

Gemeinde **Langenpreising**  
Lkr. Erding

Bebauungsplan **Nr. 38**  
**Gewerbegebiet Hinterholzhausen**

Planung **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Kastrup/Undeutsch **QS: Martin**

Aktenzeichen LAP 2-22

Plandatum 28.02.2023 (Vorentwurf)

### Satzung

Die Gemeinde Langenpreising erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



- 3.5 **FH 11,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern 11,0 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der festgesetzten OK RFB gemäß Festsetzung A 3.3 bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.6 Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
- 4.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Baugrenze
- 5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb des Bauraumes zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Nebenanlagen dürfen in Summe eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gemäß Festsetzung A 3.2 ist zu beachten.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1.1 Es ist nur Satteldach zulässig. Für Nebengebäude ist auch Flach- oder Pultdach zulässig.
- 6.1.2 festgesetzte Hauptfirstrichtung
- 6.1.3 Die zulässige Dachneigung beträgt max. 40°. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig min. 0,4 m.
- 6.1.4 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dachindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 6.1.5 Dachaufbauten (Gauben), Quergiebel sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.1.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Moduleile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.
- 6.1.7 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.
- 6.2 Als Fassadengestaltung sind spiegelnde oder blendende Materialien sowie grelle Farben nicht zulässig.

- 9 **Einfriedungen**
- 9.1 Einfriedungen sind auf max. 2,0 m Höhe begrenzt. Sie sind sockellos und mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszubilden. Zulässig sind nur Zäune aus Drahtgeflecht und Stabgitter.
- 10 **Natur- und Artenschutz**
- 10.1 Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von **372 m²** bereitzustellen. Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans erbracht.
- 10.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 10.3 **Entwicklungsziel:** artenreiches Extensivgrünland (G214 Biotopwertliste BayKompV)
- 10.4 **Herstellungsmaßnahmen:** Auf der Fläche sind Weidenutzung sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden zukünftig unzulässig.
- 10.5 **Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:** In den ersten 5 Jahren ist die Wiese 2x jährlich zu mähen (1. Mahd zwischen Ende Mai und Mitte Juni; 2. Mahd Anfang/ Mitte August). Danach ist die Fläche 1x jährlich zu mähen (Mahd nicht vor dem 1. Juli). Das Mahdgut ist abzufahren.
- 10.6 Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Ausgleichsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 11 **Wasser, Wasserwirtschaft**
- 11.1 Wasserfläche
- 12 **Bemaßung**
- 12.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- B **Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 Flurstücksnummer, z.B. 4644/2
- 4 bestehende Bebauung

- 14.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
 

<b>Bäume:</b>	<b>Sträucher:</b>
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus vulgaris (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- 15 **Artenschutz**
- 15.1 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen und Gebäudeabbrüche dürfen nur in der brutfreien Zeit (1. Oktober bis Ende Februar) vorgenommen werden, um die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Artenschutz) und des § 44 Abs. 1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) einzuhalten.  
Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel, Fledermäuse oder andere geschützte Arten betroffen sind - z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung. Soweit erforderlich, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.
- 15.2 Während der Bauzeit muss der Hinterholzhausener Graben, einschließlich seiner angrenzenden 5-Meter-Zone durch einen Bauschutzzaun geschützt werden. Baumaschinen dürfen in diesem Bereich nicht einfahren und der Bereich darf nicht als Lagerplatz verwendet werden, da dies den Boden dauerhaft verdichtet und Lebensraum zerstört oder stark beeinträchtigt.
- 15.3 Schutz vor Insekten und Fledermäusen: Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED oder Natriumdampfampen) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

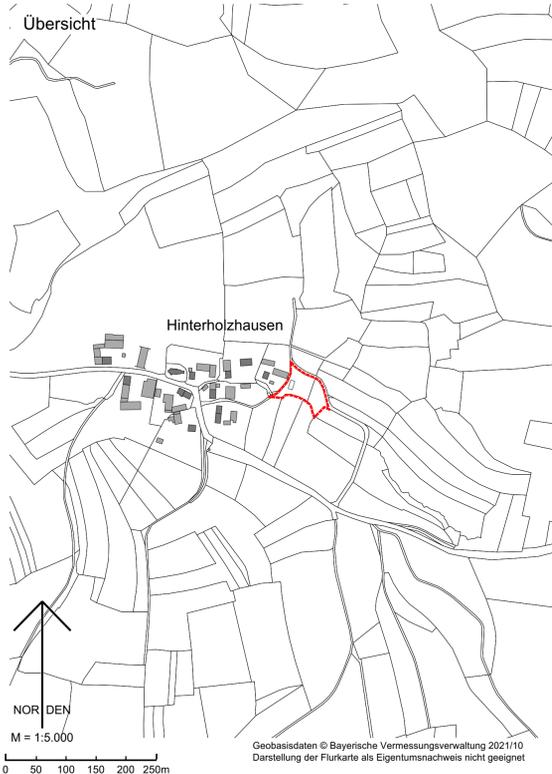
Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde Langenpreising, den .....

.....

Josef Straßer, Erster Bürgermeister



- A **Festsetzungen**
- 1 **Geltungsbereich**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 2.1.1 Es sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze als unselbstständige Anlagen zulässiger Betriebe und öffentliche Betriebe
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitern sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- 2.1.2 Es können ausnahmsweise folgende Nutzungen zugelassen werden:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 2.1.3 Es sind folgende Nutzungen unzulässig:
  - Lagerplätze für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Einzelhandel; dem Hauptnutzungszweck untergeordnete Verkaufsfächen sind jedoch zulässig
  - Tankstellen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Vergnügungsstätten
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GRZ 0,3** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- 3.2 Die zulässige Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.
- 3.3 **OK RFB 446,0** maximale Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Meter über Normalhöhen-Null 446,0 m ü. NHN
- 3.4 **WH 7,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter 7,0 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten OK RFB gemäß Festsetzung A 3.3 bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern.

- 6.3 Werbeanlagen sind unzulässig.
- 7 **Verkehrflächen**
- 7.1 Straßenbegrenzungslinie
- 7.2 Für nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 8 **Grünordnung**
- 8.1 private Grünfläche  
Die private Grünfläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten.
- 8.2 zu erhaltender Baum (mit Artangabe)
- 8.3 zu pflanzender Baum  
Bäume sind als standortgerechte, heimische Hochstämmen, mindestens 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.  
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situeierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2,0 m abweichen.
- 8.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Pflanzgruppen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu pflanzen. Eine Pflanzgruppe besteht aus mind. 5 Sträuchern, im Pflanzraster von 1,5 m zueinander. Mindestpflanzqualität: 1x verpflanzt, 100 bis 150 cm Wuchshöhe
- 8.5 Gemäß A 8.1, A 8.2 und A 8.3 festgesetzte Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall oder Entfernen sind sie durch Neupflanzung in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität spätestens in der nächsten Vegetationsperiode auf demselben Grundstück zu ersetzen.
- 8.6 Bei fensterlosen Fassadenflächen mit mehr als 50 m² Ansichtsfläche ist mind. ein Klettergehölz je 3 lfm Fassadenlänge zu pflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Gehölzen sind geeignete Rankgerüste vorzusehen.
- 8.7 Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern.

- 5 geplante Bebauung
- 6 abzubrechende Bebauung
- 7 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016)
- 8 Böschung
- 9 vorhandener Fahrbahnrand
- 10 berechnetes Überschwemmungsgebiet
- 11 Auf die Beachtung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Langenpreising in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 12 Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- 13 Künstliche bzw. bauliche Böschungsmaßnahmen sollen vermieden werden. Stützmauern sollen als Trockenmauern ausgebildet werden.
- 14 Grünordnung
- 14.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 14.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

- 16 Immissionen aus der Landwirtschaft  
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss damit teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gerechnet werden.
- 17 Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 18 Erschließung
- 18.1 Oberflächenwasserbeseitigung  
Unverschmutztes, gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
- 18.2 Schichtwasser, Grundwasser  
Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser sowie gegen oberflächlich vom Hang ablaufendes Niederschlagswasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.  
Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 19 Altlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 20 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Ausgestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
  - Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweirückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
  - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.th-muenchen.de>
  - Gemeinde Langenpreising, VG Wartenberg, Marktplatz 8, 85456 Wartenberg

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Die Gemeinde Langenpreising hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Langenpreising, den .....
- (Siegel) Josef Straßer, Erster Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Langenpreising, den .....
- (Siegel) Josef Straßer, Erster Bürgermeister