

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 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Östlich Strogenflutkanal II, 3. Bauabschnitt" als Satzung. Sie ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan und alle bisherigen Änderungen.

FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
Es sind nur Wohngebäude zulässig.
Auf der Baugebietsteilfläche WA7 ist auch ein Pflegeheim zulässig.

2.2 WA₁ Baugebietsteilfläche mit Nummer

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR Maximal zulässige Grundfläche (EH=Einzelhaus, DHH=Doppelhaushälfte)

3.2 GRZ Grundflächenzahl

3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

3.4 Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse zwingend
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Dachgeschoss als Vollgeschoss

4. Bauweise

oE offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
oD offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
oED offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
oH abweichende Bauweise, nur Kettenhäuser zulässig;
aK die Kettenhäuser sind an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten (mit Ausnahme des östlichen Kettenendhauses)
Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Bauweise oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

5. Haustypen

(Hinweis: diese Festsetzungen gelten nicht für Nebengebäude)

Haustyp 1 "freistehendes Einfamilienhaus"
Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen
- Wandhöhe max. 6,0 m
- Satteldach, Dachneigung 22-28°
- Dachaufbauten nicht zulässig

Haustyp 2a "freistehendes Einfamilienhaus"
Einzelhaus mit bis zu zwei Wohnungen
- Wandhöhe max. 4,0 m
- Satteldach, Dachneigung 38-44°
- Dachaufbauten nach Festsetzung 8.8 zulässig

Haustyp 2b "Doppelhaus"
Doppelhaus mit einer Wohnung je Doppelhaushälfte
- Wandhöhe max. 4,0 m
- Satteldach, Dachneigung 38-44°
- Dachaufbauten nach Festsetzung 8.8 zulässig

Haustyp 3 "Doppelhaus"
Doppelhaus mit einer Wohnung je Doppelhaushälfte
- Wandhöhe max. 6,0 m
- Satteldach, Dachneigung 28°

Haustyp 4 "großes Einzelhaus"
Einzelhaus
- Wandhöhe max. 6,5 m
- Satteldach, Dachneigung 38 bis 42°
- Dachaufbauten nach Festsetzung 8.8 zulässig

Haustyp 5 "Reihenhaus"
Hausgruppen mit einer Wohnung je Teilgebäude
- Wandhöhe max. 6,0 m
- Satteldach, Dachneigung 28°
- Dachaufbauten nicht zulässig

6. Überbaubare Grundstücksflächen

6.1 Baugrenze

6.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur zulässig für:
- untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO
- Balkone, einschließlich ihrer Überdachung bis zu einer Tiefe von 1,20 m an zwei Gebäudeseiten; an Traufseiten maximal bis zur Hälfte der Trauflänge, an Giebelseiten bis zur Giebelbreite
- erdgeschossige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 12 m²; diese Bauteile dürfen auf einer Gebäudesseite die Baugrenze bis zu 2,00 m überschreiten.

7. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

7.1 Fläche für Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

7.2 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Garagen und Carports sind dort nicht zulässig)

7.3 Carports und Nebengebäude bis max. 18 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.4 Anzahl der Stellplätze: zwei Stellplätze pro Wohnung; bei Einliegerwohnungen bis max. 50 m² Wohnfläche ein Stellplatz;

7.5 Stauraum mindestens 5,0 m zwischen Garage und Fahrbahn (vor offenen Carports ist kein Stauraum erforderlich); der Stauraum darf nicht als Stellplatz angerechnet werden

8. Gestaltung

8.1 Wandhöhe
Die Wandhöhe gemäß Haustypenfestsetzung ist die Höhe zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Schnittlinie Oberkante Dachfläche mit Aussenkante Aussenwand

8.2 Obergrenze Erdgeschossfußboden
Der Erdgeschossfußboden darf maximal um den angegebenen Wert in Metern über (positive Werte) bzw. unter (negative Werte) dem Höhenbezugspunkt liegen. Höhenbezugspunkt ist das markierte Meißelzeichen auf der Pfistersteinreihe entlang der vorderen Grundstücksgrenze.

8.3 Zusammengebauete Häuser (Doppelhäuser, Reihenhäuser) müssen profiligleich angebaut werden. Ausnahme: beim Haustyp 2b ist ein Versatz der beiden Doppelhaushälften um maximal 1,5 m im Grundriss zulässig.

8.4 Abgrabungen sind unzulässig, mit Ausnahme von Abgrabung des Lärmschutzwalls bis zu 1 m Höhe zur Errichtung von Stellplätzen. Aufschüttungen sind bei Grundstücken, die unter dem Niveau der Straße liegen, bis zur Oberkante Straße hin zulässig.

8.5 Proportion: bei freistehenden Einfamilienhäusern - mit Ausnahme der Parzellen 15 und 23 - muss das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,2:1 betragen

8.6 Dächer Haupt- und Nebengebäude:
Dachdeckung: ziegelrot, kleinformatige Dachsteine;
Blech und Glas nur bei Anbauten
Anbauten: Sattel- und Pultdächer mit Dachneigung wie Hauptgebäude
Firstverlauf: über die Längsrichtung des Gebäudes

8.7 Hauptfirstrichtung

8.8 Dachaufbauten
Wenn Dachaufbauten gemäß der Haustypenfestsetzung zulässig sind, gilt: es dürfen Gauben bis 1,5 m Breite oder Zwerchhäuser bis 3,0 m Breite errichtet werden. Die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite darf ein Drittel der davorliegenden Trauflänge nicht überschreiten. Unterschiedliche Gaubenformen auf einer Dachseite sind nicht zulässig. Die Gauben und Zwerchgehäbe müssen mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst zu liegen kommen (senkrecht gemessen).

8.9 Dacheinschnitte sind nicht zulässig

8.10 Einfriedungen
Zulässig sind sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu 1,0 m Höhe; an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Bei Garagenzufahrten sind keine Einfriedungen zulässig.

8.11 Mülltonnenbehälter sind in die Einfriedung oder am Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

9. Verkehrsflächen, öffentliche Flächen

9.1 öffentliche Verkehrsfläche

9.2 Zufahrten von den Baugrundstücken zu den Staatsstraßen 2082 und 2085 sind nicht zulässig.

9.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg mit Aufenthalts- und Spielqualität

9.4 Kinderspielplatz

10. Grünordnung, Freiflächen

10.1 Befestigung von Stellplätzen: nur wasserdurchlässig, z.B. mit Kies, Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster zulässig

10.2 Bepflanzung in den Privatgärten:
Die Westseite des Lärmschutzwalls ist dicht zu bepflanzen. Zulässig sind standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als Hausbaum im Eingangsbereich, Obstbäume, blühende Sträucher, Klettergehölze). Unzulässige Arten: fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken

10.3 öffentlichen Grünflächen
zulässige Bepflanzung: Streuobstweide, Einzelaubbäume

10.4 zu pflanzende Bäume; der Standort kann verändert werden, die Anzahl muß beibehalten werden

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

11.1 öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

11.2 zu pflanzende Wildstrauchhecke
Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m; Baumanteil in der Pflanzung mind. 5% (Hinweis: die Begründung führt mehrere für diesen Standort besonders geeignete Arten auf.)

11.3 Sukzessionsflächen
Entwicklungsziel: Sukzessionsentwicklung zu einer natürlichen, breiten Wildstrauchhecke mit ausgeprägtem Hochstaudensaum in den Randbereichen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke ist ein Streifen von ca. 4m Breite entlang den Grundstücksgrenzen jährlich 1x zu mähen.

11.4 Förderung von wechselfeuchten Bereichen durch Anlage flacher Mulden mit einer Tiefe von max. 80 cm und Abfuhr des Aushubs.

12. Immissionsschutz

12.1 Fläche für folgende Anlage zum Immissionsschutz:
Lärmschutzwall mit mindestens 2,50 m Höhe;

Entlang der Baugebietsteilfläche WA5 ist der Wall so anzulegen, dass zwischen der Lärmquelle, gemessen in der Straßenmitte in einer Höhe von 50 cm über der Oberkante Fahrbahn und den Fenstern der unmittelbar angrenzenden Gebäude keine Sichtverbindung möglich ist.

12.2 In den Baugebietsteilflächen WA5 und WA7 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 gem. DIN 4109 Tab. 8 und 10 zu ermitteln. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich III. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwände und Fenster unter Berücksichtigung der Grundrisse, Bauteilgröße und Raumnutzung ist mit dem Bauantrag vom Bauherren zu erbringen.)

12.3 anbaufreie Zone

12.4 Dachgauben von Wohn- und Schlafräumen zur Staatsstraße hin sind unzulässig.

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 aufzuhebende Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
2.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
2.3 Sichtdreieck Staatsstraße (BayStrWG)



Ausgleichsfläche M 1:1.000

WA₇
GRZ 0,4
oE
Haustyp 4



WA₁
GR 120 m²
oE
Haustyp 1

WA₂
GR 120 m² (EH)
GR 80 m² (DHH)
oED
Haustyp 2a/b

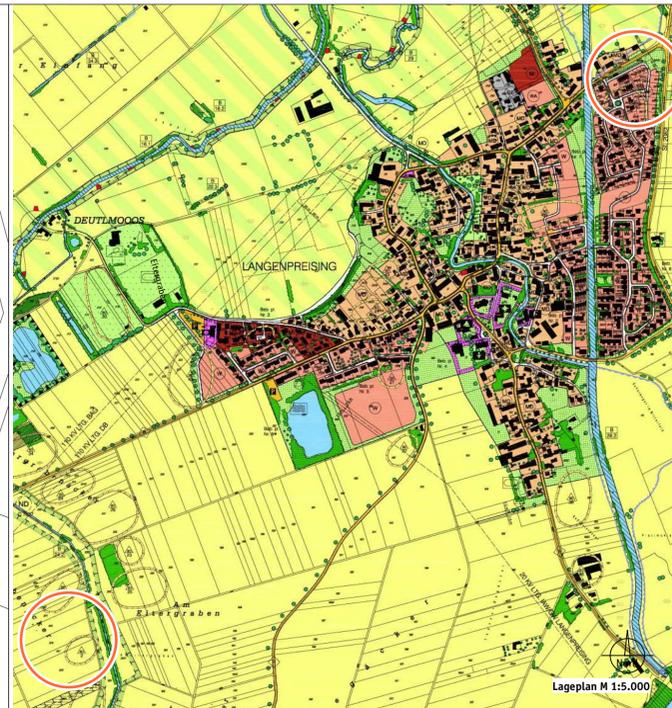
WA₃
GR 80 m²
oD
Haustyp 3

WA₄
GR 120 m²
oE
Haustyp 1

WA₅
GR 120 m² (EH)
GR 80 m² (DHH)
oED
Haustyp 2a/b

Wohngebiet M 1:1.000

Nord



Lageplan M 1:5.000



Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Östlich Strogenflutkanal II, 3. Bauabschnitt - 8. vereinfachte Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- Änderungsbeschluss gefasst am 1. März 2016
- Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 21. Juni 2016 (§3 Abs. 2 BauGB) vom 18. Juli 2016 bis 18. August 2016
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 21. Juni 2016 (§4 Abs. 2 BauGB) vom 18. Juli 2016 bis 18. August 2016
- Satzungsbeschluss in der Fassung vom 21. Juni 2016 mit Begründung vom 21. Juni 2016 am 20. September 2016

Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte 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 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom mit Begründung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den Erster Bürgermeister Dr. Peter Deimel

gefertigt am 21. Juni 2016
Verfahrensvermerke vom 21. September 2016

architekturbüro pezold-wartenberg