

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langenpreising erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan Talstraße als Satzung.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

- 2.1 allgemeines Wohngebiet

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Wohnnutzungen, die nicht dem Dauerwohnen dienen, z.B. Boardinghäuser oder Monteurszimmer, sind nicht zulässig.

3. Grundstücke, Wohnungen und Stellplätze

- 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 440 m² für Einzelhäuser und 250 m² für Doppelhaushälften.
- 3.2 Im Wohngebäude auf Parzelle 4 sind bis zu sechs Wohnungen zulässig, in Wohngebäuden auf den anderen Parzellen höchstens eine Wohnung je 330 m² Grundstücksfläche, insgesamt höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude. (Hinweis: Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks entsprechend § 19 Abs. 3 BauNVO. Bei der Ermittlung der zulässigen Anzahl der Wohnungen ist das Ergebnis aus der o.g. Verhältniszahl und der Grundstücksfläche kaufmännisch auf eine ganze Zahl zu runden).
- 3.3 Abweichend von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung dürfen die festgesetzten Stellplätze und Carports, die vom Wohnweg aus erschlossen werden, ohne gemeinsame Zufahrt angelegt werden. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung vom 6. Oktober 2020.

4. Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.2 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Abweichend dazu beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für Anlagen auf den mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf den Parzellen 9a, 9b, 10a, 10b 0,33 H, aber mindestens 3 m.
- 4.3 Baugrenze; Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,5 m überschreiten, Balkone und Balkontrennwände um bis zu 2,5 m.
- 4.4 Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten: Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind nur auf dieser Fläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - St nur offene Stellplätze zulässig
 - CP nur offene Garagen (Carports) zulässig

4.5 Vor geschlossenen Garagen sind auf den Baugrundstücken Garagenzufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Mindestlänge von 5,0 m herzustellen (Stauraum). Die Garagenzufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

5. Maß der baulichen Nutzung

- 5.1 Grundfläche: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
 - um 50 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
 - darüberhinaus bis zu einer GRZ von 0,65 durch wasserdurchlässig befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, deren Belag einen Öffnungsanteil von mindestens 30 % aufweist.

(Hinweis: die Bebauungsplanbegründung enthält Erläuterungen zur Anrechnung baulicher Anlagen auf die Grundfläche, z.B. Terrassen).

- 5.2 Bezugspunkt eines Baugrundstücks für die nachfolgend festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche
 - bei Doppelhaushälften am Schnittpunkt der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Grundstücksgrenze, an die das Gebäude angebaut wird,
 - bei Einzelhäusern an der vorderen Grundstücksgrenze in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei mehreren Zufahrten ist die am höchsten gelegene Zufahrt maßgeblich.

- 5.3 Die Firsthöhe darf maximal 10,50 m betragen. (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.2).
- 5.4 Die Traufwandhöhe darf maximal 6,50 m betragen. Bei Doppelhäusern muss die Traufwandhöhe außerdem mindestens 6,30 m betragen. (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.2)

6. Straßen und Wege, Ver- und Entsorgung

- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 öffentliche Verkehrsfläche: Wohnweg
- 6.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - P Parkplatz
 - Bus Bushaltestelle
- 6.4 Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche über NHN, z.B. 424,0 m
- 6.5 Anschlussverbot: Bereich ohne Grundstückszufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche
- 6.6 Sichtflächen: die Sichtflächen sind von Bebauung und Pflanzen zwischen 0,80 und 2,50 m über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Davon ausgenommen sind einzelne Baumstämme, Schilderpfosten o.ä..
- 6.7 Fläche für Schmutzwasser-Pumpstation
- 6.8 Fernwärmeleitung

7. Gestaltung

- 7.1 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind als Satteldach mit einer Neigung von 20 bis 45° auszubilden. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder erdgeschossige Anbauten.
- 7.2 Firstrichtung

7.3 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:

- Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m
- Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten
- Breite höchstens 3,50 m
- Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens 40 % der Breite der Außenwand

7.4 Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, dürfen nicht höher als 1,20 m sein und sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen als sockellose, offene Zäune aus Holz oder Metall auszubilden. Zwischen den Baugrundstücken sind auch sockellose Maschendrahtzäune zulässig. Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Mauern, Palisaden, Bretterzäune oder Zäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig, ausgenommen als Terrassentrennwände.

7.5 Auf den privaten Baugrundstücken sind Aufschüttungen bis zur Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Neigungen der Verkehrsflächen sind dabei entsprechend zu übernehmen. Die Aufschüttungen sind zur Anpassung an das Niveau angrenzender Grundstücke mit einer Neigung von höchstens 1:3 abzuböschsen, soweit dort gemäß Nr. 7.5 keine Stützwände zulässig sind.

7.6 Stützwände sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünfläche und am Ortsrand an der Grundstücksgrenze des Flurstücks 3501 nicht zulässig, sondern müssen einen Mindestabstand von 3 m zu diesen Flächen einhalten.

7.7 Bei Doppelhäusern sind die Teilgebäude mit einheitlicher Tiefe und Höhe, first-, profil- und traufgleich mit bündigem Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 8.1 zu pflanzender Laubbaum (Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. III);
- 8.2 Auf jedem Baugrundstück ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung III zu pflanzen. In Nr. 8.1 festgesetzte Bäume werden dabei angerechnet (Hinweis: die Begründung führt mehrere geeignete Baumarten auf).

- 8.3 Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsordnung I muss mindestens 18 m³ groß sein, für Bäume der Wuchsordnung II mindestens 12 m³. Die Pflanzgruben müssen mindestens 1,50 m tief sein.
- 8.4 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu bepflanzen. Kies- und Schotterflächen - ausgenommen bauliche Anlagen wie Wege, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen sowie Spritzschutzstreifen an Gebäuden (Kiestraufstreifen) - sind unzulässig. Naturmah angelegte Pflanzungen auf Magerstandorten sind davon nicht betroffen.

8.5 Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden mit einer Grundfläche von über 8 m² sind als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm anzulegen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überdeckt werden oder die aufgrund von Brandschutzvorschriften nicht bepflanzt werden dürfen.

8.6 Die in Nr. 8.1 bis 8.5 festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

8.7 Schnitthecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Als Einfriedung dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.

8.8 Offene Stellplätze, öffentliche Parkplätze, Zufahrten auf den Baugrundstücken und Garagenstauräume sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 15 % aufweisen. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind von der Vorschrift ausgenommen.

8.9 Ein Teil des gesammelten Niederschlagswassers ist in Behältern zu speichern und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Behälter muss mindestens 0,3 l/m² Grundstücksfläche betragen.

8.10 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken ist ein Starkregenereignis mit mindestens zehnjährlicher Wiederkehr zugrunde zu legen (Häufigkeit <= 0,1/a).

- 8.11 öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün
- 8.12 öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingrünung
- 8.13 Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- wird ergänzt -

Diese Maßnahmen werden den Baugebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

9. Immissionsschutz

9.1 Stationäre Geräte (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) oder ihre nach außen gerichteten Komponenten müssen zu benachbarter schutzbedürftiger Bebauung folgende Mindestabstände einhalten:

Schalleistungspegel des Geräts - Mindestabstand:
45 dB(A) - 4 m; 50 dB(A) - 7 m; 55 dB(A) - 13 m; 60 dB(A) - 23 m;
65 dB(A) - 32 m; 70 dB(A) - 49 m; 75 dB(A) - 80 m

Eine Unterschreitung des Mindestabstands kann bei geeigneten baulichen oder technischen Schallschutzvorkehrungen wie Begrenzung der Tonhaltigkeit, Abschirmung der Geräuschemissionen oder Einhausung des Geräts als Ausnahme zugelassen werden (Hinweis: die Notwendigkeit eines Schallschutzgutachtens ist im Genehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen).

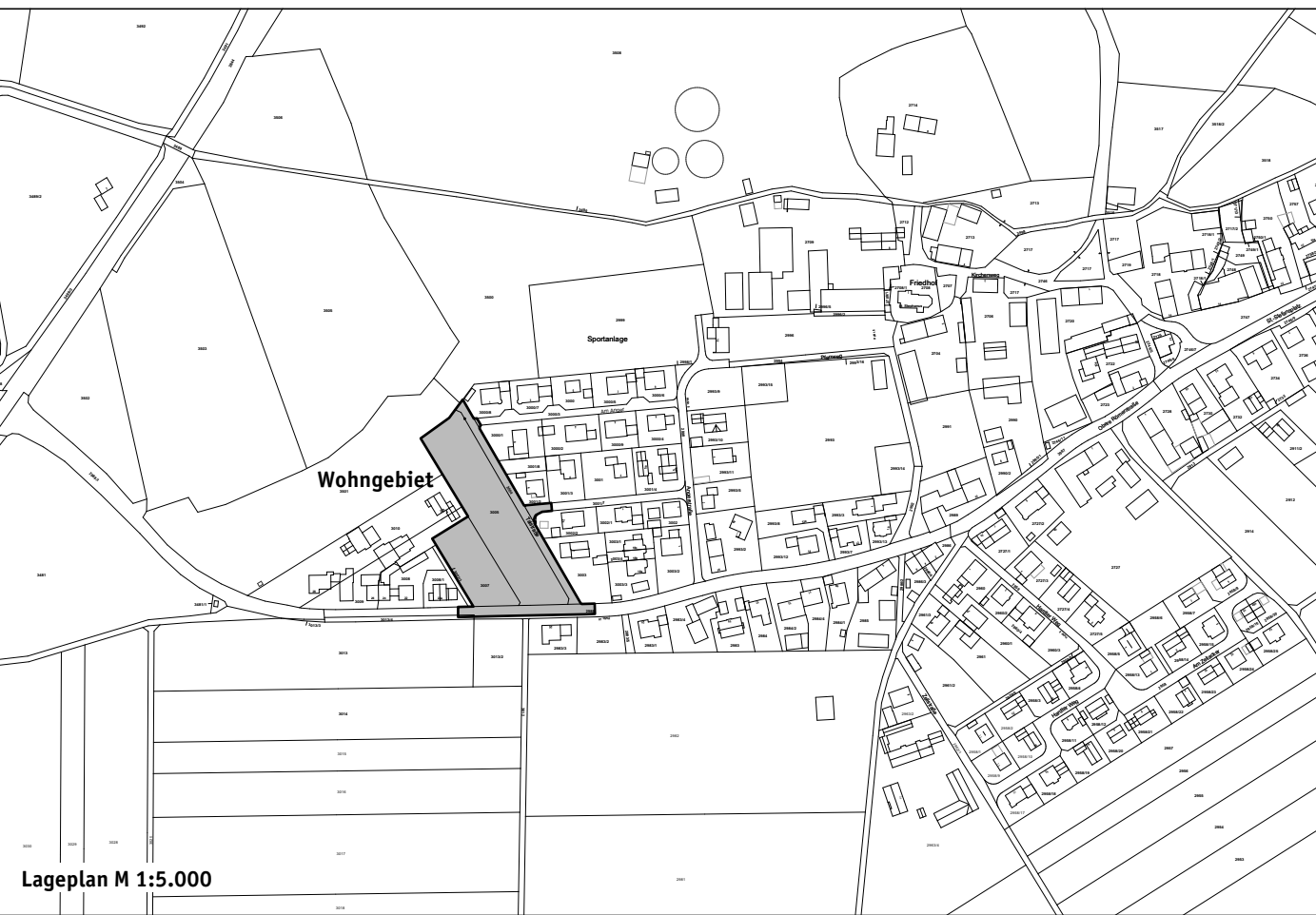
SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellungen

- 1.4 Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NHN, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

- 2.1 Bodendenkmal D-1-7537-0095 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Straße der römischen Kaiserzeit sowie verbreteter Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Körpergräber der mittleren Latènezeit.



Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Talstraße

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gefasst am
- 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom bis
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom bis
- 4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom bis
- 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom bis
- 6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom am

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Wartenberg, den Erster Bürgermeister Josef Straßer (Siegel)

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 der Bebauungsplan in der Fassung vom mit Begründung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg, den Erster Bürgermeister Josef Straßer (Siegel)