

## LENTING „Nord I“ (Nr. 10) (Änderungen bis 2014)

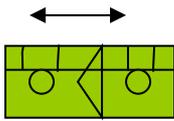
### ZEICHENERKLÄRUNG

#### Festsetzungen

|   |   |
|---|---|
|    | Grenze des räumlichen Bereiches(Bauabschnitt I)   |
|    | Grenze des räumlichen Bereiches(Bauabschnitt II)  |
|    | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in diesem Verfahren   |
|    | Baugrenze   |
|    | öffentliche Verkehrsfläche  |
|    | Sichtdreiecke   |
|    | Breite der Straßen und Gehwege  |
|   | Breite der Vorgärten – bzw. Abstandsflächen   |
|  | Grünfläche  |
|  | Spielplatz  |
|  | offenen Bauweise  |
| II  | Höchstgrenze der Vollgeschosse  |
| I   | = E+DG, DG darf kein Vollgeschoss sein  |
| II  | =E+1+DG, DG darf kein Vollgeschoss sein   |
| GRZ 0,45  | Grundflächenzahl  |
| GFZ I 0,35  | Geschossflächenzahl bei eingeschossiger Bebauung (gem. Änd. v. 30.04.1986)<br>Hinweis: Ausnahme im Einzelfall gem. § 30 Abs. 1 BauGB möglich)             |
| GFZ II 0,5  | Geschossflächenzahl bei zweigeschossiger Bebauung   |
| SD  | Satteldach  |
| FD  | Flachdach   |
| WD  | Walmdach (auch Krüppelwalmdächer sind zulässig-sh. BP-Änd. v. 31.07.1991)<br><b>Anmerkung: Walmdächer nur westlich der Straße „Am Güßgraben“ zulässig</b> |
| WA  | Allgemeines Wohngebiet  |
| MI  | Mischgebiet   |

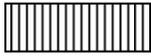


Trafostation



festgesetzte Firstrichtung

Lärmschutzwall und bestehende Böschung mit Bepflanzung



Sperre der Zu- und Abfahrten



GA

Fläche für Stellplätze und Garagen



Garageneinfahrt



Trennung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise:

1938

Flurnummer



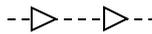
bestehende Grundstücksgrenze



Vorschlag zur Neueinteilung der Grundstücke



Gemarkungsgrenze



bestehende Wasserleitung



bestehender Kanal

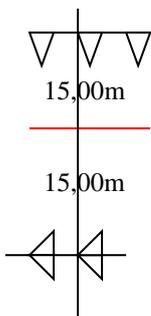


bestehende elektrische Kabelleitung



bestehende Wasserleitung

Schutzzone für elektrische Freileitungen

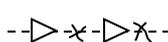


Elektrische Freileitung mit Schutzzone 110KV der DBB  
anbaufreie Schutzzone

bebaubare Schutzzone nach Zustimmung der Bundesbahndirektion



Höhenlinie



zu beseitigender Wasserleitung

--▶ ✕ ▶-- zu beseitigender Kanal

● ● Bäume und Sträucher (siehe Grünordnung)

△△△△△△ Bauhöhenbeschränkung 450m über NN

### **Weitere Festsetzungen:**

1a)

Das Baugebiet westlich der ersten parallel zur Staatsstraße 2229 verlaufenden Erschließungsstraße wird als allgemeines Wohngebiet nach §4 der BauNutzVO festgesetzt. Das Gebiet entlang der Staatsstraße 2229 und der St2335 im Kreuzungsbereich wird als Mischgebiet nach §6 der BauNutzVO festgesetzt.

b)

Der Bebauungsplan wird in 2 Abschnitte in Kraft gesetzt, wobei der Bauabschnitt II erst dann in Kraft gesetzt wird, wenn im Abschnitt I die Bauwilligkeit auf mind. 70% der Parzellen erkennbar ist (laut Eingang der Baugesuche)

c)

Beide Baugebiete werden in offener Bauweise festgesetzt.

2 )

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600m<sup>2</sup>. ~~Bei Doppelhäusern mind. 350 m<sup>2</sup> je Teilfläche.~~ Änd. s. u.

3)

Die nachbarschützenden Mindestabstandsflächen des Art. 6(3) in Verbindung mit Art.7 (6) BayBO sind einzuhalten.

4a)

Im Gebiet mit der Bezeichnung S-W sind wahlweise Sattel- und Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung beträgt 25-35 Grad. Ortsübliche Eindeckung, jedoch nicht hellgraue Wellasbest-Zementplatten.

4b)

Im Mischgebiet sind Flachdächer für ebenerdige Nichtwohngebäude ausnahmsweise mit einer Dachneigung von 0-3° zulässig. Ansonsten werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 – 35° festgesetzt.

4c)

Kniestöcke bis max. 50cm sind in allen Gebieten zulässig.

~~4d)~~

Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden mit einer Dachneigung ab 30 Grad zulässig. **Zulässig** sind höchstens zwei Gauben je Dachfläche von max. 1,40 x 1,40 m Einzelgröße. Zwischen zwei Dachgauben je Dachfläche ist ein Mindestabstand von 0,80m einzuhalten. Negative Dachgauben sind unzulässig

4e)

Die Sockelhöhe der Wohnhäuser wird mit mind. 30cm, max. 80cm über Gehsteig OK festgesetzt.

4f)

Die festgesetzte Firstrichtung Ost-West wird aufgehoben.

Die Firstrichtungen Ost-West und Nord-Süd werden wahlweise festgesetzt.

Die Änderung zu Ziffer 4 bezieht sich nur auf das Gebiet des Bebauungsplanes Lenting-Nord, Bauabschnitt I

5)

#### Garagen

Zugelassen sind Flach- und Satteldächer, ebenso flachgeneigte Dächer. Satteldächer und flachgeneigte Dächer an den Grenzgaragen werden nur zugelassen, wenn rechtlich sichergestellt ist, dass die Nachbargarage **ebenfalls** ein Satteldach oder flachgeneigtes Dach aufweist. Bei Grenzgaragen sind die Höhen aufeinander abzustimmen. Bei möglichem beidseitigem Grenzanbau der Garagen ist ein Abschleppen des Wohnhausdaches über den Garagen unzulässig. Ein traufseitiger Anbau an der Grenze ist nur bei Einzelgaragen mit gleicher Dachneigung, ohne Verbindung mit dem Wohnhausdach (kein abgeschlepptes Wohnhausdach) möglich. Ein giebelständiger Zusammenbau ist anzustreben.

#### Stellplätze

Der Standort für zusätzliche notwendige Stellflächen wird jeweils im Rahmen der gemeindlichen Vorbehandlung durch den Gemeinderat und dem Landratsamt festgesetzt. Die gemäß BayBO in der Verbindung mit der Stellplatzverordnung notwendige Stellplätze müssen auf dem jeweiligen Grundstück bereitgestellt werden.

5a)

Soweit überbaubare Grundstücksflächen für Garagen unmittelbar an die geplante oder vorhandene Grenze anschließen, sind sie an die Grenze zu bauen.

Zusammengebaute Nachbargaragen sind in gleicher Höhe, Dachneigung und straßenseitiger Bauflucht auszuführen.

5b)

Bei der Ausführung der Garagen als Flachdach darf eine max. Höhe von 2,75m über OK Gelände nicht überschritten werden.

5c)

Soweit Garagen als bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude erstellt werden, können diese Dächer in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude errichtet werden, wenn die Abstandsflächen nach Art.6(3) 1BayBO eingehalten werden. Eine Abschleppung des Daches zur Grenze ist nur dann zulässig, wenn gesichert ist, dass der Nachbar nicht anbaut. Traufhöhe max. **2,50m**.

5d)

Der Abstand zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie hat mind. 5m zu betragen.

5e)

Freistehende Garagen mit Satteldach und gleicher Dachneigung wie das Wohngebäude, mit einer Maximalen Traufhöhe von 2,75 m über OK Gelände, sind an der Grundstücksgrenze nur als giebelseitiger Anbau zulässig.

6)

Im Bereich der direkt an die St2335 und Staatsstraße 2229 anschließenden Grundstücke sind Grundrisslösungen mit Fenstern von Wohn- und Schlafräumen (außer Küchen) zur Straße unzulässig.

Für die Seitenbereiche zur St2335 und Staatsstraße 2229 ist der Einbau von Lärmschutzfenstern mit einem Minderungsfaktor von mind. 35dB(A) erforderlich. Diese Anforderungen müssen durch Auflagen im Genehmigungsverfahren für das einzelne betreffende Bauobjekt individuell fixiert sein.

7a)

Sonnenkollektoren werden zugelassen, wenn sie nicht verunstalterisch wirken (Art.11 BayBO).

7b)

Fassadenverkleidungen in Blech und Kunststoff sind unzulässig (Art.11 BayBO).

8)

Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung über 1,10m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.

9a)

Als Einfriedung entlang der Straße sind Holzzäune, Sichtbeton oder verputztes Mauerwerk mit Pfannendeckung (Neigung der Pfannen zum eigenen Grundstück) bei einer Gesamthöhe von **1,00m** einschließlich Sockel (höchstens 0,25m) zugelassen.

9b)

Die Verwendung von Betonformsteinen mit Bossenmarkierung ist untersagt.

9c)

Die teilweise Ausführung der straßenseitigen Einfriedung als Natursteinmauerwerk ist nur dann zulässig, wenn die zulässige Gesamthöhe von **1,00m** nicht überschritten und das Gesamtbild nicht gestört wird.

9d)

Entlang der Kreis – und Staatsstraße sind Grundstücke lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden.

9e)

Direkte Bauzufahrten zur Kreis- und Staatsstraße werden nicht erteilt.

10)

Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur zugelassen,

- a) wenn die Voraussetzung des Art.7 Abs.5 Satz 1 und 2 BayBO vorliegen und diese Nebenanlagen(ohne Garage) Grenzanbau 20qm Nutzfläche nicht überschreiten,
- b) wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen hin nicht überschritten werden,
- c) wenn die Nebenanlagen dem Nutzungszweck und der Eigenart des allgemeinen Wohngebiets nicht widersprechen.

11)

Die ausgewiesenen Bauflächen innerhalb der Baugrenze dürfen nur entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach §17 der BauNutzVO bebaut werden.

12)

Die Kombination Lärmschutzwand und Wand mit einer Scheitelhöhe von 4,0m über Kreis- und Staatsstraße OK wird lückenlos im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde Lenting Errichtet.

Die Neigung der Böschung ist 1:1,5.

Die Südseite der Wand ist Grundstücksgrenze der südseitigen Anlieger.

Bepflanzung nach Pflanzvorschlag.

13)

Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen (Art.4(2) BayBO). Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen.

14)

Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit sie nicht Hinweise sind

**Bemerkung:**

Dieser Bebauungsplan liegt der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 zugrunde.

**Grünordnung**

a)privater Bereich:

Auf 300qm Fläche einer Parzelle müssen aus landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zumindest 2 Bäume bodenständiger Art gepflanzt werden bzw. je Baugrundstück 3 Obstbäume

b) öffentlicher Bereich:

Die Grünordnung bezieht sich auf:

1. öffentliche Grünflächen innerhalb des Gebietes
2. Lärmschutzwand entlang der St2335 und der St2229
3. Übergang Bebauungsgebiet landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen.
4. Bepflanzung im Bereich der 110kV-Leitung der DBB.

Für den o.g. Bereich gilt folgender Pflanzvorschlag:

#### Pflanzvorschlag

Für den Bereich 1a) Bäume:

Sommer-Winterlinde, Bergahorn, Stieleiche, Rosskastanie, Feldulme, Eberesche (f. kleinere Bereiche)

b) Sträucher:

Heckenrose, Hartriegel, Kreuzdorn, schwarzer Holunder, Hasel, Flieder

Für den Bereich 2,3,4 :

a) Bäume:

Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Weiden, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Mehlbeere

b) Sträucher:

Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe, Liguster, Schneeball, Hasel, Weißdorn, Kreuzdorn, Heckenkirsche, Heckenrose, Brombeere, Himbeere, Stachelbeere

#### **Änderung vom 29.07.2014, rechtskräftig ab 28.08.2014:**

Festsetzungen

1. Für eine Doppel- und Reihenhausbebauung beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m<sup>2</sup>; für eine Reihenmittelhausbebauung beträgt die Mindestgrundstücksgröße 250 m<sup>2</sup>.
2. Abweichend von Art. 47 BayBO sind auf eigenem Grundstück pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Als Stellplätze in diesem Sinn gelten auch Garagenstellplätze. Der Stauraum vor Garagen und Carports gilt nicht als Stellplatz. Die Stellplätze müssen in Anlehnung an die Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) benutzbar sein und angefahren werden können.
3. Bei Realteilung eines bebauten Grundstücks ist die Stellplatzfestsetzung gemäß Ziffer 2 für jedes Einzelgrundstück zu erfüllen.
4. Die Stellplatzpflicht gemäß Ziffer 2 kann durch eine Stellplatzabläse in Höhe von 6000 € pro notwendigen Stellplatz durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde erfolgen. Die Stellplatzabläse ist anhand objektiver grundstücksbezogener Kriterien nur in Härtefällen möglich. Hierüber entscheidet ausschließlich der Gemeinderat.
5. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
6. Die weiteren Festsetzungen über Garagen und Stellplätze im Bebauungsplan bleiben unverändert.