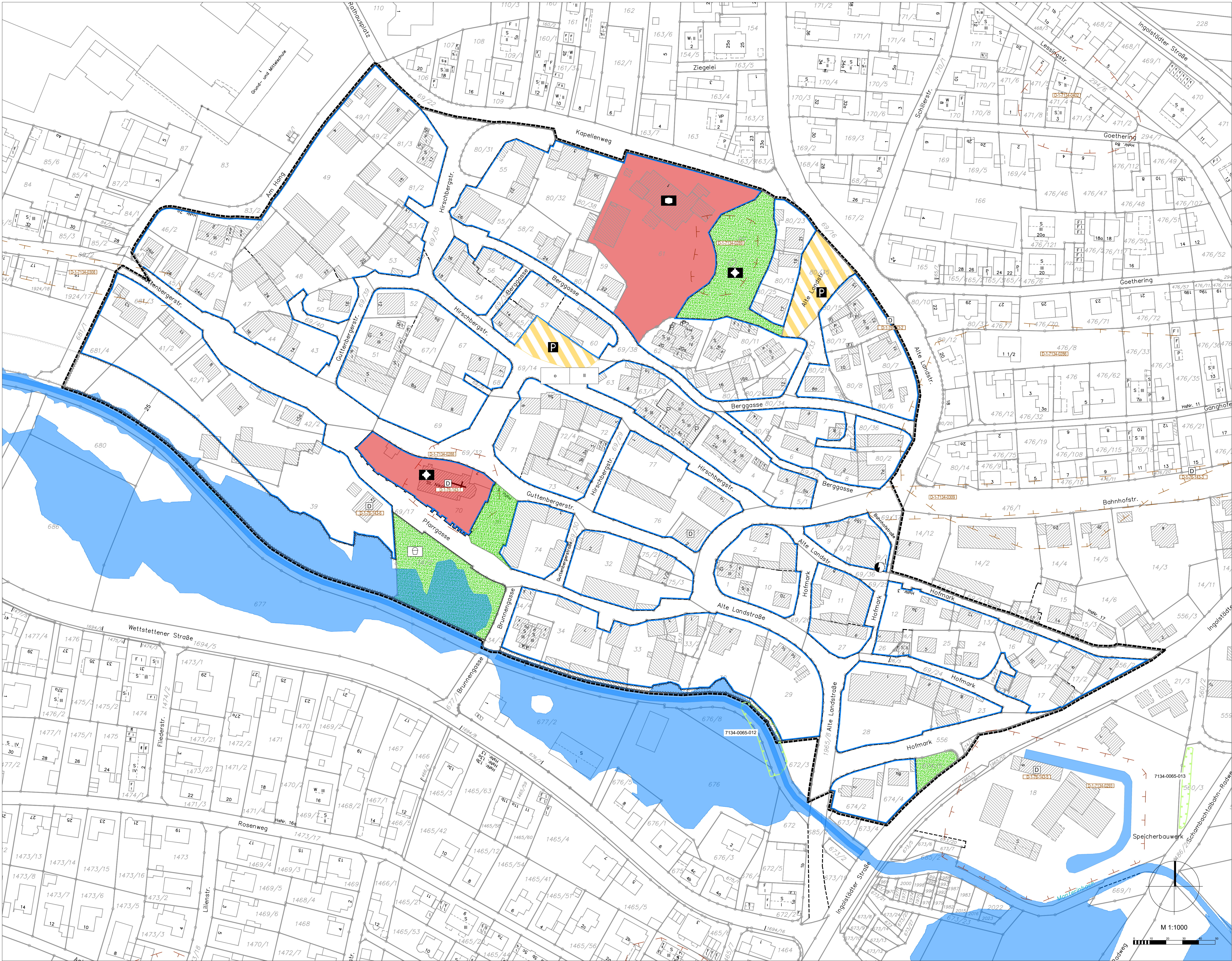


Einfacher Bebauungsplan Nr. 29 "Ortskern"



I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o offene Bauweise
- Baugrenze
3. Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche
5. Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
6. Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- Spielfeld

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

III. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Bodenkennzeichen
- Baudenkmal
- Überschwemmungsfläche HQ100
- Biotope
- Wasserfläche
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Bauweise	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

III. Textliche Festsetzungen

1. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten
- Im Geltungsbereich wird die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäude begrenzt:
- In Einzelhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 4 Wohneinheiten begrenzt.
 - In Doppelhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte begrenzt.
 - In Reihenhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit je Reihenhauseinheit begrenzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Vollgeschosse
- Im Geltungsbereich werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)
- Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist die höchste Stelle des natürlichen Geländes entlang der tal-bergseitigen Wand. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufsteigenden Wand mit der Oberkante Dachstuhl.
- Es werden folgende Wandhöhen für Hauptgebäude festgesetzt:
- max. 5,0 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der tal-bergseitigen Bauflucht an topographisch höchster Stelle
 - max. 6,5 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der bergseitigen Bauflucht an topographisch höchster Stelle

- 2.3 Dachart und -neigung
- Im Geltungsbereich wird für Hauptgebäude folgende Kombination aus Dachform und Dachneigung festgesetzt:
- Satteldach mit einer Dachneigung von 20-45 Grad
- Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel- und Betonmaterial in roter, schwarzer oder anthrazitgrauer Farbe zulässig.
- 2.4 Abstandsflächen
- Es gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu den gesetzlichen Abstandsflächen.
- Auf den Flurstücken Nr. 712, 911, 232, 263, 691/9, 691/2, 693/1, 633 und 674/3 darf an den Grundstücksgrenzen bis zur zulässigen Wandhöhe gebaut werden.
3. Bauweise
- Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Auf den Flurstücken Nr. 712, 911, 232, 263, 691/9, 691/2, 693/1, 633 und 674/3 darf abweichend hiervon auch in geschlossener Bauweise gebaut werden. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.
4. Abtragungen und Aufschüttungen
- 4.1 Gartengestaltung
- Zur Gartengestaltung sind Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Bei Aufschüttungen ist mit dem Böschungfuß und bei Abtragungen mit dem Böschungskamm ein Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Entsprechend notwendige Abtragungen und Aufschüttungen für grenzüberschreitende Stützmauern sind zulässig.
- 4.2 Stützmauern für grenzüberschreitende Garagen und ihre Zufahrten
- Stützmauern für grenzüberschreitende Garagen und ihre Zufahrten dürfen bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden. Die jeweilige notwendige Abtragungen und Aufschüttungen sind zulässig.
- Stützmauern für bergseitig der Erschließungsstraßen gelegene Grundstücke grenzüberschreitende Garagen und ihre Zufahrten dürfen bis zu einer Höhe von 2,5 m errichtet werden. Die hierfür notwendigen Abtragungen sind zulässig.
- Die Wandfarbe ist nach Festsetzung 5.2 zu wählen.
5. Gestaltung
- 5.1 Häuser
- Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachüberstand, Dacheindeckung und Firstrichtung gleich sein.
- 5.2 Wandfarbe
- Die Wandflächen sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden; zulässig sind nur Farben, die folgende Eigenschaften aufweisen:
- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 2 %
 - Farben aus dem Farbbereich Gelb bis Gelbrod mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %
- 5.3 Dächer
- Dachgauben sind mit einer Breite von höchstens 5 m, höchstens ein Drittel der Breite der Außenwand, zulässig. Die Höhe darf nicht mehr als 2,5 m aufweisen. Die Seitenwände müssen in Hausfarbe oder nicht glänzendem Blech ausgestaltet sein. Dachschneitten sind unzulässig.
6. Einfriedigungen
- Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m in durchlässiger und geschlossener Weise an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig. Bezugspunkt ist die Straßenhinterkante an der Grundstücksgrenze.
- Einfriedigungen sind auch an grenzüberschreitenden Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m - gemessen ab Oberkante Stützmauer - zulässig. Sollte die Gesamthöhe (Stützmauer + Einfriedigung) höher als 2,0 m sein, dürfen Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 2,0 m gemessen ab Straßenhinterkante in geschlossener Weise hergestellt werden. Höhere Einfriedigungen müssen in durchlässiger Weise hergestellt werden. Geschlossene Einfriedigungen sind nur in der Form von verputztem Mauerwerk oder verputzten Betonwänden zulässig. Die Wandfarbe ist nach Festsetzung 5.2 zu wählen.
7. Garagen und Zufahrten
- Für jede Wohneinheit ist auf dem Grundstück zwei Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzufahren. Vor der Garage bzw. Carport ist ein Stauraum von mindestens 1,0 m freizuhalten. Der Stauraum vor der Garage bzw. Carport kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.
- Von dieser Festsetzung ausgenommen sind folgende Flurstücke:
- 712, 911, 232, 263, 691/9, 691/2, 693/1, 633 und 674/3.
8. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen
- Auf der von Bebauung freizuhaltenen Fläche sind Gebäude aller Art (auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) unzulässig.
- III. Hinweise
1. Leitungsgrassen
- Für Baumplanungen wird auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 und die DIN 18920 verwiesen.
2. Baudenkmal
- Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Baudenkmale:
- D-1-76-143-2: Gusseisernes Schild "Einheimische", auf Pfosten, im 18. J. in jüngerer Zeit erneuert; am Berg
 - D-1-76-143-6: Pfarrhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach und Zwerchhaus, Eckerker und Hausmadonna giebelseitig, Giebelaufsätze am First, 1904 erbaut (nachqualifiziert)
3. Bodendenkmal
- Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Bodendenkmale:
- D-1-7134-0286 (Siedlung des Mittelneolithikums, des Jungneolithikums, der Hallstattzeit und der römischen Kaiserzeit, Körpergräber der mittleren Latènezeit und des frühen Mittelalters (nachqualifiziert))
 - D-1-7134-0288: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus von Lenting (nachqualifiziert)
 - D-1-7134-0289: Burgstall des hohen Mittelalters (nachqualifiziert)
 - D-1-7134-0293: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemaligen Hofmarkschlosses von Lenting (nachqualifiziert)
 - D-1-7134-0308: Straße der römischen Kaiserzeit (nachqualifiziert)
 - D-1-7134-0309: Straße der römischen Kaiserzeit (nachqualifiziert)
- Für Bodengriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans (mit Ausnahme der Fl.Nr. 803/1, 55, 80/32, 80/38, 81/3, 81/2, 49/1, 49/2, 53, 53/2, 49 und 69/35 dar) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Bereich der Fl.Nr. 803/1, 55, 80/32, 80/38, 81/3, 81/2, 49/1, 49/2, 53, 53/2, 53/4, 49 und 69/35 gilt die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.
- In der Begründung zum Bebauungsplan sind weitere Ausführungen zum Denkmalschutz wiedergegeben.
4. 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 DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.10.2024 hat in der Zeit vom 15.10.2024 bis 15.11.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.10.2024 hat in der Zeit vom 15.10.2024 bis 15.11.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 16.07.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.09.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.05.2025 als Satzung beschlossen.

Lenting, den.....

Conrad, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Lenting, den.....

Conrad, Erster Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Lenting, den.....

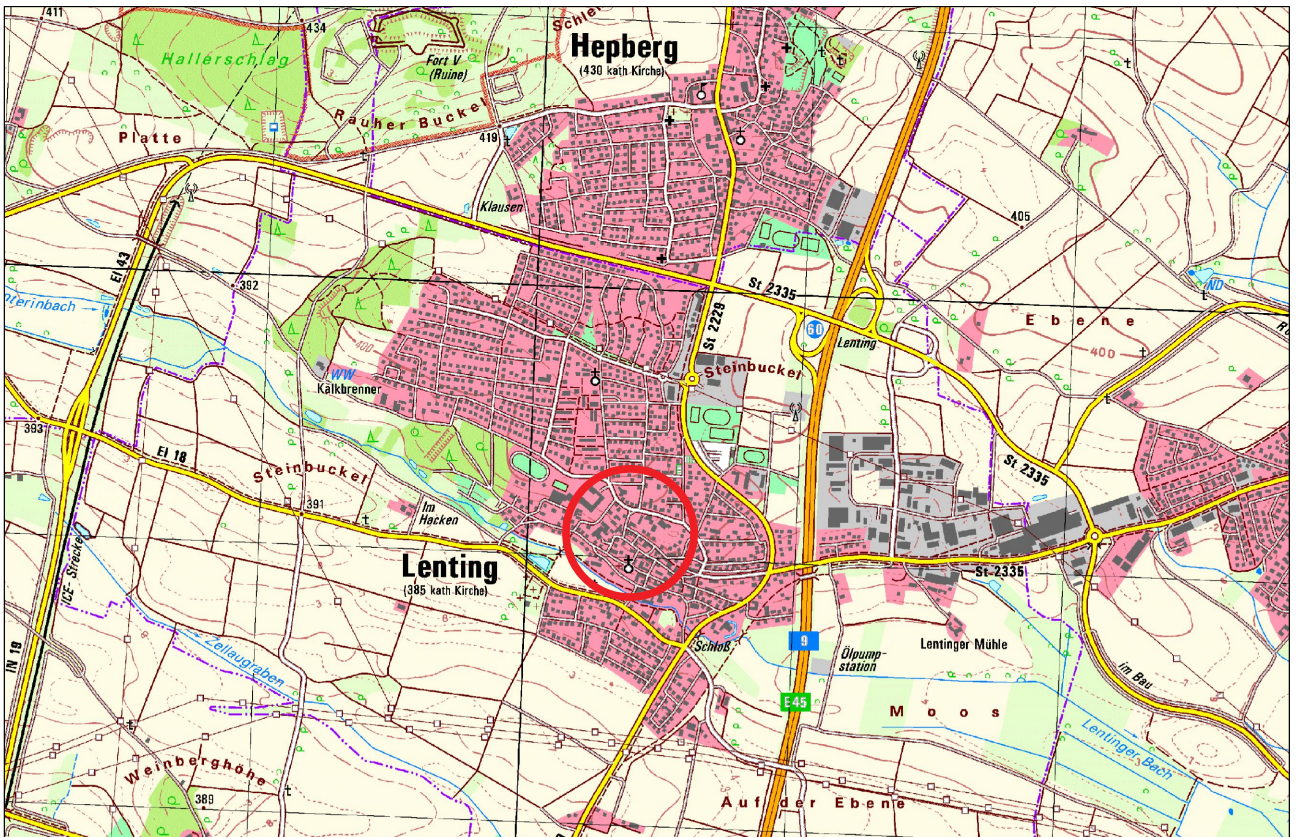
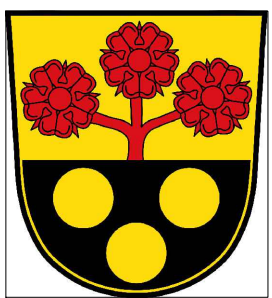
Conrad, Erster Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Lenting

Landkreis Eichstätt

Einfacher Bebauungsplan Nr. 29

"Ortskern"



(G) Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:

Wolfgang Weidenfeller
Wolfgang Weidenfeller GmbH
Parkstraße 19 91001 Ingolstadt
Tel. 0841 9644-0 Fax 0841 9644-25
Email: info@weidenfeller.de

WOLFGANG WEIDENFELLER
LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN

Bearbeitet Rieder, Schindler
Gezeichnet: Schindler
Datum: 01.10.2024, 13.05.2025
Satzungsbeschluss
Plan-Nr.: A473_110_Ortskern
Datum: 09.09.2025
Datei: L:\A473_110-Plan Lenting Ortskern\Zugl 110_10-Plan Nr. 29_Ortskern.dwg\110_10-Plan

.....
C. Conrad
Erster Bürgermeister

Lenting, den.....