

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 Wambachstraße 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 700 m².

3.2 In Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung je 500 m² Grundstücksfläche zulässig, 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 § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung ist für jedes Wohngebäude ein für Besucher zugänglicher Stellplatz auf der Freifläche (Besucherstellplatz) zu errichten. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung vom 6. Oktober 2020.

4. Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

4.2 Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

4.3 Baugrenze; Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten, Balkone und Balkontrennwände um bis zu 2,0 m.

4.4 Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind nur auf dieser Fläche und der überbaubaren Grundstücksfläche 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 0,25. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
- um 70 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
- darüberhinaus bis zu einer GRZ von 0,525 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 am Fahrbahnrand in der Mitte der Grundstückszufahrt.

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 (Höhe der Schnittlinie der Außenflächen von Traufwand und Dach über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.2)

6. Straßen und Wege

6.1 öffentliche Verkehrsfläche

6.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

6.3 Anschlussverbot: Bereich ohne Grundstückszufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche

6.4 Straßenrasse für zukünftige Wohngebietserweiterung Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten, ausgenommen Einfriedungen nach Nr. 7.3.

6.5 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..

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 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

7.3 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.

7.4 Auf den privaten Baugrundstücken sind Aufschüttungen nur in folgendem Umfang zulässig:
- auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten gemäß Nr. 4.4; bis zu 10 cm über dem Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugrundstücks nach Nr. 5.2; die Höhe dieser Aufschüttungen darf zudem maximal 60 cm über dem natürlichen Gelände betragen.
- auf den sonstigen Grundstücksflächen: bis zu 20 cm über dem natürlichen Gelände.
Die beiden zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Hügel auf dem Flurstück 2047/3 sind von den Einschränkungen ausgenommen.

7.5 Stützwände sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten gemäß Nr. 4.4 zulässig und dürfen höchstens 60 cm hoch sein (Ansichtshöhe über dem fertigen Gelände am Fuß der Stützwand).

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

8.1 zu pflanzender Laubbaum (Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. III); eine Verschiebung des Standortes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist zulässig.

8.2 Auf jedem Baugrundstück ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung III zu pflanzen. Die in Nr. 8.1 festgesetzten Bäume werden dabei angerechnet (Hinweis: die Begründung führt mehrere geeignete Baumarten auf).

8.3 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. Naturnah angelegte Pflanzungen auf Magerstandorten sind davon nicht betroffen.

8.4 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.

8.5 Die in Nr. 8.1 bis 8.4 festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

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

8.7 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.

8.8 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.

8.9 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).

8.10 private Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wiese (Ansaat mit autochthonem artenreichem Saatgut mit einem Kräuteranteil von mind. 70%, zweischürige Mahd mit Abfuhr, erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni oder nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel)

Entwicklung eines arten- und blütenreichen Saums (max. einschürige Mahd bzw. alle zwei Jahre, je nach Aufwuchs und Entwicklung der Fläche)

Gehölzpflanzungen mit ausschließlich heimischen Heckenpflanzen

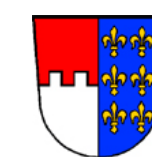
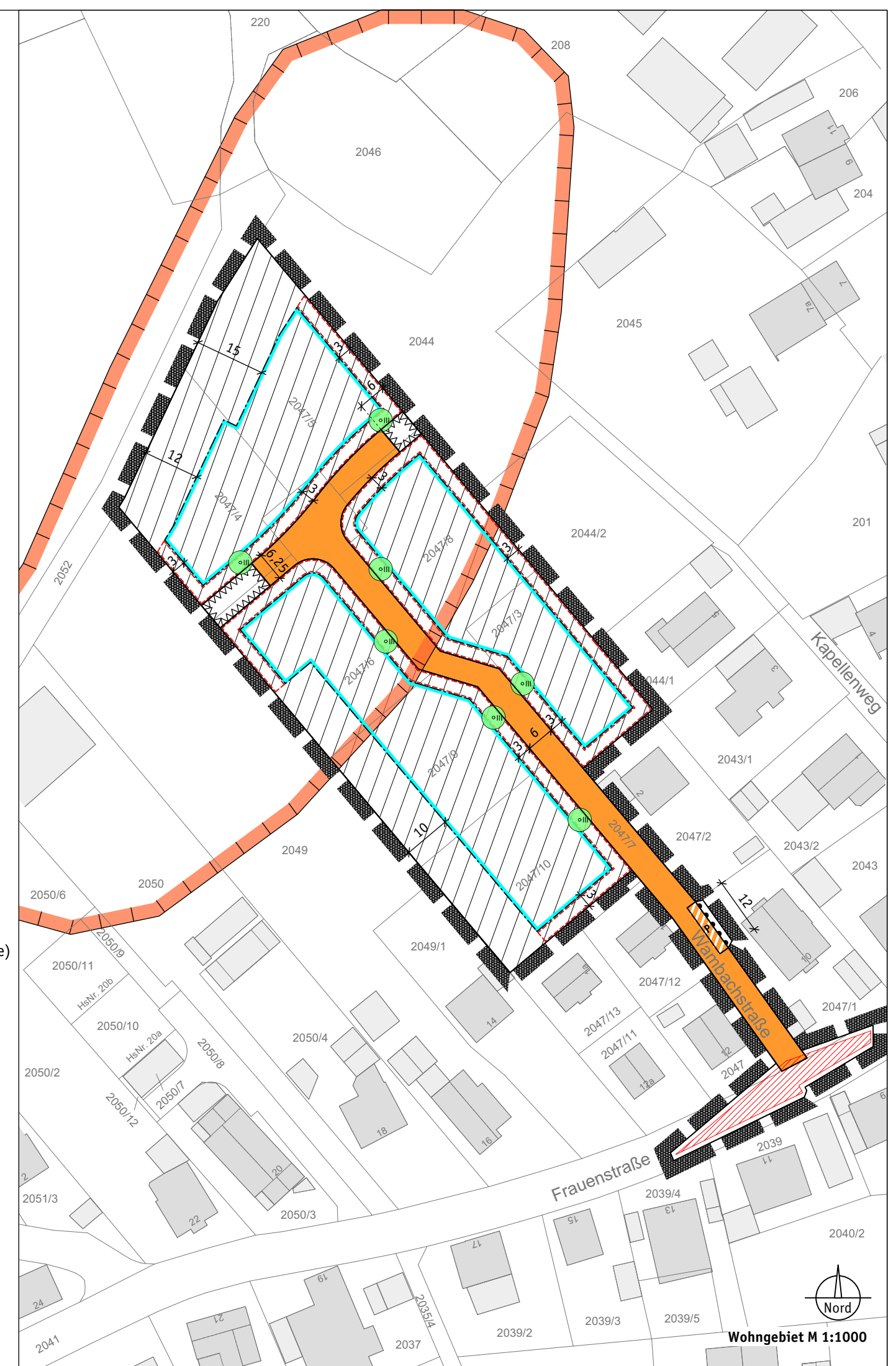
Die Samenmischungen sind vor der Einsaat mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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



Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Wambachstraße

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gefasst am 8. Dezember 2020
 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 21. März 2022 (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 5. September 2022 bis 30. September 2022
 - Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 21. März 2022 (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 11. August 2022 bis 30. September 2022
 - Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 7. Februar 2024 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom bis
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 7. Februar 2024 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom bis
 - 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)



SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, Nummern

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

2.1 Bodendenkmal D-1-7537-0028
Körpergräber und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

