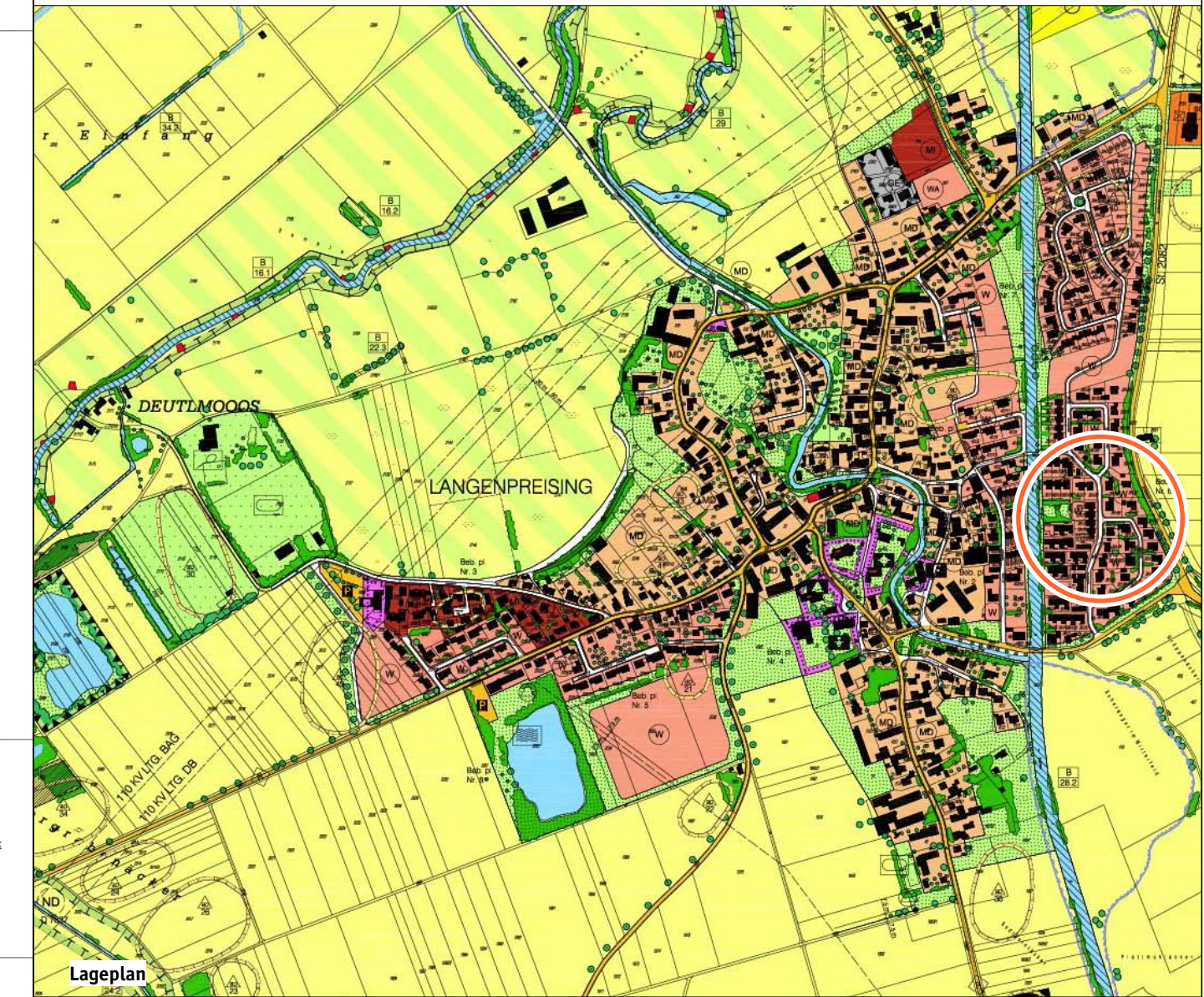


## PRÄAMBEL

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 12. Änderung des Bebauungsplans Östlich Strogenflutkanal I als Satzung. Sie ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 und seine bisherigen Änderungen.

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- Bestandsdarstellung, Maße, Nummern**
  - vorhandene Gebäude mit Hausnummer
  - Flurstücksnummer



## Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Östlich Strogenflutkanal I 12. beschleunigte Änderung

### VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss gefasst am 15. November 2016
  - Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 4. November 2016 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 5. Dezember 2016 bis 5. Januar 2017
  - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 4. November 2016 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 5. Dezember 2016 bis 5. Januar 2017  
Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
  - Satzungsbeschluss in der Fassung vom 23. Januar 2017 mit Begründung vom 23. Januar 2017 am 7. Februar 2017  
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 24. März 2017
  - Ergänzendes Verfahren: Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 7. Dezember 2017 (§ 214 Abs. 4 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis .....
  - Ergänzendes Verfahren: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 7. Dezember 2017 (§ 214 Abs. 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis .....
  - Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... am .....
- Die nach § 13a BauGB erfolgte beschleunigte Änderung des Bebauungsplans unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

Wartenberg den .....  
Erster Bürgermeister Dr. Peter Deimel

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 ..... mit Begründung vom ..... rückwirkend zum ..... in Kraft (§10 Abs. 3; § 214 Abs. 4 BauGB).

Wartenberg den .....  
Erster Bürgermeister Dr. Peter Deimel

