

Gemeinde

Lengdorf

Lkr. Erding



Bebauungsplan

Nr. 15E

Gewerbegebiet Isental II

Entwurf

WipflerPlan

Planungsgesellschaft mbH

Fraunhoferstr. 22

82152 Planegg bei München

Tel. +49 (0)89 895615- 0, Fax +49 (0)89 895615-55

wipflerplan.de info-muc@wipflerplan.de

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München

Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389

pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Krimbacher

Aktenzeichen

LED 2-61

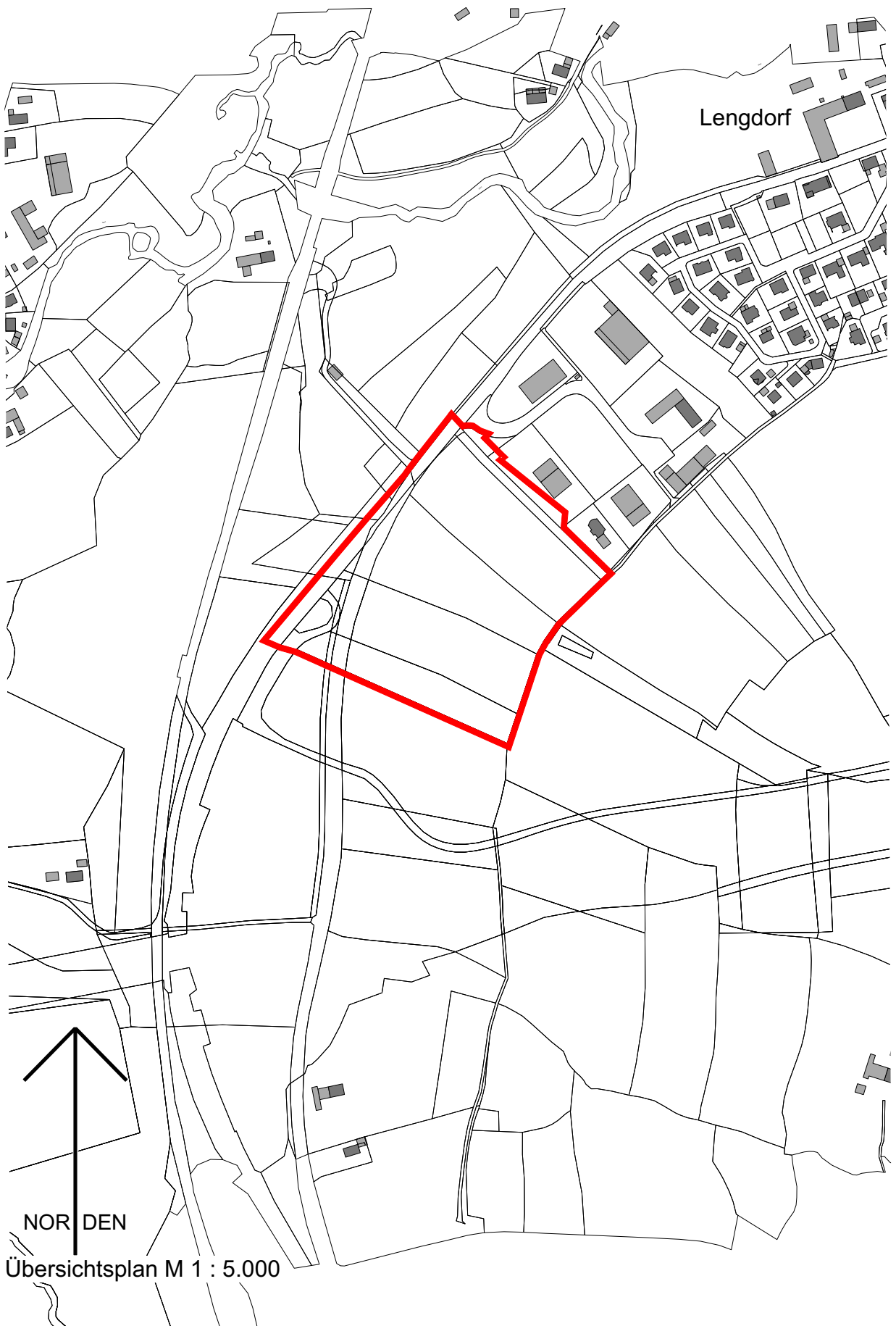
Plandatum

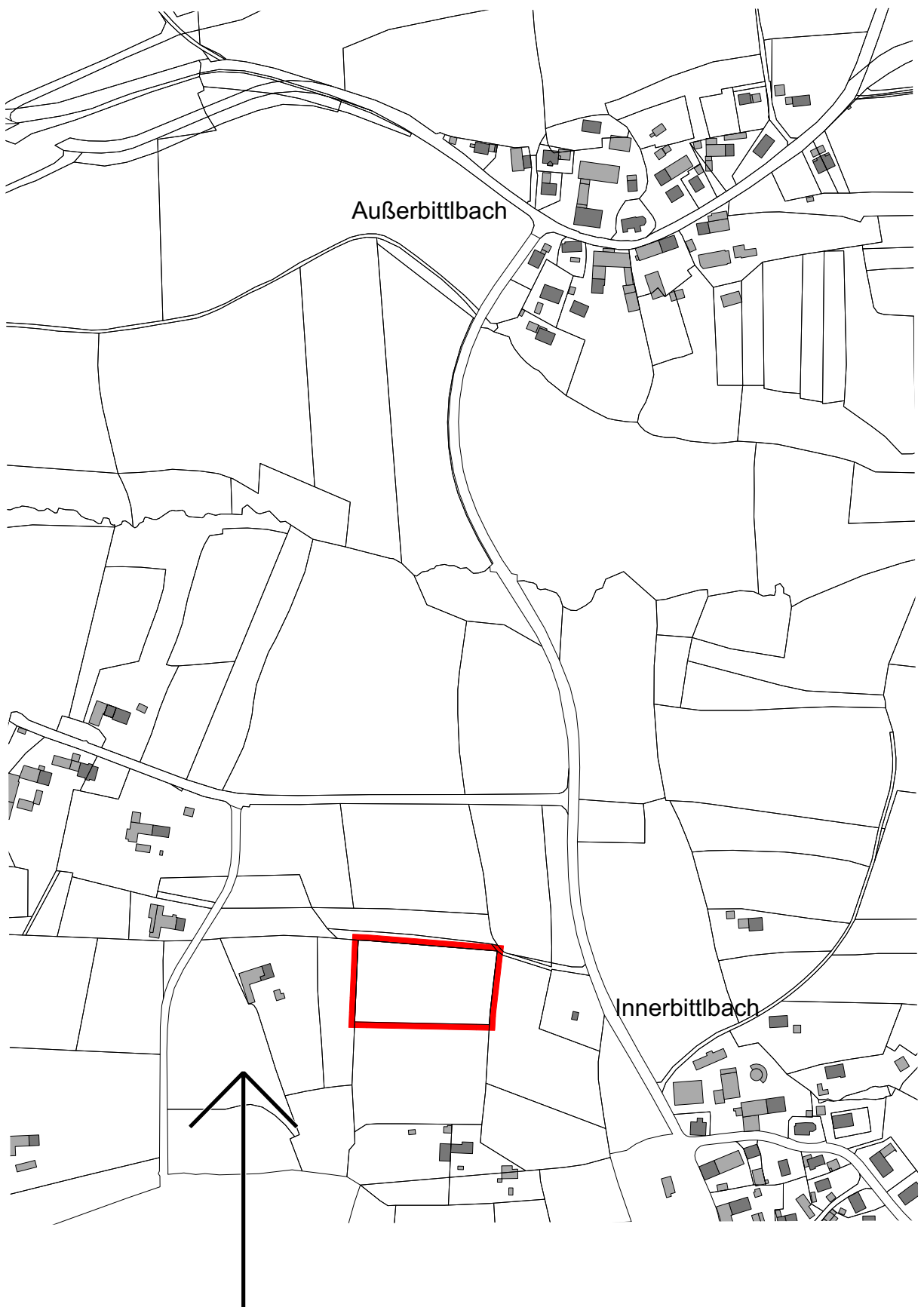
06.08.2026 (Entwurf)

11.12.2025 (Vorentwurf)

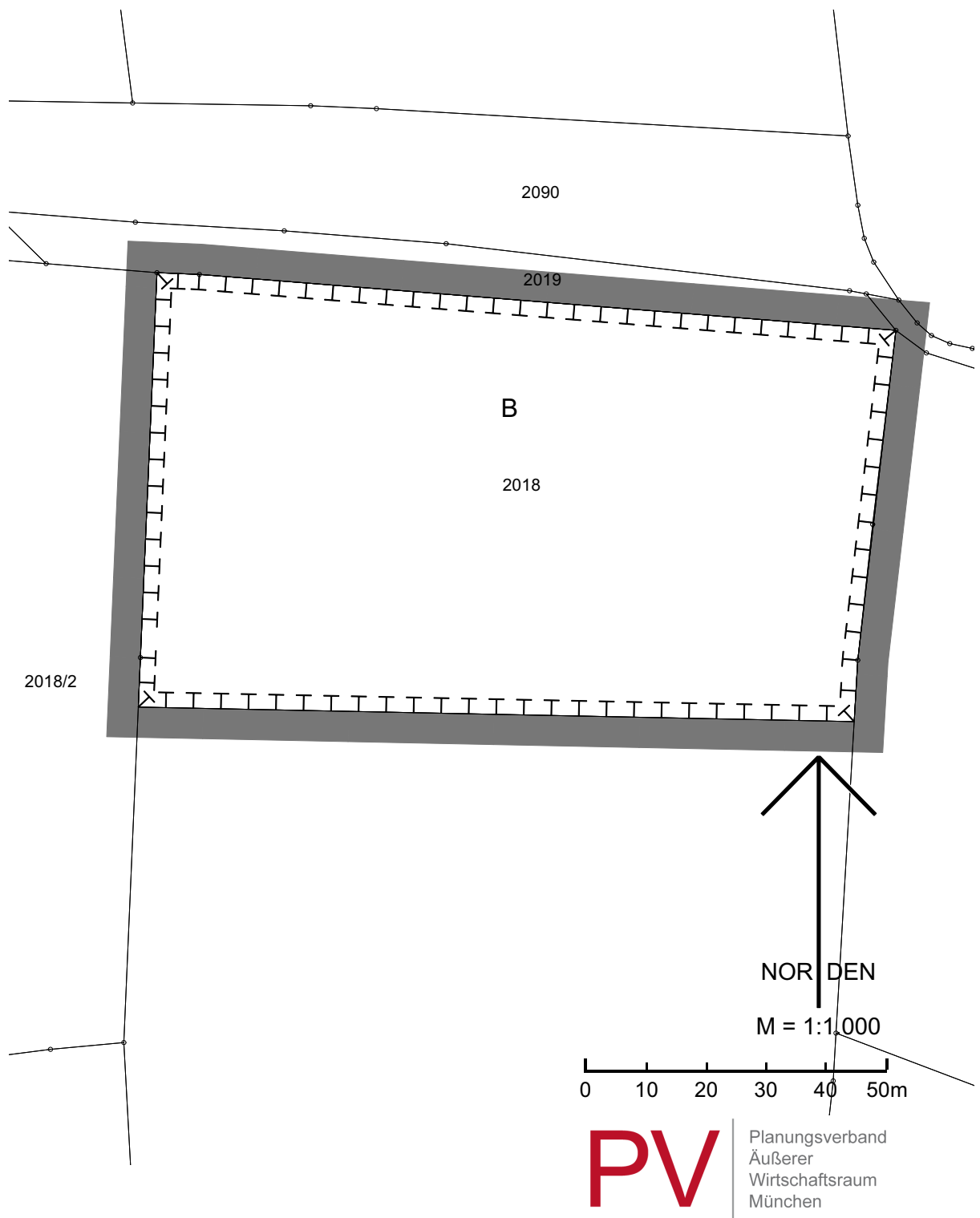
Satzung

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.





Übersichtsplan Ausgleichsfläche M 1 : 5.000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Isental“, 4. Änderung, i.d.F. vom 09.04.2025 vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.1.1 Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze als selbständige Anlagen sowie als unselbständige Anlagen für Heizmaterial, Schrott, Autowracks, Abfälle und ähnlich wirkende Lagerflächen;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und großflächige Einzelhandelsbetriebe;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

- 2.1.2 Für schall- oder staubemittierende handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben sowie bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist, wird der Ausschluss der Anwendung des Freistellungsverfahrens festgesetzt.

- 2.2  Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO

- 2.2.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ sind ausschließlich zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm mit den erforderlichen untergeordneten Nutzungen, z.B. Anlieferung, Lager, Sozial- und Verwaltungsräume;
- ein Backshop samt Cafébereich mit einer maximalen Verkaufsfläche von 70 qm; die Verkaufsfläche des Backshops samt Cafébereich ist auf die maximale Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts anzurechnen.

- 2.2.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Soziales“ sind ausschließlich Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,6** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6

- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen im GE und im SO „Lebensmitteleinzelhandel“ bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 sowie im SO „Soziales“ bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

- 3.3 Bei der Teilung von Baugrundstücken ist eine Mindestgröße von 3.000 qm einzuhalten.
- 3.4 Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind maximal bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig. Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind maximal bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. An den äußeren Grenzen des Geltungsbereichs gem. A 1.1 muss das Gelände an die bestehenden Geländehöhen anschließen; eine Abweichung in der Höhe ist um bis zu 0,3 m nach oben und unten zulässig.
- 3.5 **WH 7,3** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,3 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom hergestellten Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.6 **FH 12,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 12,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom hergestellten Gelände bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.7 Die festgesetzte Wandhöhe darf im SO „Einzelhandel“ an maximal einer Stelle auf einer Fläche von maximal 6,5 qm um maximal 4 m überschritten werden.
- 3.8 Mauern als Stützmauern, um Geländeunterschiede aufzunehmen, sind bis zu einer Höhe von max. 3,5 m zulässig. Sie müssen einen Abstand zu Grundstücksgrenzen von mindestens 1 m einhalten.
- 3.9 Absturzsicherungen dürfen max. 1,1 m über der Oberkante Stützmauer liegen.
- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen bis zu 80 m zulässig sind.
- 4.2  Baugrenze
- 5 Stellplätze
- 5.1  Fläche für Stellplätze
- 5.2 Im SO sind offene Stellplätze nur innerhalb der dafür gemäß A 5.1 festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Im GE können offene Stellplätze im Bauland auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Garagen müssen an der Einfahrtsseite mindestens 5 m vom Fahrbahnrand entfernt sein.

- 5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m im Mittel festgesetzt. Ausnahmsweise in Abstimmung mit der Gemeinde darf die Wandhöhe von Garagen/Carports und Nebenanlagen max. 4,5 m im Mittel betragen. Die Wandhöhe wird gemessen vom hergestellten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Es sind nur Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 18° oder Flachdächer mit extensiver Begrünung zulässig.
- 5.4 Technische Anlagen und Lagerflächen sind nur unter den Maßgaben der Festsetzungen dieser Satzung zulässig. Sie sind in Gebäude zu integrieren oder zur Grundstücksgrenze hin zu bepflanzen. Sie sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, falls dies in betriebstechnischer Hinsicht vertretbar und für den Boden und Grundwasserschutz unbedenklich ist. Hochregale, Materialstapel u. ä. im Freien dürfen 3 m Höhe nicht überschreiten.

6 Bauliche Gestaltung

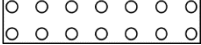
- 6.1 Als Dacheindeckung sind keine glänzenden oder reflektierenden Materialien zulässig. Die Dächer und Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten. Kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind nicht zulässig.
- 6.2 In das Dach integrierte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
- 6.3 Im SO „Lebensmitteleinzelhandel“ sind Standorte zur Müllablagerung baulich zu integrieren oder einzuhausen.

7 Verkehrsflächen

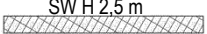
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg
- 7.4  öffentliche Verkehrsfläche: öffentlicher Parkplatz
- 7.5  Straßenbegleitgrün
- 7.6 Für nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

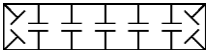
- 8.1  öffentliche Grünfläche
- 8.2  private Grünfläche
- 8.3  zu erhaltender Baum

- 8.4  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.
- 8.5  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind im Durchschnitt 60% der Flächen zu bepflanzen. Baumanteil an den flächigen Gehölzpflanzungen mind. 8%. Die Pflanzungen sind im Raster 1,5 x 1,5 m anzulegen.
- 8.6 Je vollendeter 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 8.7 Im festgesetzten Gewerbegebiet ist beiderseits von durch Teilung entstehenden Grenzen benachbarter Baugrundstücke jeweils ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen auszubilden und mit einer Reihe standortgerechter heimischer Sträucher zu bepflanzen.
- 8.8 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen zu begrünen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Glasfassaden.
- 8.9 Stützmauern sind ab einer Höhe von 1,0 m durch eine Mauerbegrünung (Kletterpflanzen oder Vorpflanzung) zu begrünen. Je angefangene 5 lfm zu begrünende Stützmauer ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.
- 8.10 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 8.11 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
 - Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 8.12 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

9 Einfriedungen

- 9.1 Garagen bzw. Stellplatzzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m, bei häufigem Lkw-Verkehr von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.
- 9.2 Einfriedungen sind als sockellose Zäune bis 2,5 m Höhe, gemessen vom hergestellten Gelände, aus senkrechten Holzlatten, Metallzäunen und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
- 9.3  Schutzwand (Sicht-/Schall-/Diebstahlschutz) als geschlossene oder offene Einfriedung mit Angabe der max. Wandhöhe gemessen vom hergestellten Gelände, z.B. 2,5 m
- 9.4 Geschlossene Schutzwände sind ab einer Höhe von 1,5 m zur Grundstücksgrenze bzw. zur freien Landschaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

10 Natur- und Artenschutz

- 10.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 10.1.1 Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Flächen ist eine dornenreiche Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen. Es sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden. Folgende heimische Sträucher sind zu integrieren: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrosen (z. B. Hundsrose, *Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*). Außerdem ist in die Hecke die Baumart Eberesche (*Sorbus aucuparia*) zu integrieren.
- 10.1.2 Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten Flächen ist ein artenreiches Extensivgrünland herzustellen:
- Vollflächige Einsaat von zertifiziertem, gebietsheimischen Regiosaatgut zwischen Spätsommer und Frühherbst. Alternativ ist das Frühjahr zu wählen (Mitte März bis Ende April).
 - Das Mischungsverhältnis muss zwingend 80% Kräuter und 20% Gräser vorweisen.
 - Als Zielwerte werden definiert: Deckung der Magerkeitszeiger: > 25%; Deckung wiesentypischer, krautiger Blühpflanzen: > 12,5%; Artenvielfalt: Dauerhaft > 10 wiesentypische, krautige Blühpflanzen pro 25 m².
 - Anlage von Singwarten: Punktuelle Pflanzung von Hochstauden oder vereinzelt, niedrigwüchsigen Sträuchern in den Randbereichen. Alternativ sind Holz-Sitzstangen (ca. 1,20-1,50m hoch) direkt nach der Einsaat aufzustellen.
 - Es wird ein räumlich und zeitlich gestaffeltes Mahdregime (Mosaikmäh) festgesetzt. Die Gesamtfläche wird dauerhaft in drei Teilbereiche (Zonen A, B und C) unterteilt, die rotierend bewirtschaftet werden. Zone A: Früher Schnittzeitpunkt, Erstmähd Ende Mai; Zone B: Später Schnittzeitpunkt: Erstmähd ab Mitte Juli; Zone C: Altgras-/ Saumstreifen: keine Mähd im laufenden Jahr, Schnitt nur alle 2 Jahre im Spätwinter, rotierend. Flächenanteil ca. 10-20% der Gesamtfläche.

- 10.1.3 Die Maßnahmenflächen sind so lange zu sichern, wie der Eingriff wirkt, bzw. so lange zu pflegen und zu unterhalten, bis das Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahmen erreicht ist.
- 10.2 Eine Einfriedung der Grünfläche gemäß A 8.1 zur freien Landschaft ist nicht zulässig. Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.
- 10.3 Zusammenhängende Glasflächen mit einer Fläche über 6 qm sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten.

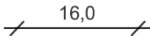
11 Werbeanlagen

- 11.1 Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen sowie wechselnde optische und akustische Zeichen. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur von 6.00 bis 22.00 Uhr zulässig. Auf die Autobahn gerichtete Werbeanlagen sind unzulässig.
- 11.2 Die Gesamtgröße der Werbeanlagen inkl. Tragkonstruktion darf 1,5 m nicht überschreiten. Schilder an Grundstückszufahrten dürfen 1,5 qm nicht überschreiten.
- 11.3 Im SO „Lebensmitteleinzelhandel“ ist maximal 1 Stahlpylon sowie maximal 1 Fahnenmast mit einer Höhe von maximal 8,0 m, gemessen in senkrechter Projektion vom nächstgelegenen Straßenniveau, zulässig.
- 11.4 Innerhalb der gemäß A 7.4 festgesetzten Fläche ist maximal 1 Stahlpylon zulässig.

12 Wasserwirtschaft

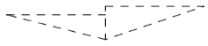
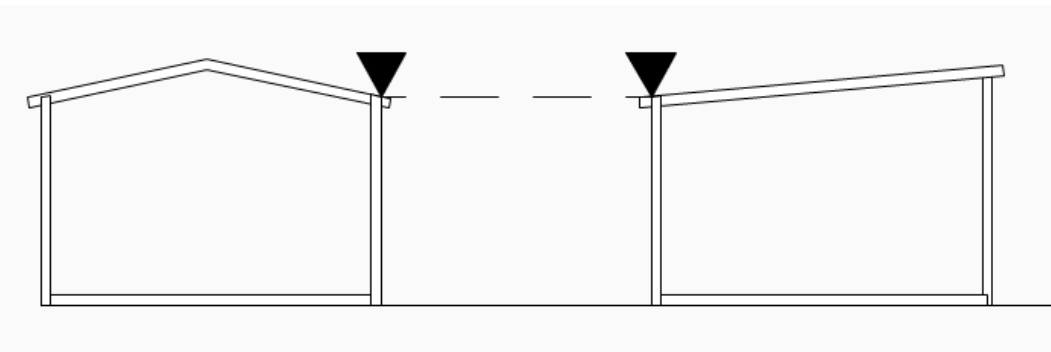
- 12.1  Flächen für die Wasserwirtschaft: Niederschlagswasserrückhalt

13 Bemaßung

- 13.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 139/1 Flurstücksnummer, z.B. 139/1
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Linksabbiegespur und Querungshilfe geplant

- 5  Bushalt geplant
- 6  freizuhaltende Sichtfelder
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 7  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))
- 8  straßenrechtliche Anbauverbotszone
- 9 Schemaschnitt zur Definition des oberen Bezugspunkts der Wandhöhe (schwarzes Dreieck):

- 10 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 11 Landwirtschaft
- 11.1 Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

- 11.2 Bei der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Fläche sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

12 Grünordnung

- 12.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

- 12.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

- 12.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyrastra (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

13 Artenschutz

- 13.1 Eine Baufelddräumung muss im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gem. §39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG) liegen.

Sofern eine Baufelddräumung innerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01. März und 30. September fällt, ist folgendes von einer fachkundigen Person zu überprüfen:

- die Heckenstruktur auf Fl.Nr. 145 auf Fortpflanzungsstätten (Bruten) der Goldammer.
- Brutaktivität von Bodenbrütern innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere der Wiesenschafstelze, sofern der Anteil an Bebauung im Geltungsbereich noch nicht 50 % überschritten hat.
- Beim Nachweis von Fortpflanzungsstätten sind unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

13.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

13.3 Vogelschutz

Zur vogelfreundlichen Gestaltung von Glasflächen wird auf den Beschluss der Länderearbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Jahr 2021 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ verwiesen.

14 Altlasten

Im Rahmen einer altlastentechnischen Untersuchung (Grundbaulabor München GmbH, Projekt Nr. P20164, 16.07.2020) wurden künstlich aufgefüllte Böden vorgefunden. Die künstlich aufgefüllten Böden sind im Zuge des Aushubs zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 aufzuhalten.

15 Wasserrecht

15.1 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

15.2 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

15.3 Der Gemeinde ist mit dem Bauantrag ein Plan vorzulegen, aus dem die gesamte Bodenversiegelung und die verwendeten Baumaterialien sowie der Nachweis über die Oberflächenwasserversickerung hervorgehen. Zur Zwischenspeicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken ein Rückhaltevolumen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und -versiegelung geschaffen werden.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2026. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
-----------------	---

Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
-------------	--

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis durch Veröffentlichung im Internet und eine öffentliche Auslegung stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
6. Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lengdorf, den

(Siegel)

.....
Bernhard Hartl, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Lengdorf, den

(Siegel)

.....
Bernhard Hartl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am
gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Be-
bauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in
der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Ver-
langen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die
Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und
215 BauGB wird hingewiesen.

Lengdorf, den

(Siegel)

.....
Bernhard Hartl, Erster Bürgermeister