



- ### Festsetzungen durch Planzeichn
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- §9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
 §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §5 BauNVO
- MD1** Dorfgebiet - Baugebietsteilläche 1 (MD1)
 - MD2** Dorfgebiet - Baugebietsteilläche 2 (MD2)
 - MD3** Dorfgebiet - Baugebietsteilläche 3 (MD3)
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO
- Höhen**: Höhenbezugspunkt für bauliche Anlagen als Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (absolute Höhe) mit Angabe der Höhenlage in m über NN je Baureaum, z.B. 571,00 m ü NN
 - WHmin 3,0**: minimale Wandhöhe in m, z.B. 3,0 m
 - WHmax 6,0**: maximale Wandhöhe in m, z.B. 6,0 m
 - FHmax**: maximale Firsthöhe in m, z.B. 10,0 m
- Die Wandhöhe wird gemessen von dem jeweiligen der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordneten Höhenbezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemäß Schemazeichnung.
- Die Firsthöhe wird gemessen von dem jeweiligen der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordneten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut gemäß Schemazeichnung.
- #### 3. Baugrenzen
- §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO
- Baugrenze**: Baugrenze
 - M**: Baugrenze Mahnmahl
- #### 4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen
- §9 Abs.1 Nr.5 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf**
 - Öffentliche Verwaltungen**
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
- #### 5. Verkehrsflächen
- §9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - Straßenverkehrsflächen, öffentlich**
 - Verkehrsf Flächen, öffentlich mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbenutzter Bereich"**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze auf öffentlichen Flächen**
- #### 6. Grünflächen
- §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche mit Mahnmahl**
- #### 7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
- §9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB
- Bäume, zu erhalten**
 - Bäume, zu pflanzen (standortungebunden, siehe § 9 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen)**
 - Bäume, zu fällen**
- #### 9. Bauweise
- Maßlinien, z.B. 3,0m
- SD**: Satteldach
 - PD**: Pultdach
 - WD**: Walmdach
 - ZD**: Zeltdach
 - ZH**: Zwiebelhaube
 - FD**: Flachdach

- ### 10. Sonstige Planzeichen
- §9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
- Mit Gehrechten zu Gunsten der Gemeinde für die Allgemeinheit zu belastende Flächen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen auf privaten Flächen, Zweckbestimmung "Stellplätze"**
 - Umgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche:**
 - 1. Abgrenzung außerhalb der Bauräume in Bezug auf: die Art der baulichen Nutzung (Baugebietsteillächen)
 - 2. Abgrenzung innerhalb der Bauräume in Bezug auf: die Art der baulichen Nutzung (Baugebietsteillächen), das Maß der baulichen Nutzung (WHmin, WHmax, FHmax), die Bauweise und die Dachform sowie die Dachneigung.
- §9 Abs.1 Nr.4 BauGB
 Geltungsbereich
- ### Hinweise durch Planzeichnung
- Flurstücksgrenzen**
 - Flurstücksgrenzen aufzuheben (Vorschlag)**
 - Flurstücksnummer**
 - Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhenlage in m über NN, z.B. 566,5 m ü NN**
 - Bestandsgebäude**
 - Nummerierung Baureaum, z.B. H01 bzw. GB01**
 - Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern**
- ### Nachrichtliche Übernahmen
- §9 Abs.6 BauGB
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen:**
 - D-7-72-170-8: Evang.-luth. Pfarrkirche, Fl.Nr. 114/2
 - D-7-72-170-9: Kath. Pfarrkirche St. Gallus, Fl.Nr. 115
 - D-7-72-170-18 Pfarrstadel, Fl.Nr. 113
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Bodenmerkmal Nr. "D-7-7830-0168" Mittelalterliche Vorgängerbauten der Kath. Pfarrkirche St. Gallus. (Fl.Nr. 115))**

- ### Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Dorfmitte“, Gemeinde Langgerringen
- #### Präambel
- Aufgrund des § 2 (1), § 10 und § 13a BauGB, des Art. 81 (2) BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.
- #### 1. Allgemeine Vorschriften
- ##### § 1 Rechtsgrundlage
- Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung im Geltungsbereich die Bestimmungen folgender Gesetzestexte:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Flurstücksgrenzengesetz (FlurZVG)
 - Bundesdenkmalrechtsgesetz (BNDenkmSchG)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- ##### § 2 Bestandteile
- Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie den nachrichtlichen Übernahmen.
- ##### § 3 Geltungsbereich
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.
- #### 2. Festsetzungen durch Text
- ##### § 4 Art der baulichen Nutzung
- (1) Die in der Planzeichnung als Baugebietsteilläche 1 (MD1), Baugebietsteilläche 2 (MD2) und Baugebietsteillächen 3 (MD3) gekennzeichneten Bereiche werden nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Tankstellen nach § 5 (2) Nr. 9 BauNVO sowie Vergnügungstätten nach § 5 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.
- (2) In den in der Planzeichnung als Baugebietsteilläche 2 (MD2) gekennzeichneten Flächen werden ergänzend zu Absatz 1 folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- land- und forstwirtschaftliche Wohngebäude nach § 5 (2) Nr. 1 BauNVO
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude nach § 5 (2) Nr. 2 BauNVO
 - sonstige Wohngebäude nach § 5 (2) Nr. 3 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 5 (2) Nr. 5 BauNVO
- (3) In den in der Planzeichnung als Baugebietsteilläche 3 (MD3) gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nach § 5 (2) Nr. 1 BauNVO ohne die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nach § 5 (2) Nr. 4 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe nach § 5 (2) Nr. 8 BauNVO.
- (4) Es werden folgenden Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt:
- Fl.Nr. 114/2 "Evangelische Gemeinde Johanneskirche" - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Fl.Nr. 115 "Katholische Kirche St. Gallus" - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Fl.Nr. 120 "Rathaus" - Öffentliche Verwaltung
- ##### § 5 Maß der baulichen Nutzung
- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässige Grundflächezahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit den gemäß Planzeichnung festgesetzten Wand- und Firsthöhen. Die zulässige GRZ je Baugrundstück beträgt 0,6, die zulässige GFZ je Baugrundstück beträgt 1,2.
- (2) Die zulässige Geschossfläche darf durch Flächen von notwendigen Stellplätzen, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen um 20% überschritten werden, wenn diese entsprechenden Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.
- ##### § 6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen
- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Balkone, Terrassen und Überdachungen sowie Abgrabungen dürfen die Baugrenzen bis max. 3,0 m Tiefe überschreiten.
- (2) Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind in MD1 und MD2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (3) Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Für die überbaubare Grundstücksfläche der Bauräume H5, H 12 und H14 sowie GB01 und GB03 ist eine grenzständige Bauweise zulässig.
- (4) Die Geltung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.
- ##### § 7 Stellplätze
- (1) Stellplätze sind gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Langgerringen in der jeweils geltenden Fassung herzustellen.
- ##### § 8 Gestaltungssetzungen
- (1) Dächer
- An der Einmündung der Guibert-Wälder-Str. in die St 2035 ist in südlicher Richtung ein Sichtdreieck mit Seitenlängen 5/70 m und an der Einmündung der Ludwig-Hemer-Str. in nördlicher Richtung ein Sichtdreieck mit Seitenlängen 3/70 m von baulichen Anlagen und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.
2. Dachbauten (Dachgauben, Dachschneitte, Zwerggiebel und Quergiebel) sind mit Ausnahme von Kaminen unzulässig.
3. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig. Solaranlagen müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren. Für Solaranlagen ist ein seitlicher Abstand von 0,5 Meter zu den Dachkanten einzuhalten, soweit sie sich an und auf und nicht in die Dachfläche integrieren. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Kamine dürfen eine Höhe von 1,0 m über Firsthöhe bzw. über Oberkante Flachdach nicht überschreiten.
4. Ortsgänge sind mit einer maximalen Tiefe von 50 cm zulässig.
5. Dachtraufen sind mit einer maximalen Tiefe von 50 cm zulässig.
6. Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des jeweiligen Baukörpers zu entwickeln.
7. Flachdächer sind mit Dachbegrünung auszuführen.
- ##### § 12 Inkrafttreten
- Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Langgerringen in Kraft. Der Beschluss der Gemeinde Langgerringen ist ortsüblich bekannt zu geben.

- #### 3. Hinweise durch Text
- ##### (1) Anterschutz
- Um anterschutzrechtliche Konflikte auszuschließen wurde im Rahmen des Bauleitverfahrens eine anterschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Es konnten keine anterschutzrechtliche Konflikte festgestellt.
- ##### (2) Denkmalschutz
- Im Verfahrnsgebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:
- D-7-72-170-8: Guibert-Wälder-Straße 12, Evang.-luth. Pfarrkirche, erbaut 1834 (Fl.Nr. 114/2)
 - D-7-72-170-9: Kath. Pfarrkirche St. Gallus, im Kern spätromanisch, um 1440 erneuert, Langhaus 1712, Chor 1768 umgestaltet, Turmoberle 1747; mit Ausstattung; mit Friedhofsummauerung (Fl.Nr. 115)
 - D-7-72-170-18: Pfarrgasse 3, Pfarrstadel, erbaut 1758; modernisiert. (Fl.Nr. 113)
- Sofern an einem der Baudenkmäler oder in ihrem Nähebereich ein Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren durchzuführen ist, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 I DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- ##### (3) Brandschutz
1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min und in Gewerbegebieten mindestens 1600 l/min jeweils über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantenetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
5. Die Mindestabstände zwischen den Bbauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Stahlröhres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leitern mindestens 3,50 m betragen.
6. Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges mindestens zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege haben.
- (4) Abfallbeseitigung
- Zur Beseitigung von Abfällen sind die Merkblätter des Abfallwirtschaftsverbandes Landkreis Augsburg (<http://www.abfallwirtschaft.de>) zu beachten. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrene Straße bereitzustellen.
- (5) Versickerung Niederschlagswasser
- Bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) und der dazugehörigen technischen Regeln und Merkblätter, insbesondere des DWA Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153, ist die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers erlaubhaft. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen (Verkehrs- und Parkplatzzflächen) ist zu versickern. Dazu ist das Niederschlagswasser, soweit technisch machbar, oberirdisch über die sog. beliebige Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern.
- (6) Verschmutztes Niederschlagswasser
- Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser: bei Flächen, auf denen mit wassergefährlichen Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässer-schädliche Nutzungen stattfinden.
- (7) Hindernisse im Boden
- Hindernisse im Boden sind nicht bekannt, aber grundsätzlich möglich.
- (8) Altlasten
- Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- (9) Energie
- Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das „ErneuerbareEnergien/Wärme-Gesetz (EEWärmeG)“, gültig seit 01.01.2009, zuziel geändert durch Art. 9 v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) verwiesen.
- (10) Verkehrsflächen
- Die Gliederung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- (11) Baumschutz
- Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Bestandsbäume sind während der Bauzeit in der Ausdehnung der Baumkrone mit einem geschlossenen Bretterzaun, Höhe mindestens 2 m zu schützen. Die RAS LPA Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren ist zu beachten.
- (12) Freiflächengestaltung
- Baunanträge ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizulegen. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.
- (13) Staatsstraße
- Dem Straßengrundstück und seinen Entwässerungseinrichtungen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
- (14) Landwirtschaft
- Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelastung durch Tierhaltung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrsärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch betriebsbedingten Fahrverkehr oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.

Bebauungsplan Nr. 27 "Dorfmitte" Gemeinde Langgerringen mit integriertem Grünordnungsplan



Planung
 Logo verde Ralph Kulak
 Landschaftsarchitekten GmbH
 Isargastade 736
 84028 Landshut
 T 0871-89090
 F 0871-89008
 kulak@logoverde.de

