

## 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 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Gewerbegebiet in der Au" als Satzung. Sie ersetzt den seit dem 17. November 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan und seine bisherigen Änderungen.

## FESTSETZUNGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes

### 2. Baugebietstyp, Nutzungsarten

- 2.1 allgemeines Wohngebiet
- 2.2 Gewerbegebiet  
Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die folgende flächenbezogene Schalleistungspegel gem. DIN 18005, Abschnitt 3 nicht überschreiten  
tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 56 dB(A)/m<sup>2</sup>  
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 41 dB(A)/m<sup>2</sup>

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen

- 3.1 Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
- 3.2 Fläche für Garagen  
Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 3.3 Anzahl der Stellplätze  
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten

### 4. Ausnutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke

- 4.1 Im Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Grundfläche (GR) je Grundstück 160 m<sup>2</sup>;  
Auf Parzelle 8 sind zusätzlich auf der südlichen Fläche für Garagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 120 m<sup>2</sup> zulässig;
- 4.2 Im Gewerbegebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6
- 4.3 Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig

### 5. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

- 5.1 Vorgeschrieben ist die offene Bauweise
- 5.2 Abstandsflächen  
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO
- 5.3 Im Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig
- 5.4 Im Gewerbegebiet sind Einzelhäuser und auf Grundstücken, die kleiner als 1.500 m<sup>2</sup> sind auch Doppelhausteilgebäude zulässig, wenn zuvor öffentlich rechtlich gesichert ist, dass an der Grenz wand dieses Gebäudes ebenfalls ein Doppelhausteilgebäude angebaut wird.

### 6. Straßen und Wege

- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg mit Aufenthalts- und Spielqualität
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie

### 7. Schutz vor Immissionen

- 7.1 Im Gewerbegebiet müssen Wohn- und Schlafräume zur der Staatsstraße abgewandten Seite orientiert werden
- 7.2 Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, daß die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden (ausgenommen hiervon sind Büroräume und Räume mit ähnlicher Nutzung). Die Gutachten sind zusammen mit dem Bautrag unaufgefordert vorzulegen.
- 7.3 Ausnahmen von der Festsetzung 7.3 sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

### 1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

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

### 8. Grünordnung, Natur und Landschaft

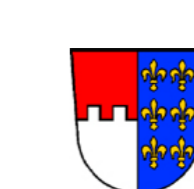
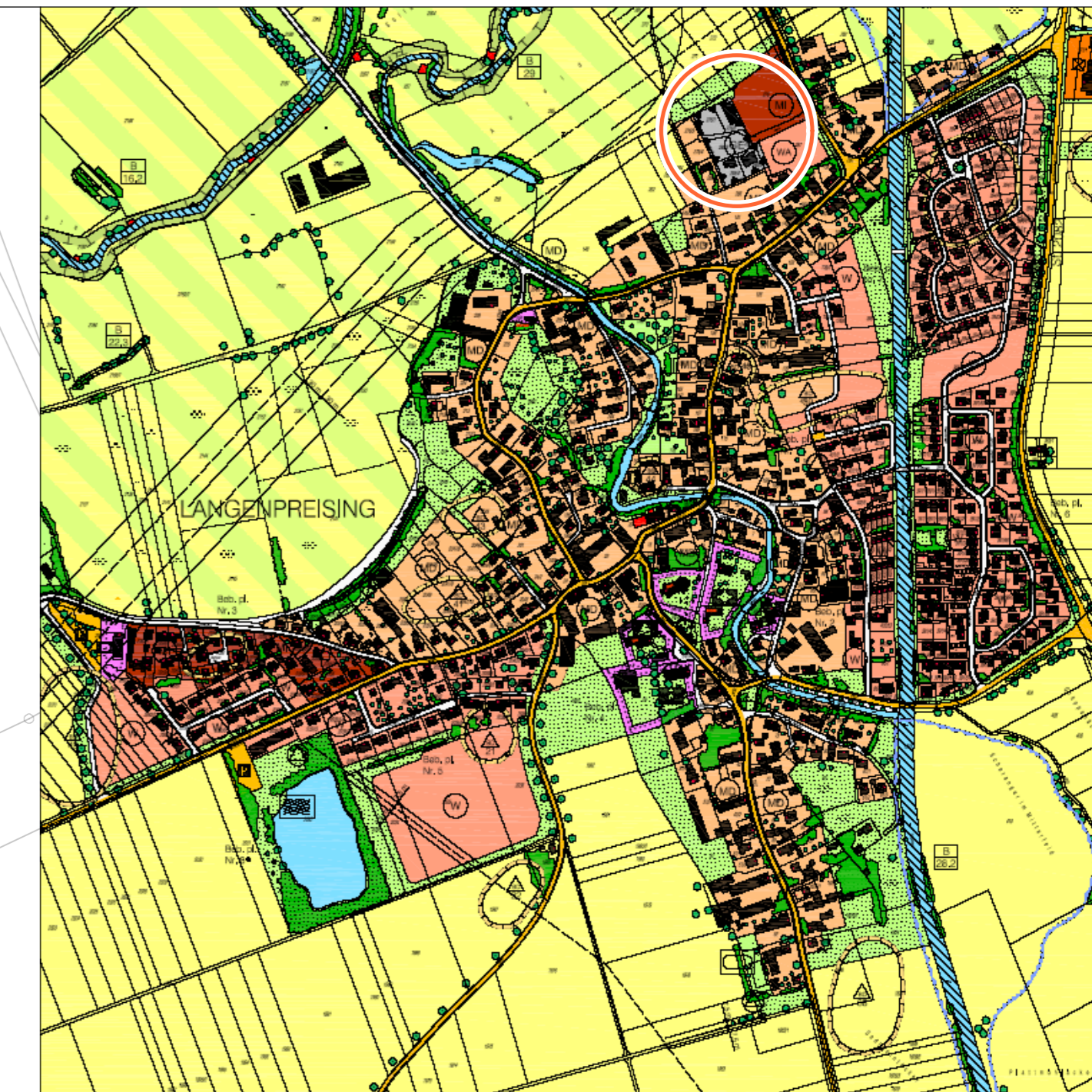
- 8.1 öffentliche Grünfläche: Ortsrandgrün, Distanzgrün
- 8.2 private Grünfläche
- 8.3 zu pflanzende Bäume
- 8.4 Befestigung von Stellplätzen  
nur wasserundurchlässig, z.B. mit Kies, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig
- 8.5 Bepflanzung  
Zulässig sind standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. Obstbäume, blühende Sträucher, Klettergehölze)  
Unzulässig sind fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken
- 8.6 Im Gewerbegebiet ist den Bauantragsunterlagen ein Freiflächen-gestaltungsplan beizulegen

### 9. Gestaltung

- 9.1 Dächer  
Wohngebiet:  
Dachform Satteldach, Dachneigung 28°-37°  
oder Zelt- oder Walmdach, Dachneigung 6 bis 37°  
Dachdeckung ziegelrote kleinformatige Dachsteine;  
Blech und Glas nur bei Anbauten
- Gewerbegebiet:  
Dachform geneigte Dächer, Dachneigung mindestens 6°;  
für untergeordnete Bauteile auch begrünte Flachdächer  
Dachsteine ziegelrot bis rotbraun,  
Blech in Materialfarbe;  
bei untergeordneten Anbauten auch Glas
- 9.2 Firstrichtung
- 9.3 wahlweise Firstrichtung zulässig  
(Firstverlauf über über die Längsrichtung des Gebäudes)
- 9.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:  
Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben und Zwerggiebel sind nur im Wohngebiet und nur auf Satteldächern mit Dachneigungen von mindestens 35° zulässig.  
Dabei darf die Summe der Außenbreiten der Dachgauben und Zwerggiebel 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- 9.5 Die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung) über der Straßenoberkante ist im Wohngebiet 6,0 m und im Gewerbegebiet 7,0 m.  
Für die Garagen in der südlichen Fläche für Garagen auf Parzelle 8 beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 3,5 m.
- 9.6 Die maximal zulässige Firsthöhe über der natürlichen Geländeoberfläche beträgt im Gewerbegebiet 10,0 m, im Wohngebiet 9,2 m
- 9.7 Im Wohngebiet darf die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) über der Straßenoberkante im Bereich des Hauseingangs maximal 0,3 m betragen.
- 9.8 Einfriedungen  
sind sockellos auszubilden. Zulässig sind Holzzäune mit senkrechter Lattung, max. 1,2 m hoch und hinterpflanzte Drahtgitterzäune, max. 1,8 m hoch.
- 9.9 Werbeanlagen  
sind nur bis zu einer Höhe von 3,5 m über Gelände zulässig.  
Lichtwerbung ist unzulässig.  
Freistehende Werbeanlagen können zugelassen werden.
- 9.10 Aufschüttungen und Abgrabungen  
sind nur im Gewerbegebiet und nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über bzw. unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

### 2. Hinweise, Kennzeichnungen

- 2.1 oberirdische Hauptversorgungsleitung



## Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Gewerbegebiet in der Au 4. 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 .....
- Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
- Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... am .....
2. Die nach §13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§246 Abs. 1a BauGB).
- Wartenberg den ..... 1. Bürgermeister Peter P. Deimel (Siegel)
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).
- Wartenberg den ..... 1. Bürgermeister Peter P. Deimel (Siegel)