

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.
- 2.2  Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Gemeinschaftlicher Lagerschuppen für die Bewohner des Wohngebietes, zum Abstellen von Fahrrädern o.ä..

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

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

- 3.2  Baugrenze, Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,5 m überschreiten.

- 3.3  Fläche für Gemeinschaftsstellplätze des Wohngebietes im Geltungsbereich; Kfz-Stellplätze sind innerhalb des Wohngebietes nur auf dieser Fläche zulässig (dies gilt für offene Stellplätze ebenso wie für Stellplätze in Garagen oder Carports).

- 3.4 Abstandsflächen: Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, aber mindestens 2,5 m.

4. Maß der Nutzung

- 4.1  Zulässige Grundfläche als Summenmaß gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO, z.B. 60 m². Die Grundfläche von Gebäuden der Hauptnutzung darf höchstens 45 m² betragen.

- 4.2  Höhenbezugspunkt für die nachfolgende Festsetzung der Gebäudehöhe

- 4.3 Gebäude dürfen bis zu 4,50 m hoch sein (Höhe der baulichen Anlage über der Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche am Höhenbezugspunkt gem. Nr. 4.2). Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine.

5. Verkehrsflächen

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)

- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:

-  Parkplatz

-  Mischfläche mit Aufenthaltsqualität

- 5.3  Sichtfläche: die Sichtfläche ist von Bebauung und Pflanzen zwischen 0,80 und 2,50 m über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Davon ausgenommen sind einzelne Schilderpfosten o.ä..

6. Grünordnung, Gestaltung

- 6.1  zu pflanzender Laubbaum (Hinweis: die Baumscheibe und der Stamm sind gegen Befahrung zu schützen, z.B. mit Pflöcken)

- 6.2  zu pflanzende Laubhecke aus heimischen Gehölzen zur Eingrünung der Parkplätze, Höhe mindestens 150 cm.

- 6.3  Fläche mit folgenden Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen: auf dieser Fläche sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm, gemessen 1 m über der Geländeoberfläche, auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle in folgender Qualität nachzupflanzen: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Für Bauarbeiten innerhalb der Fläche und im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume wird die Anwendung der DIN 18920:2002 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorgeschrieben; zur Gründung von Bauwerken - ausgenommen Verkehrsflächen gem. Nr. 5.1 - sind außerdem nur Punktfundamente zulässig (Hinweis: die DIN-Norm liegt zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Gemeinde Langenpreising zur Einsicht bereit). Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m.

- 6.4 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

- 6.5 Offene Stellplätze und öffentliche Parkplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 15 % aufweisen.

- 6.6 Bauliche Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein und sind als sockellose, offene Zäune aus Holz, Metall oder Maschendraht auszubilden. Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Mauern, Palisaden, Bretterzäune oder Zäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig.

- 6.7  private Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- wird ergänzt -

Die Fläche wird dem Wohngebiet incl. den Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Ausgleichsfläche zugeordnet.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Stationäre Geräte (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und MiniBlockheizkraftwerke) oder ihre nach außen gerichteten Komponenten müssen zu benachbarter schutzbedürftiger Bebauung folgende Mindestabstände einhalten; Schallleistungspegel 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

- 7.2 Die öffentliche Verkehrsfläche gemäß Nr. 5.1 ist zu asphaltieren oder mit Betonsteinpflaster mit Fugen <= 3 mm auszuführen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Parzellierung

- 1.1  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

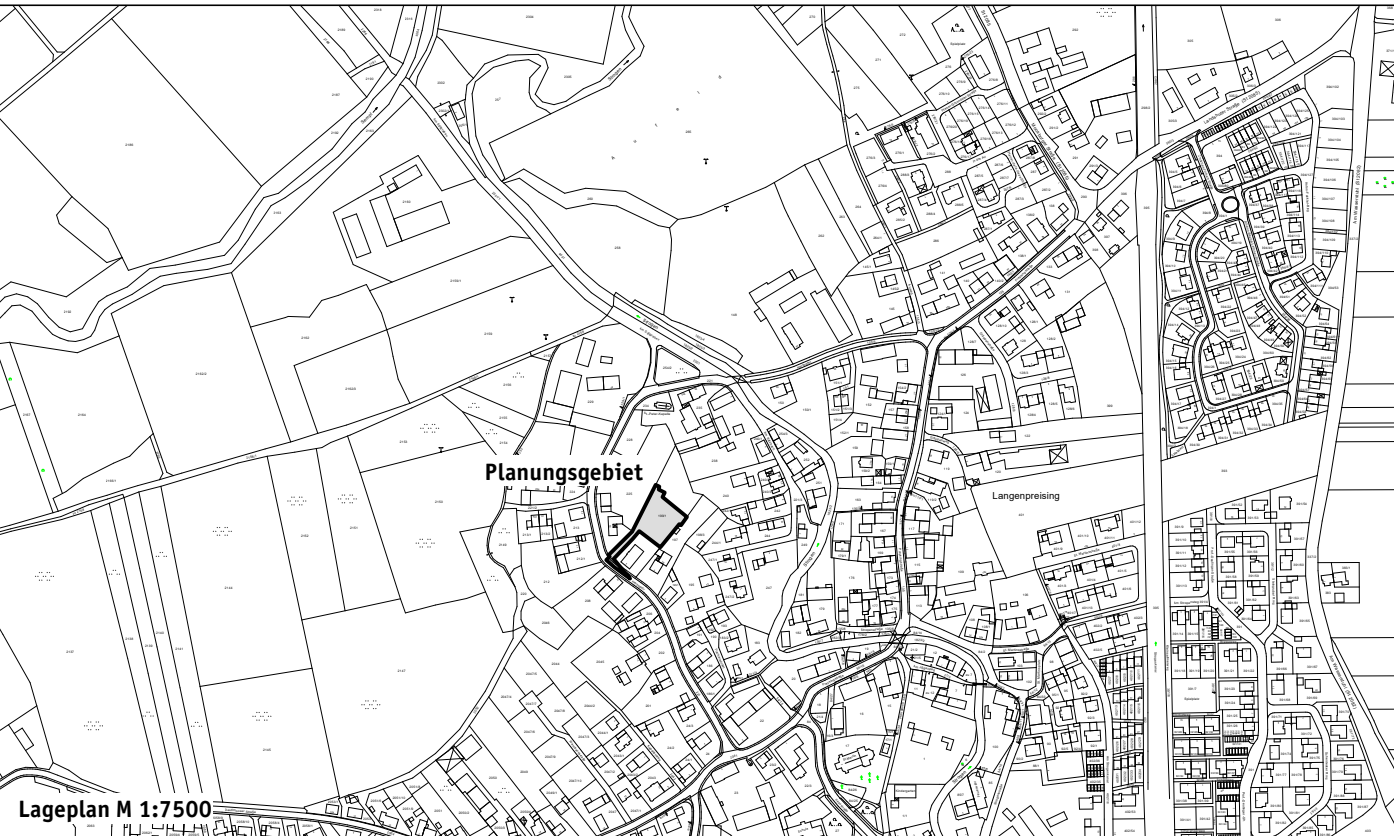
- 1.2  Parzellennummer

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

- 2.1  Fernwärmeleitung

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 Tiny-Häuser als Satzung.



Gemeinde Langenpreising
Bebauungsplan Tiny-Häuser

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gefasst | am 12. November 2024 |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 8. April 2025 (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom bis |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 8. April 2025 (§ 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)