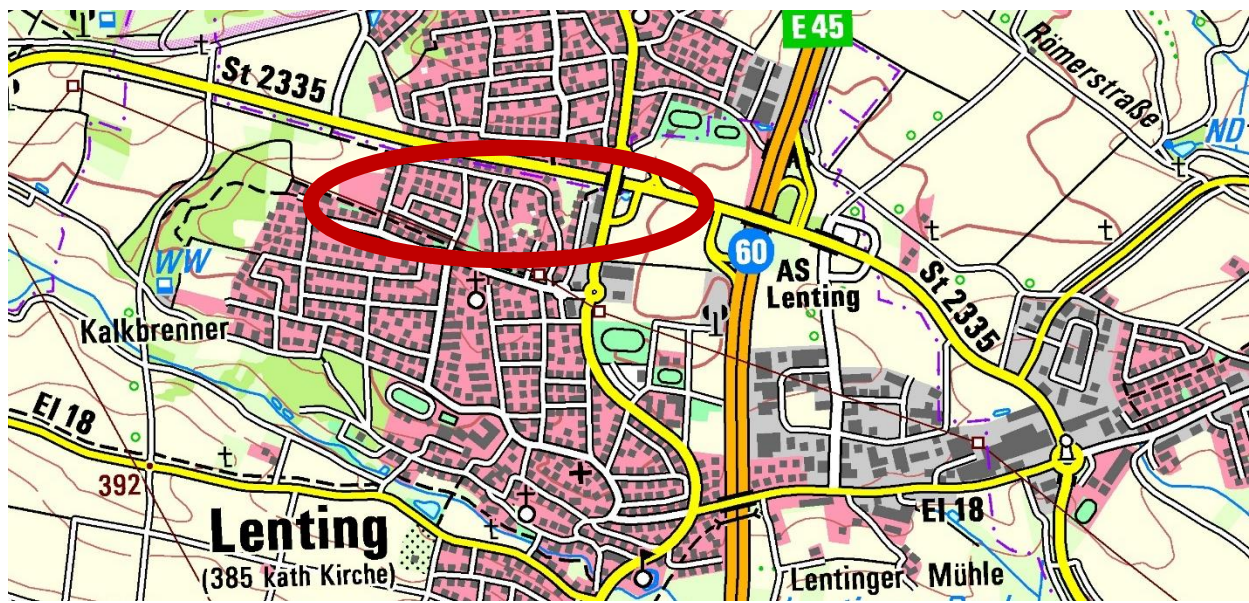


Bebauungsplan
Nr. 31 „Lenting Nord“ - Teil 2 von 2
Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahme



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0 · Fax: 0841 96641-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Bearbeitet: Rieder, Schindler
Datum: 07.10.2025,
03.02.2026
Satzungsbeschluss:
Plan-Nr.: A658_101

.....
C. Conradt
Erster Bürgermeister

Lenting, den.....

A Planzeichnung

Siehe Bebauungsplan Nr. 31 „Lenting Nord“ – Teil 1 von 2

B Zeichnerische Festsetzungen

Siehe Bebauungsplan Nr. 31 „Lenting Nord“ – Teil 1 von 2

C Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise durch Planzeichen

Siehe Bebauungsplan Nr. 31 „Lenting Nord“ – Teil 1 von 2

D Verfahrensvermerke

Siehe Bebauungsplan Nr. 31 „Lenting Nord“ – Teil 1 von 2

E Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Wohngebiete WA 1, WA 11, WA 12, WA 2, WA 21 und WA 22 werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

1.2 Mischgebiete

Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert:

Im Mischgebiet MI 1 sind nur Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO zulässig.

Im Mischgebiet MI 2 sind nur Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO zulässig.

Im MI 1 und MI 2 sind die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 11 wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 6 Wohneinheiten begrenzt.

Im Mischgebiet MI 1 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 12, WA 2, WA 21 und WA 22 wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt:

- In Einzelhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 3 Wohneinheiten begrenzt
- In Doppelhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten begrenzt
- In Reihenhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 11 und WA 12 wird die Grundflächenzahl auf 0,45 begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 21 und WA 22 wird die Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzt.

2.2 Geschossflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 11 und WA 12 wird die Geschossflächenzahl auf 0,5 begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 21 und WA 22 wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 begrenzt.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 11, WA 12 und WA 2, WA 21 und WA 22 und im Mischgebiet MI 1 und MI 2 werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die straßenseitige Fassadenmitte. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Es werden folgende Wandhöhen festgesetzt:

- Für das Sattel- und Walmdach wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt.
- Für das versetzte Pultdach wird die niedrigere Wandhöhe mit maximal 6,5 m und die höhere Wandhöhe mit maximal 8,0 m festgesetzt.
- Für das Pultdach wird die niedrigere Wandhöhe mit maximal 6,5 m und die höhere Wandhöhe mit maximal 8,0 m festgesetzt.

In den mit „L2“ und „L3“ gekennzeichneten Bereichen werden Festsetzungen zur Firsthöhe getroffen (siehe Festsetzung 7. Immissionsschutz 7.3 Firsthöhe)

2.5 Dachart und Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet werden für Hauptgebäude folgende Kombinationen aus Dachart und Dachneigung festgesetzt:

- Satteldach mit einer Dachneigung von 20-45 Grad
- Walmdach mit einer Dachneigung von 10-40 Grad
- Pultdach mit einer Dachneigung von 10-25 Grad
- Versetztes Pultdach mit maximalem Versatz der Dachflächen von 1,50 m zueinander und einer Neigung von 20-25 Grad

Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind als Eindeckungsmaterial Ziegel- und Betonmaterial zulässig, alternativ ist ein begrüntes Dach zulässig.

2.6 Es gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu den gesetzlichen Abstandsflächen.

3. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 11 und WA 12 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m.

4. Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern

4.1 Gartengestaltung

Zur Gartengestaltung sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Bei Aufschüttungen ist mit dem Böschungsfuß und bei Abgrabungen mit dem Böschungskamm ein Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Mit Stützmauern ist ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

4.2 Stützmauern für grenzständige Garagen und ihre Zufahrten

Stützmauern für grenzständigen Garagen und ihre Zufahrten dürfen bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden. Die jeweilig notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.

5. Gestaltung

Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachüberstand, Dacheindeckung und Firstrichtung gleich sein.

6. Garagen und Zufahrten

Für jede Wohneinheit sind auf dem Grundstück zwei Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Vor der Garage bzw. Carport ist ein Stauraum von mindestens 3 m freizuhalten. Der Stauraum vor der Garage bzw. Carport kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.

7. Immissionsschutz

7.1 Orientierung von Aufenthaltsräumen

In den mit „L1“ gekennzeichneten Flächen sind Grundrisslösungen mit Fenstern von Wohn- und Schlafräumen (außer Küchen) zur nördlich gelegenen Staatsstraße St 2335 unzulässig.

Für die Seitenbereich in dem mit „L1“ gekennzeichneten Flächen ist der Einbau von Lärmschutzfenstern mit einem Minderungsfaktor von mindestens 35 dB (A) erforderlich. Diese Anforderungen müssen durch Auflagen im Genehmigungsverfahren für das einzelne betreffende Bauobjekt fixiert sein.

In den mit „L2“ und „L3“ gekennzeichneten Bereichen sind nur Gebäude zulässig, bei denen sämtliche Fenster von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.

Ausnahmsweise können Fenster von Küchen oder von Büroräumen zur Lärmseite orientiert werden, wenn die Fenster mindestens als Schallschutzfenster der Klasse III ausgebildet werden.

7.2 Anforderungen an Bauteile (in den mit „L2“ und „L3“ gekennzeichneten Bereichen)

Die Dachhaut einschließlich zulässiger Fenster muss eine bewertetes Schalldämmmaß (R_w) von mindestens 30 dB aufweisen.

7.3 Firsthöhe (in den mit „L2“ und „L3“ gekennzeichneten Bereichen)

Die Firsthöhe der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet muss innerhalb der mit „L2“ und „L3“ gekennzeichneten Bereiche 9,0 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländehöhe betragen.

Im MI 1 muss die Firsthöhe der Hauptgebäude mindestens 7,0 m, höchstens aber 9,0 m betragen.

Im MI 2 muss die Firsthöhe der Hauptgebäude mindestens 7,0 m, höchstens aber 12,0 m betragen.

7.4 Lücken zwischen Gebäuden (in den mit „L3“ gekennzeichneten Bereichen)

Der Abstand zwischen benachbarten Hauptgebäuden darf im Allgemeinen Wohngebiet maximal 7,0 m, im Mischgebiet maximal 12,0 m betragen. Diese Lücken sind mit Nebengebäuden oder Garagen mit einer Firsthöhe von mindestens 5,0 m oder Lärmschutzwände (bewertetes Schalldämmmaß (R_w) mindestens 20 dB) der gleichen Höhe zu schließen.

Die maximale Tiefe der Nebengebäude darf im Allgemeinen Wohngebiet maximal 7,50 m, im MI 2 maximal 10,0 betragen.

Ansonsten ist der Mindestabstand zwischen benachbarten Hauptgebäuden nach Art. 6 und Art. 7 BayBO einzuhalten.

7.5 Lärmschutzeinrichtungen

Die Lärmschutzeinrichtung LSW 1 ist mit einer Höhe von 4 m über Staatsstraße Oberkante durch die Gemeinde Lenting zu errichten.

Die Lärmschutzeinrichtung LSW 2 ist mit einer Höhe von 4 m an der nördlichen Grundstücksgrenze über Geländeoberkante durch den Grundstückseigentümer zu errichten. Für die Flurnummern 1961/12

und 1961/13 gilt der Bestandsschutz für die Bebauung zum Inkrafttreten des Bebauungsplans. Sollten neue Hauptgebäude errichten ist auch die Lärmschutzwand zu errichten.

F Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. Immissionsschutz

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, sind die Anforderungen zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109:2018 („Schallschutz im Hochbau“) einzuhalten.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden land- (und forst-)wirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

3. Bodendenkmäler

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

4. Leitungstrassen

Für Baumpflanzungen wird auf das Merkblatt „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 und die DIN 18920 verwiesen.

5. DIN-Normen, Technische Normen und Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Lenting, Rathausplatz 1, 85101 Lenting, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt und Markenamt.

6. Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Wandhöhe für die Bestimmung der Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind die äußersten Grenzen, die nicht überschritten werden dürfen. Die Bebauung muss die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten und daher gegebenenfalls hinter der Baugrenze zurückbleiben.

7. Anbauverbotszone

Entlang der Staatsstraße 2335 ist die in der Planzeichnung eingetragene Anbauverbotszone zu berücksichtigen. Nebengebäude dürfen innerhalb der Anbauverbotszone innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete errichtet werden, sofern sie südlich der festgesetzten Lärmschutzwand liegen.

Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2335 sind nicht zulässig.