



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 Südlich der Oberen Römerstraße als Satzung.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Bestandsdarstellungen, Parzellierung**
 - Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über NHN, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
 - Höhenlage bestehender Straßen in Meter über NHN, z.B. 429,0 m ü. NHN
 - Parzellennummer
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen**
 - Bodendenkmal D-1-7537-0095 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Straße der römischen Kaiserzeit sowie verebnetter Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Körpergräber der mittleren Latènezeit.



Lageplan M 1:5.000

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

- allgemeines Wohngebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

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

- Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

3. Grundstücke, Wohnungen und Stellplätze

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 m² für Einzelhäuser und 250 m² für Doppelhaushälften.
- In Wohngebäuden ist im WA1 und WA2 höchstens eine Wohnung je 240 m² Grundstücksfläche zulässig, im WA3 höchstens eine Wohnung je 170 m² Grundstücksfläche (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).

4. Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen

- Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
 - Einzelhäuser zulässig
 - Doppelhäuser zulässig
- Abstandsflächen: es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- Baugrenze: Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, Balkone und Balkontrennwände um bis zu 2 m.
- 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
- Fläche für Mülltonnen und Fahrradstellplätze

- 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

- Grundfläche: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Überschreitungen sind in folgendem Umfang zulässig:
 - im WA1 um 50 %, im WA2 und WA3 um 70 % der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO;
 - darüberhinaus im WA1 bis zu einer GRZ von 0,6, im WA2 und WA3 bis zu einer GRZ von 0,7 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).
- 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.
- Die Firsthöhe darf maximal 10,50 m betragen. (Höhe des Firstes über dem Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 5.2).
- 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

- öffentliche Verkehrsfläche
 - F+R: Fuß- und Radweg
 - Feldweg
 - Bus: Bushaltestelle
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - P: Parkplatz
 - M: Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität
- Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche in Meter über NHN, z.B. 424,0 m
- Anschlussverbot: Bereich ohne Grundstückszufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche; Zufahrten zu den festgesetzten Feldwegen und Fuß- und Radwegen sind generell unzulässig.
- 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

- 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

- Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig:
 - Abstand zum Organg 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
- 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.
- 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 anliegender Grundstücke mit einer Neigung von höchstens 1:3 abzuböschsen, soweit dort gemäß Nr. 7.6 keine Stützwände zulässig sind.
- Stützwände sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen nicht zulässig, sondern müssen einen Mindestabstand von 3 m zu diesen Flächen einhalten.
- Bei Doppelhäusern sind die Teilgebäude mit einheitlicher Tiefe und Höhe, first-, profil- und traufgleich mit bündigem Dachflächenübergang und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten.
- Der südlich des Spiel- und Quartiersplatz festgesetzte Carport sowie zulässige Grenzgebäude auf der Fläche gemäß Nr. 4.5 sind an der zum Platz hin gerichteten Fassade mit geschlossener Außenwand auszuführen. Die Wände sind oberhalb eines max. 30 cm hohen Sockels als vertikale Holzschalungen auszubilden. Es sind unbehandelte Oberflächen sowie beschichtete Oberflächen in Brauntönen zulässig.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Laubbaum (Planzeichen mit Festsetzung der Mindestwuchsordnung, z.B. III);
- Auf jedem Baugrundstück ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsordnung III zu pflanzen (Hinweis: die Begründung führt mehrere geeignete Baumarten auf).
- 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.
- 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.
- Fläche mit folgender Bindung für Bepflanzungen: Auf dieser Fläche dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden.

- 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.
- Die in Nr. 8.2 bis 8.6 festgesetzten Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
- 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.
- 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.
- Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

- öffentliche Grünfläche
- Spiel- und Quartiersplatz
- öffentliche Fläche für folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilflächen):
 - extensive Wiese
 - zu erhaltende Hecke
 - heimische Sträucher, Neupflanzung

Teilmaßnahme A1 (614 m²):

Umwandlung in artenreiches Grünland, Gehölzgruppen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation; extensive Pflege, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel.

Teilmaßnahme A2 (973 m²):

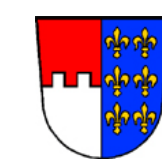
Blumenwiese, Feldgehölz, einzelne Flureichen; extensive Pflege, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel (Anlage im Jahr 2015, Ökokonto Langenpreising)

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

9. Immissionsschutz

- 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).



Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Südlich der Oberen Römerstraße

VERFAHRENSVERMERKE

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

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)