

# 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 Straßäcker als Satzung.

# FESTSETZUNGEN

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## 2. Art und Maß der Nutzung

2.1 Gewerbegebiet (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

2.2 Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:  
- Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Genussmittel oder Getränke  
- Vergnügungstätten

2.3 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

2.4 Die maximal zulässige Höhe (Oberkante) baulicher Anlagen beträgt 10 m über der Fahrbahn der Erschließungsstraße am Fahrbahnrand an der Mitte der Grundstückszufahrt.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

3.1 Baugrenze

3.2 abweichende Bauweise: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit Längen von bis zu 60 m zu errichten. Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

3.3 Fläche für Stellplätze: offene Stellplätze sind auf diesen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

## 4. Straßen und Wege, Versorgung

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

4.2 Fuß- und Radweg

4.3 Anschlussverbot: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche

4.4 Straßenbegleitgrün

4.5 Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (zukünftige Verkehrsfläche für Gebietserweiterung)

4.6 Sichtfläche: innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen und Pflanzen maximal 80 cm hoch sein, gemessen über der Fahrbahn der Staatsstraße.

4.7 Fläche für Abragung: Sichtfelderherstellung durch Abflachen der Einschnittsböschung auf das Niveau der Fahrbahn

4.8 Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Fuß- und Radwegs

4.9 Fläche zur Begründung eines Leitungsrechtes, mit Angabe der Nutzung und des Begünstigten:

- Abwasserleitung, Gemeinde Langenpreising
- Wasserleitung, Wasserzweckverband Berglerner Gruppe
- Stromleitung, EVU Langenpreising

4.10 Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

## 5. Gestaltung

5.1 Dachform/Dachneigung: zulässig sind Flachdächer oder geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung ist bei Satteldächern 30°, bei Puttdächern 10°.

5.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5.3 Einfriedungen sind als sockellose, maximal 2 m hohe Zäune auszuführen.

5.4 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie sind zur inneren Erschließungsstraße hin zu orientieren. Nicht zulässig sind Fahnen, Wimpelreihen, farbige Lichtgärten, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie bewegte Werbeflächen.

Zulässig sind an Gebäuden: je Gebäudeseite eine Werbeanlage mit einer Fläche von bis zu 9 m². Die Werbeanlage ist in der Außenwandfläche anzubringen, Ausleger oder Auskragungen sind nicht zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage muss unterhalb der Oberkante der Außenwand liegen.

Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind gemäß Art. 58 Abs. 1 BayBO vom Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

## 6. Immissionsschutz

6.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m²	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB(A) je m² tags	nachts
GE1	21.686	64	46
GE2	10.548	63	45

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente der Teilflächen tags und nachts um folgende Zusatzkontingente:  
Richtungssektor "Außenbereich": L<sub>EK</sub>zus Tag + Nacht = 3 dB(A)

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k L<sub>EK,i</sub> durch L<sub>EK,i</sub> + L<sub>EK,zus,k</sub> zu ersetzen ist.

(Hinweis: die DIN 45691:2006-12 wird bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereit gehalten, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.)

6.2 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Innerhalb dieser Fläche dürfen bei der Errichtung von Wohnungen Schlaf- und Kinderzimmer keine zum Lüften erforderliche Fenster auf der der Staatsstraße zugewandten Gebäudeseite haben (Hinweis: ist eine schalloptimierte Anordnung der Räume nicht möglich, so ist eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen).

## 7. Grünordnung

(Hinweis: in der Begründung sind geeignete Arten von Laubbäumen und Sträuchern für die Pflanzfestsetzungen aufgeführt.)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Gebietseingrünung)

Die Flächen sind zu 90% mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3 bis 7 Stück je Art zu pflanzen.

7.2 zu pflanzender kleiner oder mittelgroßer Laubbaum (Lage geringfügig veränderbar)

7.3 Zusätzlich zu den mit Planzeichen festgesetzten Bäumen ist auf den Baugrundstücken je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die in Nr. 7.1 festgesetzten privaten Eingrünungsflächen sind nicht mitzurechnen.

7.4 öffentliche Fläche für folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

extensive Wiesennutzung

Abflachung und Aufweitung des vorhandenen Grabens

bestehender, zu erhaltender Baum

zu pflanzender Laubbaum (Lage geringfügig veränderbar)

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugebietsteilflächen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet

# SONSTIGE PLANZEICHEN

## 1. Bestandsdarstellung, Maße, nachrichtliche Übernahmen

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

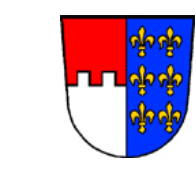
1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

1.4 straßenrechtliche Anbauverbotszone der Staatsstraße

1.5 Bodendenkmal mit Denkmalnummer und Beschreibung

1.6 Ausgleichsfläche Baugebiet "Am Zellacker"



# Gemeinde Langenpreising Bebauungsplan Gewerbegebiet Straßäcker

## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |  |
|---|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss gefasst  | am 17. April 2012                          |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 9. Oktober 2012 (§3 Abs. 1 BauGB)                  | vom 22. Oktober 2012 bis 21. November 2012 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 9. Oktober 2012 (§4 Abs. 1 BauGB) | vom 22. Oktober 2012 bis 21. November 2012 |
| 4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 12. Dezember 2012 (§3 Abs. 2 BauGB)                            | vom 21. Januar 2013 bis 20. Februar 2013   |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 12. Dezember 2012 (§4 Abs. 2 BauGB)           | vom 21. Januar 2013 bis 20. Februar 2013   |
| 6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 8. März 2013  | am 19. März 2013                           |

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Wartenberg den .....  
1. Bürgermeister Dr. Peter Deimel (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 8. März 2013 mit Begründung vom 8. März 2013 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den .....  
1. Bürgermeister Dr. Peter Deimel (Siegel)