



**Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Gewerbegebiet in der Au
4. vereinfachte Änderung
Begründung**

28. Juli 2009

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Langenpreising besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 4. November 1996 vom Landratsamt Erding genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan erfuhr bisher sieben rechtswirksame Änderungen. Eine achte Änderung wird derzeit durchgeführt.

Für das Baugebiet „Gewerbegebiet in der Au“ hat die Gemeinde Langenpreising 1997 einen Bebauungsplan aufgestellt (Bekanntmachung am 7. Februar 1997), der seitdem zweimal geändert wurde: die erste vereinfachte Änderung trat durch Bekanntmachung am 6. November 1998 in Kraft, die zweite am 3. Dezember 1999, die dritte am 17. November 2006.

Der Gemeinderat Langenpreising hat am 12. Mai 2009 die Durchführung dieser 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Öffentlichkeit und Behörden wurden vom 5. Juni bis 10. Juli 2009 beteiligt (Planfassung 4. Juni 2009). In der vorliegenden Planfassung wurde noch einmal das Baufenster für die Parzelle 6 geändert.

2 Anlass, Ziele und Zweck der Änderung

Anlass für die Änderung ist eine Bauanfrage für die Flurstücke 276/3 bzw. 276/4. Geplant ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit flachem Zeltdach. Der Bebauungsplan lässt bisher nur Satteldächer zu – die Wandhöhe der Gebäude ist auf 4,8 m beschränkt. Da der Bauwunsch der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde Langenpreising entspricht, nimmt sie den konkreten Antrag als Anlass, entsprechendes Baurecht durch die Bauleitplanung zu schaffen.

3 Auswirkungen, Verfahren

Das Grundkonzept des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet in der Au“ in seinem rechtskräftigen Geltungsbereich wird durch die Änderungen nicht berührt. Auch für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten durch die Erweiterung gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet.

Diese gestalterischen Änderungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Es liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß §18 BNatschG vor. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des §13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

4 Gegenstand der Planänderung

Es werden folgende Festsetzungen geändert (in der Planfassung vom 4. Juni 2009):

- Nr. 9.1; Dachform:
Bisher waren nur Satteldächer zulässig, jetzt auch Zelt- und Walmdächer mit Dachneigung zwischen 6 und 37°.
- Nr. 9.4; Dachgauben/Zwerggiebel:
Die Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerggiebel wird auf Satteldächer beschränkt, weil die Walm- und Zeltdächer mit maximal 37° Dachneigung sich nicht dafür eignen.
- Nr. 9.5; Wandhöhe:
Die Wandhöhe wird von 4,8 auf 6,0 m erhöht, um zwei Normalgeschosse zu ermöglichen.
- Nr. 9.6; Firsthöhe:
Die Firsthöhe wird im Wohngebiet auf 9,2 m begrenzt, damit die Erhöhung der Wandhöhe nicht zu übermäßig hohen Gebäuden führt (z.B. in Kombination mit steilen Dächern und breiten Gebäuden). Der Wert von 9,2 m entspricht der bisher zulässigen Firsthöhe, die sich aus der zulässigen Dachneigung, Wandhöhe und überbaubaren Grundstücksfläche ergibt.
- zeichnerisch: Firstrichtung auf Parzellen 6 und 7
Auf diesen Parzellen wird die Wahl der Firstrichtung zugelassen.

- zeichnerisch: auf Parzelle 6 wird das Baufenster für das Wohngebäude um 90° gedreht und das Baufenster für die Garage an die nördliche Grundstücksgrenze verschoben.

Folgende Festsetzung wird außerdem geändert (in der Planfassung vom 29. Juli 2009):

- zeichnerisch: auf Parzelle 6 wird das Baufenster vergrößert (17 x 13,3 m statt 13 x 12 m)

5 Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung

Mit der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet in der Au werden im Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereiches auch Zeltdächer und Walmdächer zugelassen. Die zulässige Wandhöhe wird auf 6 m erhöht. Gemäß §13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.