



Die Gemeinde Langenpreising erlässt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Zellacker" als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- Mass der baulichen Nutzung**

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

I+ID ein Vollgeschoss im EG und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss
- Bauweise, Baugrenzen**

▲ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

→ Firstrichtung
- Verkehrsrflächen**

□ öffentliche Verkehrsfläche

▨ Fuss- und Radweg

— Strassenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

■ Strassenbegleitgrün
- Sonstige Festsetzungen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

□ Fläche für Garagen und Stellplätze

✗ H1 Hauptperbenzeichnung (siehe C.3.3)

••• Abgrenzung verschiedener Hauptperbenzeichnungen

↑ 0,00 Massangabe in Metern

— offene Vorgärten (siehe C.5.2)

— Elektrische Freileitung mit Schutzzone
- Grünordnende Festsetzungen**

□ ortsbildende private Grünfläche

■ öffentliche Grünfläche

□ Spielplatz

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN SONSTIGE PLANZEICHEN

- zu pflanzende Bäume
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu pflanzende Sträucher
- Geländemulde als Feuchtbiopt
- Wiese, extensiv gepflegt
- Sukzessionsfläche
- Grabenaufweitung
- ✗ "Ortsbildprägend" (siehe C.3.3)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Tankstellen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

3.1. **Massnahmen im Bereich der oberbaubaren Grundstücksflächen, Abstandflächen, Wohnungen**

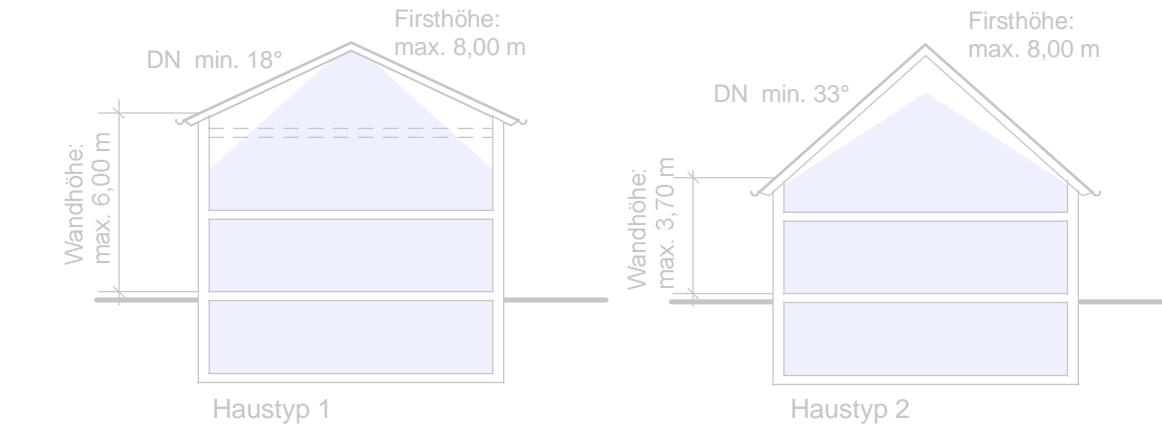
3.1.1 Eine Überschreitung ist zulässig für:

 - Terrassen: die Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 4 m überschreiten
 - Balkone, einschliesslich ihrer Überdachung bis zu einer Tiefe von maximal 1,20 m an zwei Gebäudeseiten, Breite an der Traufseite maximal die Hälfte der Trauflänge, an der Giebelseite maximale Breite des Giebels.
 - Erdgeschossige Anbauten bzw. Wintergärten bis zu einer Grundfläche von maximal 12 qm. Diese Bauteile dürfen auf einer Gebäudesseite die Baugrenze bis max. 2,00 m überschreiten.

3.1.2 Es gilt die Abstandflächenregelung des BauGB, Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

3.1.3 Anzahl der Wohnungen

In Wohngebäuden ist eine Wohnung je 255 m² Grundstücksfläche zulässig (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).
- Maß der Nutzung, Höhenlage**
 - Zulässige Grundfläche**
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.
 - Höhenbegrenzung**
 - 2.1 Oberkante Erdgeschossrohfussboden max. 30 cm über der OK Strasse
 - 2.2 Max. zulässige Firsthöhe: 8,00 m (gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfussboden bis Oberkante Dachfläche am First)
 - 2.3 Haustypenbezeichnung (siehe C.3.3)
 - 2.4 Abgrenzung verschiedener Haustypenfestsetzungen

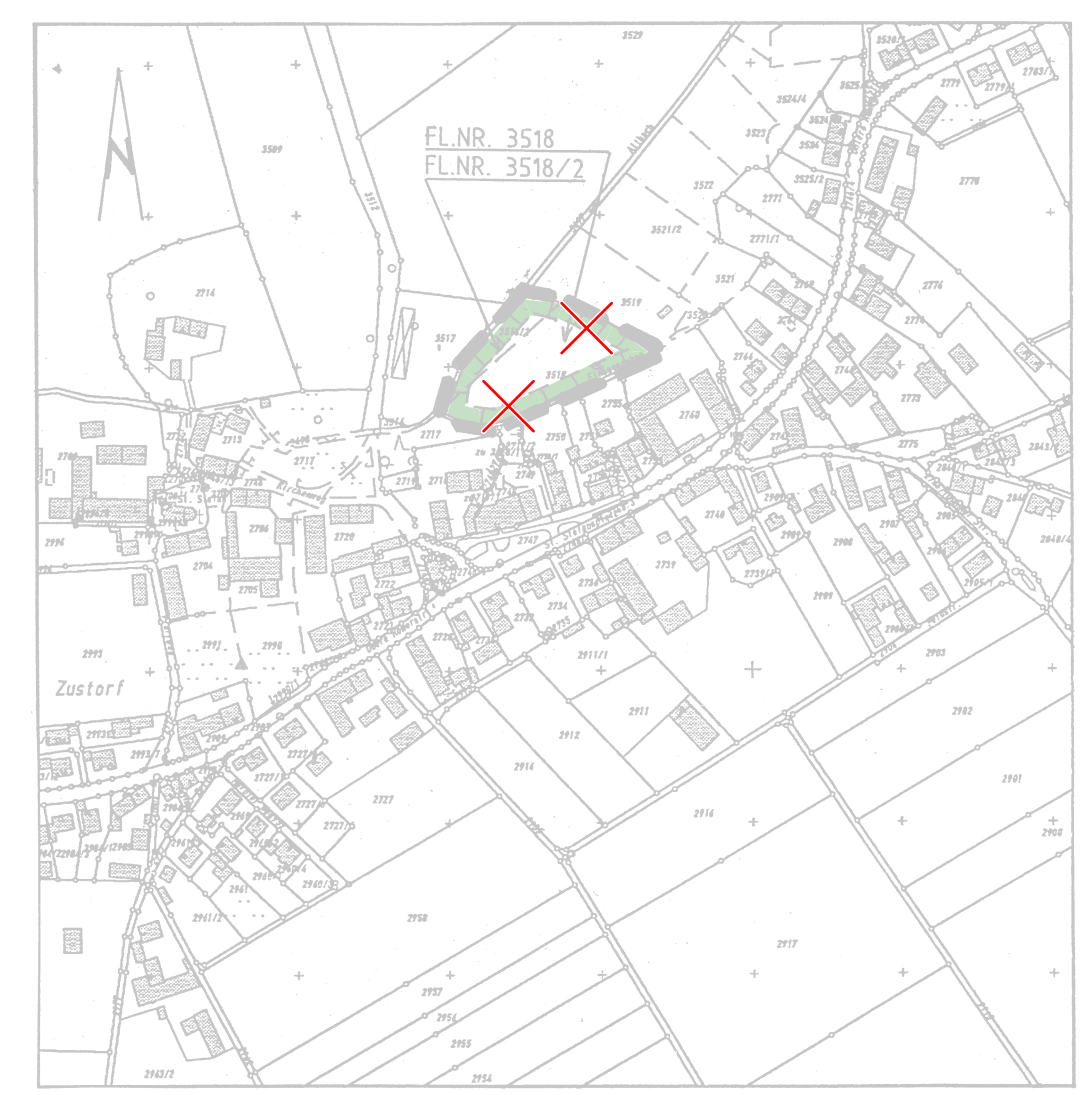


- 4. Dächer**
 - 4.1 Dachform: Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalm
Ein Krüppelwalm mit einer Höhe bis 1/3 der Giebelhöhe ist zulässig.
 - 4.2 Dachneigung:
Haustyp 1: min. 18°
Haustyp 2: min. 33°
 - 4.3 Dachdeckung: ziegelrote kleinformatige Dachsteine, Blech und Glas nur bei Anbauten
 - 4.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 4.5 Dachaufbauten: Dachgauben dürfen erst ab einer Dachneigung von 35° errichtet werden. Gauben sind zulässig als Satteldach- oder Schiepgauben mit einer max. Einzelbreite von 1,50 m oder als Zweichgabel mit einer max. Breite von einem Drittel der davorliegenden Trauflänge. Die Gesamtbreite aller Dachgauben auf einer Dachseite darf ein Drittel der davorliegenden Trauflänge nicht überschreiten. Unterschiedliche Gaubenformen auf einer Dachseite sind nicht zulässig.
- 4.4 Firstverlauf über die Längsrichtung des Gebäudes
5. Garagen, Nebenanlagen
 - 5.1 Garagen sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der überbauten Flächen zulässig.
- 5.2 Anzahl der Stellplätze

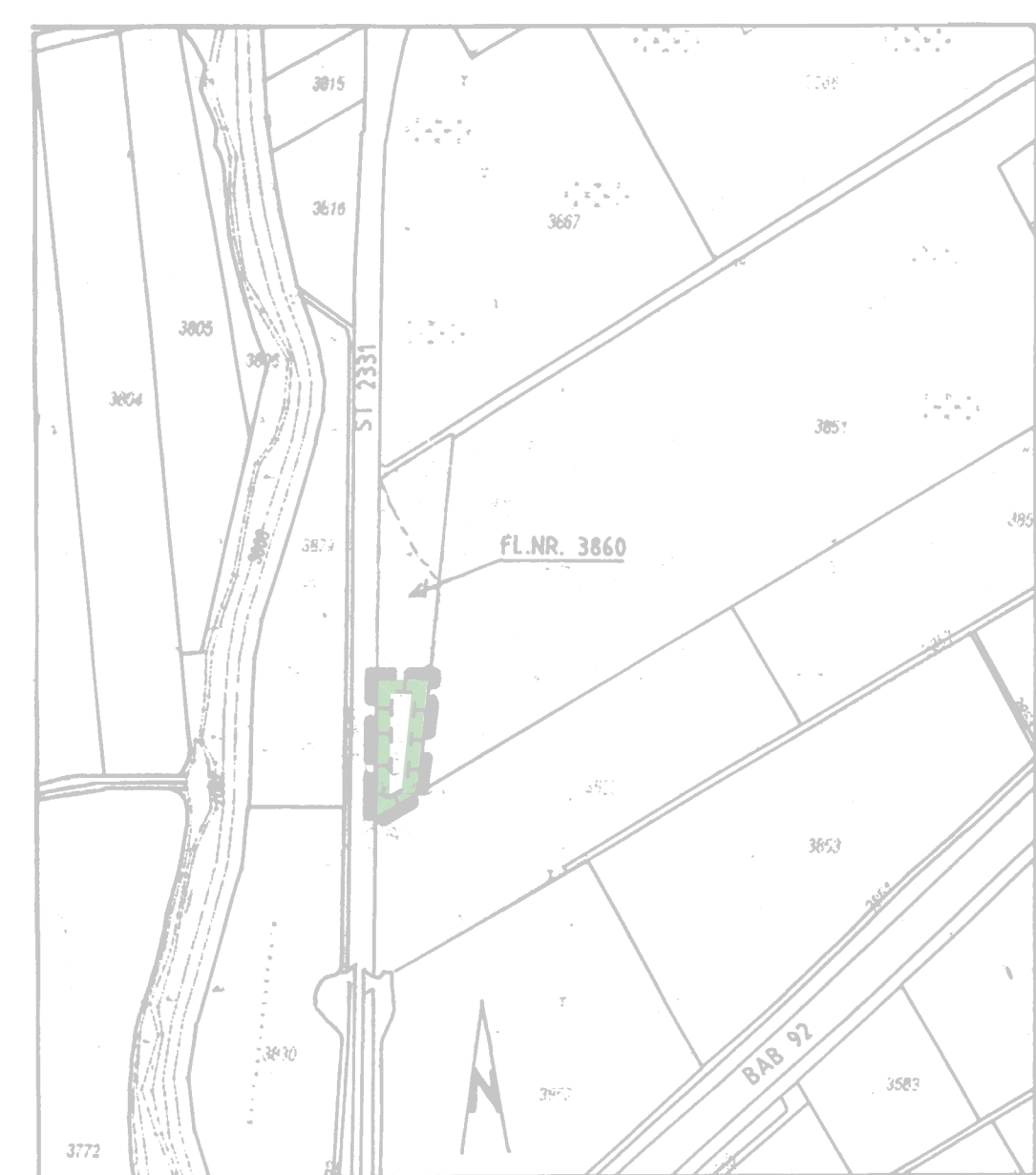
Es gilt die Stellplatzsatzung Langenpreising vom 6. Oktober 2020, bekanntgemacht am 23. Oktober 2020, mit folgender Abweichung für Wohnungen mit mehr als 130 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen (Abweichung von Nr. 1.3 der Anlage zur Stellplatzsatzung).

- 5.3 Stauraum mind. 5,0 m zwischen Garage und Fahrbahn. Der Stauraum darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.
- 5.4 Mülltonnenbehälter sind in die Einfriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.
6. Einfriedungen
 - 6.1 Zulässig sind: Holzzaune, sockellos, mit senkrechter Lattung, maximal 1,42 m hoch, Stabmattenzäune sowie Maschendrahtzäune, sockellos maximal 1,20 m hoch, ausserhalb des Grundstückes, hinterplanzt, hinterplanzt. Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Mauern, Palisaden oder Zäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig.
 - 6.2 Keine Einfriedung zulässig.
Bei Garagenzufahrten und den gekennzeichneten offenen Vorgärten.
7. Grünordnung, Freiflächen
 - 7.1 Befestigung von Stellplätzen nur wasserdurchlässig, z.B. mit Kies, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasengrube zulässig.
 - 7.2 Bepflanzung in Privatgärten
Zum Ortsrand hin ist ein mindestens 5 m breiter Streifen zu bepflanzen. Es sind überwiegend standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Mindestens 10 % jeder Bauparzelle sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind v.a. standortgerechte heimische Gehölze u.g. Arten zu verwenden. Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken sind unzulässig.
 - 7.3 Bepflanzung öffentlicher Grünflächen
Es sind heimische Obstgehölze (Streuobstweisse) und Laubbäume zu pflanzen. Die Verwendung giftiger Gehölze im Spielplatzbereich ist nicht gestattet.
Zu verwendende Arten sind v.a.:
 - 7.4 Zu pflanzende Bäume – Artenliste
Acer campestre Feld-Ahorn Pflanzqualität: H, 3cv, 18-20
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Gem. Esche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten
Der Standort kann verändert, die Anzahl muss beibehalten werden.
 - 7.5 Zu pflanzende Sträucher – Artenliste
Amelanchier ovalis Felsenbirne Pflanzqualität: Ziv, 100-125
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hirtengel
Corylus avellana Hasel
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rosa canina Hunds-Rose
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schw. Holunder
Viburnum lantana Woll. Schneeball
- 7.6 Pflege
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ersetzen.
8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 8.1 Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen
 - 8.2 Im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.
 - 8.3 Als Ausgleichsmaßnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB folgende Kompensationsflächen für Natur und Landschaft festgesetzt:
Fläche 1: die 4925 qm umfassende FL.Nr. 3518 sowie die benachbarte 1530 qm grosse FL.Nr. 3518/2, Gemarkung Langenpreising
Fläche 2: eine 2910 qm umfassende Teilfläche der FL.Nr. 3860, Gemarkung Langenpreising

Lageplanausschnitt Ausgleichsfläche 1 (FL.Nr. 3518 u. 3518/2) M 1:5000



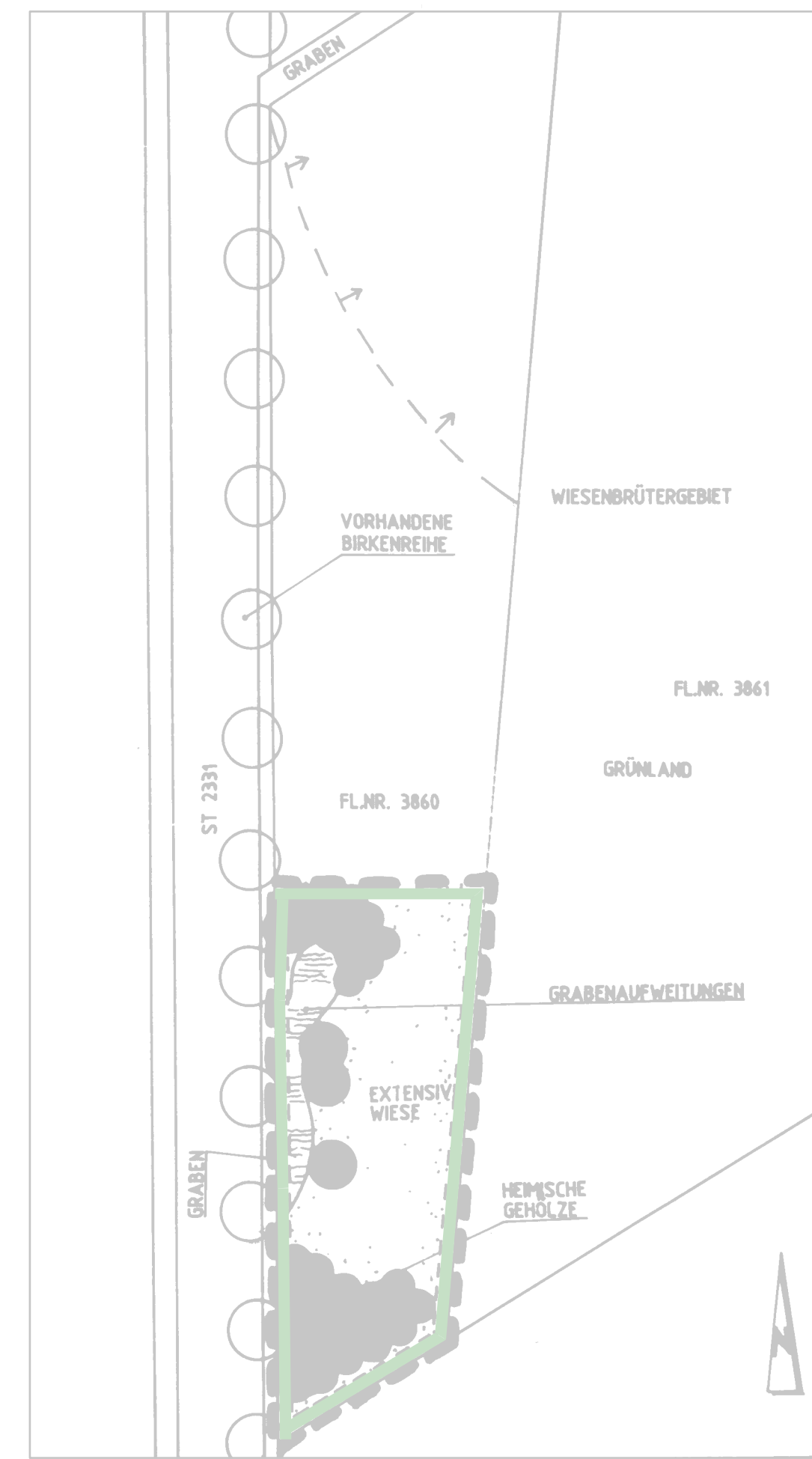
Lageplanausschnitt Ausgleichsfläche 2 (FL.Nr. 3860) M 1:5000



Ausgleichsmassnahme Fläche 1 (FL.Nr. 3518 u. 3518/2) M 1:1000



Ausgleichsmassnahme Fläche 2 (FL.Nr. 3860) M 1:1000



- Gehölzbestand**
- Fläche 1: Einzelbaum / Baumgruppe, neu zu pflanzen
- Alnus glutinosa Schwarz-Erle
 - Fraxinus excelsior Gem. Esche
 - Quercus robur Stiel-Eiche
 - Salix alba Silber-Weide
- Pflanzqualität: Hei, Ziv, 250-300
- Feuchte Mulden (Abtrag und Abtransport des Oberbodens, Tiefe max. 40 cm)

- Sträucher, neu zu pflanzen**
- Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m, Pflanzqualität: 3-4 Tr, 60-100
- Es sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:
- Cornus sanguinea Roter Hirtengel
 - Corylus avellana Hasel
 - Eucrymias europaeus Pfaffenröhren
 - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 - Prunus padus Trauben-Kirsche
 - Rhamnus frangula Fäulbaum
 - Salix aurita Ohr-Weide
 - Salix cinerea Grau-Weide
 - Sambucus nigra Schw. Holunder
 - Viburnum opulus Wasser-Schneeball
- Geländemulde, als Feuchtbiopt**
Abtrag und Abtransport des Oberbodens, Tiefe 30 bis 50 cm
- Wiese, extensiv gepflegt**
Keine Düngung, Mahd einmal jährlich (01.07. – 15.09.)
- Sukzessionsfläche**
Alle 5 Jahre Auslichten des Bereiches um die Geländemulden

- D. HINWEISE DURCH TEXT**
- Wasserwirtschaft:**
1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
 2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschliessen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
 3. Unverschnitztes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 sind zu beachten.
- Umweltschutz:**
Anlagen zur Sonnenenergienutzung werden empfohlen.
- Landwirtschaft:**
Mit Lärm- und Geruchbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gerechnet werden.
- Denkmalpflege:**
Das Bebauungsgebiet liegt im Bereich eines archaischen Luftbefundes mit Siedlungsresten, deren Reste sich in geringer Tiefe befinden. Vor dem Beginn von Aushubarbeiten ist deshalb stets das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege heranzuziehen. Ein Aushub oder Oberbodenabtrag ohne Hin-zuziehung der archaischen Denkmalpflege ist nicht zulässig. Soweit auf öffentlichen Flächen der Gemeinde Kosten für archaische Grabungen entstehen, sind diese unzulässig.

- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Langenpreising am gefasst und am
(Siegel) Langenpreising, den
1. Bürgermeister
 2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
(Siegel) Langenpreising, den
1. Bürgermeister
 3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
(Siegel) Langenpreising, den
1. Bürgermeister
 4. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
(Siegel) Langenpreising, den
1. Bürgermeister
 5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat Langenpreising am gefasst (§ 10 BauGB).
(Siegel) Langenpreising, den
1. Bürgermeister
 6. Aufgefertigt:
Langenpreising, den
1. Bürgermeister
 7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 BauGB).
(Siegel) Langenpreising, den
1. Bürgermeister

GEMEINDE LANGENPREISING
BEBAUUNGSPLAN
"AM ZELLACKER"

DIFFERENZPLAN 1. Änderung
29. Januar 2025

EDWARD V. ANGERER DPL-ING. ARCHITECT REG.BMSTR.
LINDENSTRASSE 22 80333 MÜNCHEN T: 089-501002 F: 089-501004
info@architekten@v-angerer.de

GRÜNORDNUNG
MAX MAUER, LANDSCHAFTSARCHITECT
FRANZER-GARTENSTRASSE 3, 85407 WORTH T: 08123-2363 F: 08123-4941
www.maerker-landscaping.de

MÜNCHEN DEN 30.11.2024
GEÄNDERT AM 09.01.2025
GEÄNDERT AM 17.01.2025
GEÄNDERT AM 30.11.2025 (REDAKTIONELL)