

Gemeinde

# Langenpreising

Lkr. Erding

Vorhabenbezogener  
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

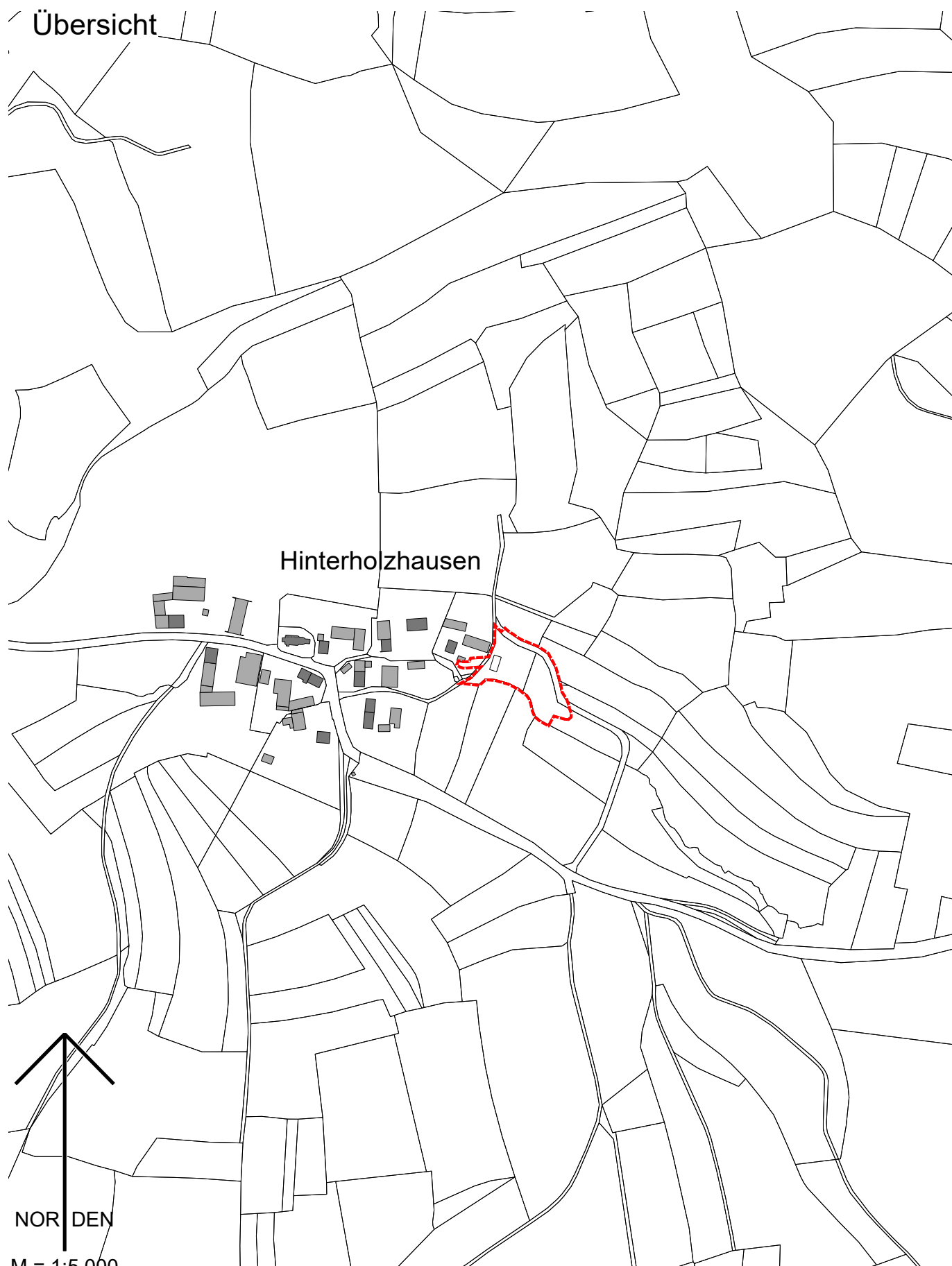
Plandatum

16.09.2025 (Entwurf)  
28.02.2023 (Vorentwurf)

## Satzung

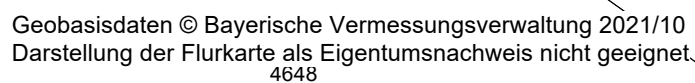
Die Gemeinde Langenpreising erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

# Übersicht



0 50 100 150 200 250m

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021/10  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 18.03.2025 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### 2 Zulässige bauliche Nutzung

#### 2.1 Zulässig sind:

- die Errichtung und der Betrieb eines Glasereibetriebs, in dem kein gewerbliches Abwasser entsprechend Anhang 41 der AbwV anfällt, mit Werkstatt, Lager, Sozial- und Büroräumen.
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- die für den Betrieb erforderlichen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,32** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,32

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 Das Baugrundstück zur Ermittlung der Grundflächenzahl gemäß Festsetzung A 3.1 und A 3.2 umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 4644/2 und 4674, Gemarkung Langenpreising, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen und nicht als private Grünfläche oder Wasserfläche festgesetzt sind.

3.4 **OK RFB 446,0** maximale Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Meter über Normalhöhen-Null 446,0 m ü. NHN

3.5 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter 6,5 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten OK RFB gemäß Festsetzung A 3.4 bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern.

3.6 **FH 8,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern 8,5 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der festgesetzten OK RFB gemäß Festsetzung A 3.4 bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

- 3.7 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

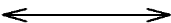
## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Hochbauliche 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. 20°. Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig min. 0,4 m.

- 6.1.4 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln oder Profilblechen im Farbton rot, oder rot-braun auszuführen. In die Dacheindeckung 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.

- 6.3 An der Fassade ist eine Werbeanlage zulässig. Sie darf eine Breite von max. 2 m und eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten. Lichtwerbung ist unzulässig.

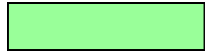
## 7 Verkehrsflächen

7.1  öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

7.3 Für nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 8 Grünordnung

8.1  private Grünfläche

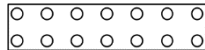
Die private Grünfläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind naturnah angelegte Versickerungsmulden.

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 Situierung 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 Nutzung durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall/ Entfernen sind sie in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität spätestens in der nächsten Vegetationsperiode auf demselben Grundstück neu zu pflanzen.

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.

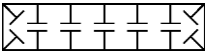
8.7 Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern.

## 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 **419 m<sup>2</sup>** 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)

*Herstellungsmaßnahmen:* Die Maßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Grasnarbe ist zu entfernen. Bei Bedarf ist dem Oberboden zur Abmagerung Sand und ggf. auch Kies unterzumischen. Anschließend ist eine extensive Wiesenfaat auszubringen.

Am Bachlauf sind vier standorttypische Sträucher zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: einmal verpflanzt, 100 – 150 cm hoch, mit 8 Trieben

- 10.4 *Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:* Die Fläche ist 1x jährlich zu mähen (Mahd nicht vor dem 1. Juli) und Mahdgut ist abzufahren. Bei zu langsamer Abmagerung sind, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, weitere Mahden durchzuführen.

Die Sträucher sind in den ersten Jahren ggf. durch Gießen vor dem Austrocknen zu schützen. Nach dem Anwachsen ist alle zwei Jahre im Herbst ein Rückschnitt erlaubt.

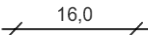
- 10.5 Gemäß A 10.3 festgesetzte Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall/ Entfernen sind sie in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität spätestens in der nächsten Vegetationsperiode neu zu pflanzen.

- 10.6 Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; mit Ausnahme der Versickerung von Regenwasser in Mulden sind anderweitige Nutzungen (auch Weidenutzungen) ausgeschlossen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

## 11 Wasser

- 11.1  Wasserfläche

## 12 Bemaßung

- 12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze  

- 2 zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 4644/2 Flurstücksnummer, z.B. 4644/2
- 4  bestehende Bebauung
- 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  Fahrbahn
- 10  Versickerungsmulde  
Zweckbestimmung Wasserrückhaltung, Versickerung und Verdunstung  
Es sind naturnah gestaltete Becken anzulegen.
- 11  berechnetes Überschwemmungsgebiet
- 12  Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan
- 13 Auf die Beachtung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Langenpreising in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 14 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.
- 15 Künstliche bzw. bauliche Böschungsmaßnahmen sollen vermieden werden. Stützmauern sollen als Trockenmauern ausgebildet werden.

## 16 Grünordnung

- 16.1 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.
- 16.2 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.
- 16.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

### Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Pyrus pyraister (Wild-Birne)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
  
+ heimische Obstbaumsorten

### Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweiggr. Weißdorn)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Feld-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

## 17 Artenschutz

- 17.1 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Bau-  
feldräumungen 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 an-  
dere 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.

- 17.2 Während der Bauzeit muss der Hinterholzhausener Graben, einschließlich seiner angrenzenden 5-Meter-Zone durch einen Bauschutzzaun geschützt werden. Baumaschinen dürfen in diesen Bereich nicht einfahren und der Bereich darf nicht als Lagerplatz verwendet werden, da dies den Boden dauerhaft verdichtet und Lebensraum zerstört oder stark beeinträchtigt.
- 17.3 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 Natriumdampflampen) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse 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 Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.
- 18 Immissionsschutz
- 18.1 Für die im Geltungsbereich zur Ausführung kommende gewerbliche Nutzung ist zum jeweiligen Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnischer Nachweis (Gutachten) vorzulegen, der an den maßgeblichen Immissionsorten die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes sowie eines Dorf- / Mischgebietes nachweist. Ausnahmen davon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.
- 18.2 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.
- 19 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.
- 20 Erschließung
- 20.1 Oberflächenwasserbeseitigung  
Unverschmutztes, gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
- 20.2 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.

## 21 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.

## 22 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-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Gemeinde Langenpreising, VG Wartenberg, Marktplatz 8, 85456 Wartenberg

### 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

## 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