

## FESTSETZUNGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2. Art der Nutzung

- 2.1 allgemeines Wohngebiet
- 2.2 Mischgebiet

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.
- 3.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf den Parzellen 1 bis 4 0,4; auf den anderen Parzellen 0,25. Die zulässige Grundfläche darf durch erdgeschossige Anbauten und Wintergärten um maximal 12 m<sup>2</sup> und durch in das Gebäude integrierte Garagen um maximal 20 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 3.3 Nebengebäude und Garagen sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> zulässig.

### 4. Bauweise, Zahl der Wohnungen

- 4.1 die Gebäude werden in der offenen Bauweise errichtet.
- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.4 In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen, in Doppelhaushälften maximal eine Wohnung zulässig.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

- 5.1 Baugrenze  
Anbauten dürfen die Baugrenzen auf einer Gebäudeseite bis zu 3,0 m überschreiten. Nebengebäude bis 8 m<sup>2</sup> Grundfläche dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.
- 5.2 Fläche für Garagen; Garagen sind nur auf diesen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Für jede Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz, für jede Wohnung über 50 m<sup>2</sup> sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten. Der erforderliche Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz gerechnet.
- 5.4 Abstandsflächen  
Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

### 6. Straßen und Wege

- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 Fuß- und Radweg
- 6.3 Sichtdreiecke; die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Gegenständen über 0,80 m Höhe freizuhalten.
- 6.4 Grundstückszufahrten zur Staatsstraße sind so anzulegen, dass ein Vorwärtseinfahren in die Staatsstraße möglich ist.

### 7. Gestaltung, Höhen

- 7.1 maximal zulässige Höhe des Erdgeschoßrohbodens über NN
- 7.2 Die maximal zulässige Firsthöhe über dem Erdgeschoßrohboden beträgt 8,50 m, bei Garagen 5,00 m.
- 7.3 Die maximal zulässige Wandhöhe über dem Erdgeschoßrohboden beträgt 6,30 m (Wandhöhe = Höhe der Schnittlinie Außenwandaußenfläche mit Dachaußenfläche).
- 7.4 Dächer sind auf den Parzellen 1 bis 3 mit einer Neigung von mindestens 5°, auf den anderen Parzellen von mindestens 18° auszuführen.
- 7.5 Als Dachdeckung sind auf den Hauptgebäuden nur ziegelrote kleinformatige Dachsteine zulässig - bei Dachneigungen unter 18° auch ziegelrote Trapezbleche. Bei Anbauten sind auch Metall- und Glasdächer zulässig.
- 7.6 Firstrichtung
- 7.7 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 7.8 Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung ab 35° zulässig. Sie sind als Satteldach- oder Schleppegauben mit einer maximalen Breite von 1,50 m zu errichten. Die Gesamtbreite der Gauben darf ein Drittel der davor liegenden Traufänge nicht überschreiten. Unterschiedliche Gaubenformen auf einer Dachseite sind nicht zulässig.
- 7.9 Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Länge des Hauptdaches zulässig.
- 7.10 Abgrabungen sind nicht zulässig.
- 7.11 Einfriedungen  
Zulässig sind sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1 m Höhe. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe zulässig. Bei gewerblicher Nutzung dürfen diese Einfriedungen 1,8 m hoch sein. Der Stauraum vor Garagen darf nicht eingefriedet werden. Auf den privaten Grünflächen zur Ortsrandeingerührung nach Festsetzung Nr. 9.2 sind Einfriedungen nur an der Grenze zum Mischgebiet zulässig.

### 8. Immissionsschutz

- 8.1 Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (Staatsstraße): Schlaf- und Kinderzimmer sind zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mechanisch zu belüften. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind mit einem Gesamtschalldämmmaß R<sub>res</sub> > 35 dB auszuführen (enstpr. DIN 4109 Tabelle 8):
- auf den Parzellen 3, 8, 13, 16, 19, 20 und 21 in der Nord-, Ost- und Südfassade
  - auf der Parzelle 18 in der Ost- und Südfassade
- 8.2 Fläche für folgende Maßnahme zum Immissionsschutz:  
Auf der Fläche ist eine Lärmschutzwand mit 2,5 m Höhe zu errichten.

### 9. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 9.1 öffentliche Grünfläche
- 9.2 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Gebietseingerührung)
- Die Flächen sind zu 90% mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3 bis 7 Stück je Art zu pflanzen.
- 9.3 Spielplatz
- 9.4 zu pflanzende Sträucher
- 9.5 zu pflanzender Baum
- 9.6 Auf den Grundstücken des Baugebiets sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Ortsrandeingerührung gemäß Festsetzung 9.2 wird hierbei angerechnet. Thujenhecken sind nicht zulässig. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. (Hinweis: die Begründung führt mehrere für diesen Standort besonders geeignete Arten auf.)
- 9.7 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit Kies, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge.

## SONSTIGE PLANZEICHEN

### 1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

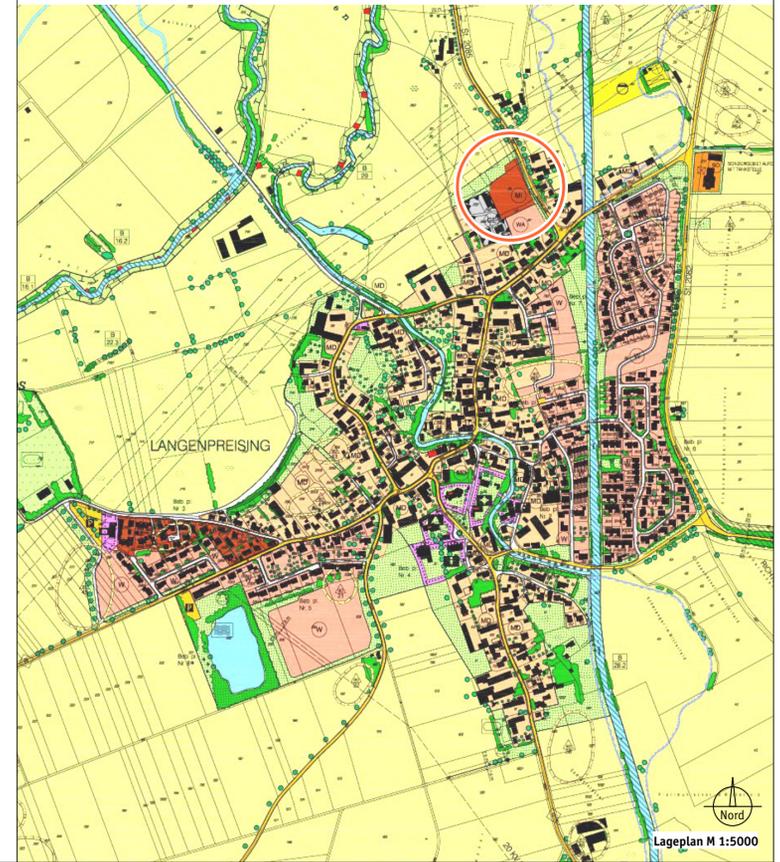
- 1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 1.2 Flurstücksnummer
- 1.3 Maßangabe in Metern
- 1.4 Parzellennummer

### 2. Hinweise, Kennzeichnungen

- 2.1 oberirdische Hauptversorgungsleitung
- 2.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2.3 Fläche mit Bau- und Pflanzbeschränkungen (Schutzzone Hochspannungsfreileitungen). Bau- und Pflanzmaßnahmen innerhalb dieser Fläche sind mit der Deutschen Bahn AG und der Bayernwerk AG abzustimmen.

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langenpreising erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8ff. 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 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "In der Au" als Satzung. Sie ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 und seine bisherigen Änderungen.



## Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan "In der Au" 5. vereinfachte Änderung

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB) am .....
- Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben in der Fassung vom ..... vom ..... bis .....
- (§ 13 BauGB)

Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... am .....

mit Begründung vom ..... (§ 10 Abs. 1 BauGB)

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

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

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

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

gefertigt am 13. Juli 2015  
Verfahrensvermerk vom 13. Juli 2015

architekturbüro pezold-Wartenberg