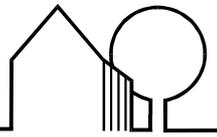




BEBAUUNGSPLAN
WA „EICHENBÜHL“
DECKBLATT NR. 13
GEMEINDE LANGDORF
LANDKREIS REGEN

ENTWURF VOM 15.11.2018

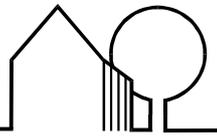


Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13 Bl.
Gemeinde: Langdorf Nr. 2
Landkreis: Regen

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0

Dipl. Ing. Univ. Georg Oswald, Architekt und Stadtplaner
Dipl. Ing. Univ. Nicole Nicklas, Landschaftsplanerin



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 3

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANLICHE ÜBERSICHT



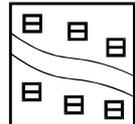
2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



3. EINGRIFFSREGELUNG - AUSGLEICHBILANZIERUNG

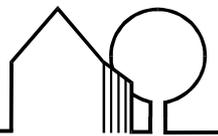


4. BEBAUUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN



5. VERFAHREN





Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

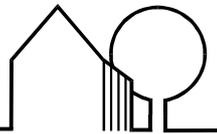
Bl.
Nr. 4



1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Ausschnitt aus der Topografischen Karte M = 1 : 250.000



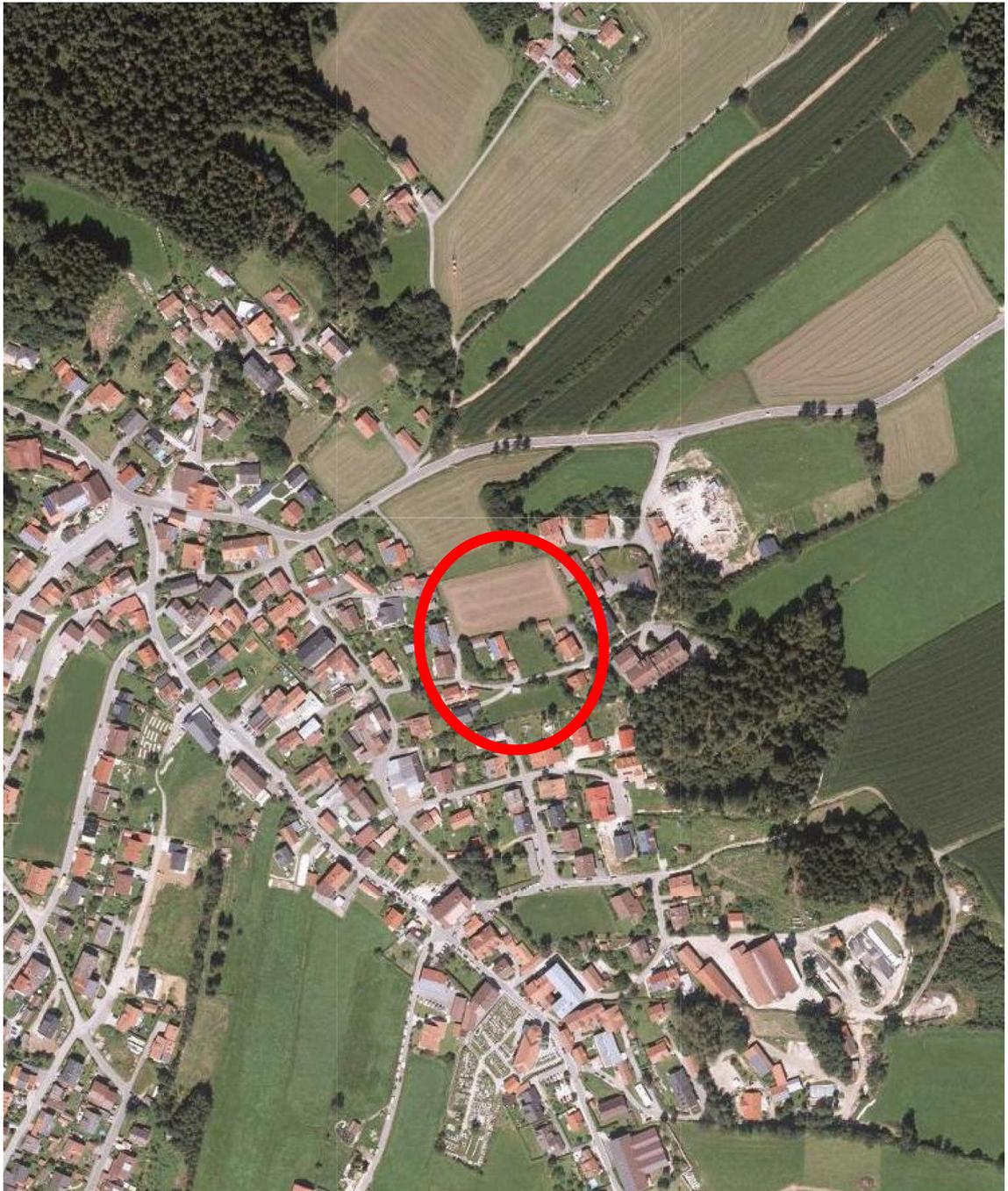


Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 5



1.2 Luftbild Ortslage in Langdorf M = 1 : 5.000



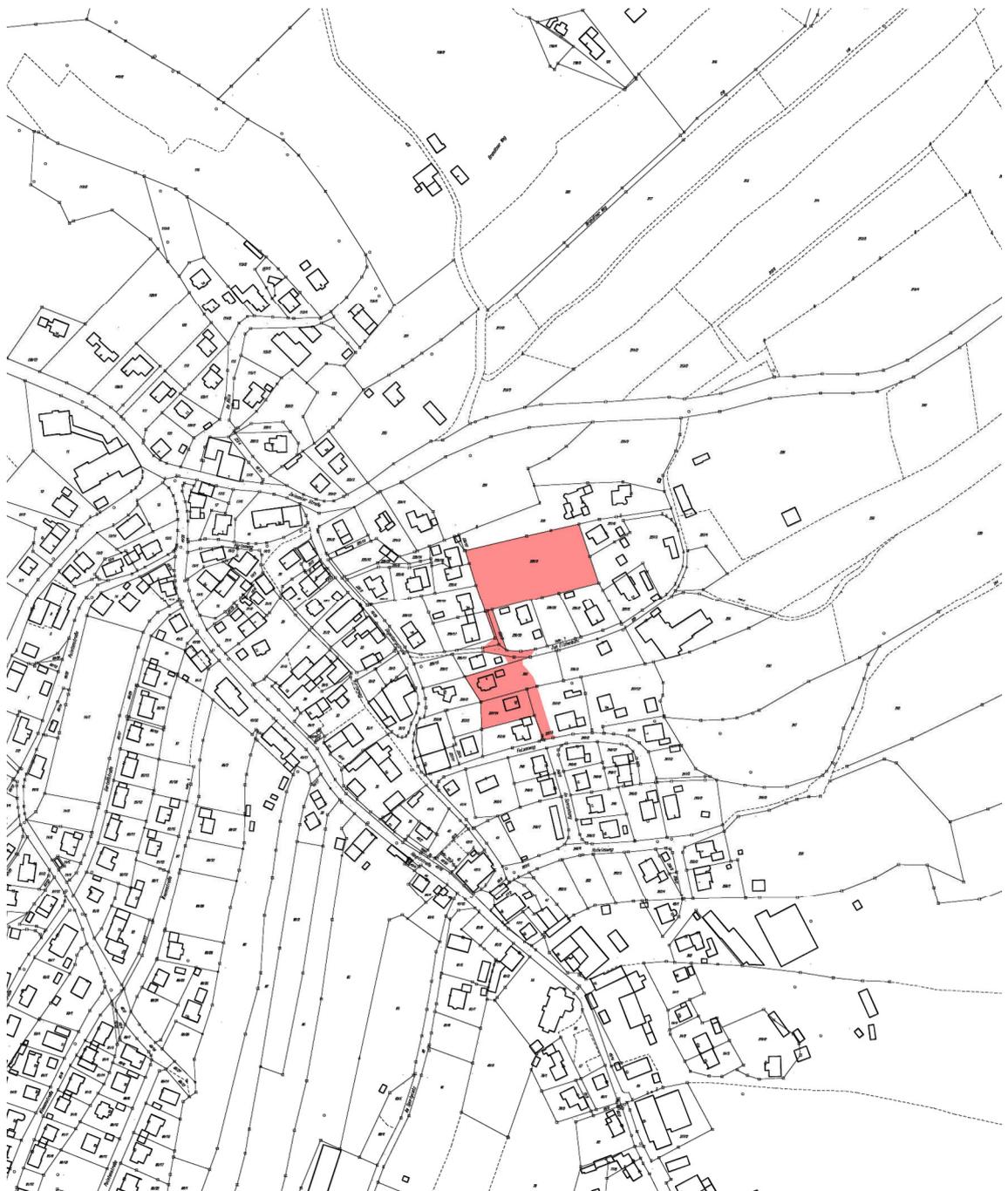


Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 6



1.3 Lage des Baugebietes in Langdorf, M = 1 : 5.000





Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13 Bl.
Gemeinde: Langdorf Nr. 8
Landkreis: Regen



2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Entwurfssfassung vom 15.11.2018
Planfassung vom

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1.1 Zweck und Ziel der Planung

Der Gemeinderat von Langdorf hat in seiner Sitzung vom 15.11.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes WA „Eichenbühl“ mit Deckblatt Nr. 13 im Bereich des derzeit rechtskräftigen Deckblattes Nr. 8 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst.

Die Änderung ist notwendig, da ein Grunderwerb für die Basisstraße abzweigend vom Felsenweg in Verlängerung der Straße „Am Sonnenhang“ nicht möglich ist. Deshalb können Teilflächen des geplanten Baugebietes nicht erschlossen werden.

Für eine Teilfläche (Fl. Nr. 226/3) soll nun ein Deckblatt erstellt werden, damit zumindest diese Fläche bebaut werden kann. Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die Straße „Zum Eichenbühl“.

2.1.2 Planungsgrundlagen

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als WA dargestellt.

2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich in der Ortschaft von Langdorf. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke und Teilflächen (TF) der Fl. Nr. 226/3 TF, Fl. Nr. 226/21, Fl. Nr. 228 TF, Fl. Nr. 226/11 TF, Fl. Nr. 235 TF, Fl. Nr. 237/14, Fl. Nr. 237/2 TF, Fl. Nr. 237/3 und Fl. Nr. 237/9 TF der Gemarkung Langdorf und hat eine Größe von ca. 6.835m².



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13 Bl.
Gemeinde: Langdorf Nr. 9
Landkreis: Regen



2.2.2 Vorhandene Infrastruktur im Plangebiet

Die Fläche auf der Fl. Nr. 226/3 wird derzeit fast vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist bis auf einen Heckenstreifen im südwestlichen Bereich frei von jeglichen Grünstrukturen.

Auf der Fl. Nr. 226/21 ist derzeit ein dichter Gehölzbewuchs vorhanden.

Das Gelände fällt mit ca. 8% von Nordost nach Südwest ab.

Der Straßenanschluss erfolgt südlichwestlich über die Fl. Nr. 226/21 an die Anliegerstraße „Zum Eichenbühl“.

2.2.3 Landschaftsstrukturen im Plangebiet

Bis auf einen Gehölzgürtel an südwestlichen Rand des Plangebietes sind keinerlei Landschafts- bzw. Gehölzstrukturen mehr vorhanden. Dieser Gehölzstreifen muss wegen der geplanten Zufahrt zum Baugebiet gerodet werden. Im Plangebiet befinden sich keine Biotope.

2.3 Erläuterung des Planungskonzeptes

2.3.1 Bebauungskonzept

Das Plangebiet wird in 4 Bauplätze mit Einzelhäusern parzelliert, ebenso viele wie im vorherigen Deckblatt Nr. 8 in diesem Bereich geplant waren.

Die Änderung des Deckblattes Nr. 8 wurde, wie bereits erwähnt, notwendig da aufgrund der bestehenden Bebauung und der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke eine Erschließung des Bereiches wie geplant nicht mehr möglich ist. Die damals geplante westliche Verbindung zwischen dem Felsenweg und der Zwieseler Straße und die östliche Erschließung mit der Umkehre kann so nicht realisiert werden.

Eine Möglichkeit zum Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Wegenetz besteht nur noch über die Fl. Nr. 226/21 und den östlichen Streifen der Fl. Nr. 226/3.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht be-



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 10



rührt werden, wird die Deckblattänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird abgesehen.

2.3.2 Festsetzungen

Das Planungskonzept des ursprünglichen Bebauungsplanes soll beibehalten werden und die geplanten Wohngebäude sollen sich in die bestehende Bebauung einfügen. Aus diesem Grund werden die bisherigen Festsetzungen beibehalten.

2.4 Erschließung

2.4.1 Erschließungskonzept Straßen und Wege

Das Baugebiet wird über einen geplanten 3m breiten Erschließungsweg mit Umkehrmöglichkeit an den Anliegerweg Zum Eichenbühl angeschlossen. Die einzelnen Bauparzellen werden an diesen Wohnweg oder an die Umkehre angeschlossen.

Sie wird auf Kosten der Grundstückseigentümer erstellt und anschließend öffentlich umgewidmet, sodass die Unterhaltungspflicht bei der Gemeinde Langdorf liegt.

Eine Weiterführung der Erschließung mit Anschluss an die Zwiesseler Straße, wie ursprünglich geplant, ist wegen Eigentumsverhältnisse der dafür benötigten Flächen nicht realisierbar.

2.4.2 Erschließung Wasserwirtschaft

– Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist über die gemeindliche zentrale Wasserversorgung für den Ort Langdorf sichergestellt.

– Abwasserbeseitigung

Die Abwasserableitung erfolgt über das öffentlich vorhandene



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 11



Mischsystem der Gemeinde Langdorf.

2.4.3 Erschließung Kabelsparten

Die Verlegung der Leitungen für die Kabelsparten (wie Stromversorgung und Telekommunikation) soll außerhalb der befestigten Straße im Bankettbereich erfolgen.

2.5 Hinweise, Duldungspflichten

2.5.1 Leitungsrechte für Gemeinde

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde Langdorf abzusichern.

2.5.2 Schutzbestimmungen für Erd- und Freileitungen

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass in der Regel eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – ist zu beachten.“

2.5.3 Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 12



und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zu melden.

2.5.4 Brandschutz

Für das im Bebauungsplan neu ausgewiesene Baugebiet muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300m sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 100m erreicht werden kann. Die Löschwasserversorgung muss redundant ausgelegt sein.

Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflurhydranten auszuführen, dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

2.6 Umweltbericht

Durch die Änderungen des Deckblatt Nr. 13 werden keine umweltfachlichen Belange berührt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung findet.



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 13



2.7 Flächen- und Dichtedaten

2.7.1 Brutto- und Nettowohnbauland

2.7.1.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6.835 m ²
2.7.1.2	Bruttobaugebiet	6.835 m ²
2.7.1.3	Private Verkehrswege (mit begleitenden Grünflächen) Wohnstraßen	720 m ²
2.7.1.4	Öffentliche Fußwege (mit begleitenden Grünflächen) Gehweg	205 m ²
2.7.1.5	Bestehende öffentliche Verkehrswege (mit begleitenden Grünflächen) Zum Eichenbühl	190 m ²
2.7.1.6	Öffentliche Verkehrswege (mit begleitenden Grünflächen) Erschließungsstraße	595 m ²
2.7.1.7	Nettowohnbauland	5.125 m ²

2.7.2 Bebauung mit Wohneinheiten

2.7.2.1	Anzahl der bestehenden Wohngebäude	2 Gebäude
2.7.2.1	Anzahl der geplanten Wohngebäude	4 Gebäude
2.7.2.2	Gebäude/ha Bruttowohnbauland	9 Gebäude/ha
2.7.2.3	Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 850 m ²

2.7.3 Einwohnerdichte

2.7.3.1	Einwohnerzahl	6 x 3	18 EW
2.7.3.2	Bruttowohndichte		26 EW/ha
2.7.3.3	Nettowohndichte		35 EW/ha



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 14



2.8 Erschließungskosten

2.8.1 Erschließung Straßen mit Versorgungsleitungen (Strom, Telekom)

2.8.1.1 private Erschließungsstraße b=3,00m
130 lfdm x 410 €/lfdm 53.300 €

2.8.1.2 öffentliche Erschließungsstraße b=5,00m
70 lfdm x 600 €/lfdm 42.000 €

Summe Erschließung 95.300 €

2.8.2 Erschließung Wasserversorgung

2.8.2.1 Wasserleitung mit Formstücken
120 lfdm x 120 €/lfdm 15.600 €

2.8.2.2 Hydranten
1 St x 2.500 €/St 2.500 €

2.8.2.3 Hausanschlüsse und Anbohrbrücken
4 St x 700 €/St 2.100 €

Summe Wasserversorgung 20.200 €

2.8.3 Kanalbau

2.8.3.1 Mischwasserkanal
130 lfdm x 180 €/lfdm 27.000 €

Summe Kanalbau 27.000 €

2.8.4 Straßenbeleuchtung

Straßenbeleuchtung mit Verkabelung
2 St x 2.600 €/St 5.200 €

2.8.5 Bepflanzung

Bepflanzung pauschal 700 €

BAUGEBIET GESAMT 148.400 €

19% Mwst. 28.196 €

Brutto 176.596 €

+ ca. 16% Baunebenkosten 28.255 €

Gesamt rd. 205.000 €

Anmerkungen:

Beim Boden wurde von normalen Verhältnissen ausgegangen.



Bebauungsplan: WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Langdorf
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 15



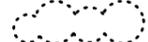
3. Bebauungsplan

3.1 Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 13 gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.1977 und der Änderungen der gültigen Deckblätter für diesen Bereich.



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
-  BAUGRENZE
-  MAX. 2 VOLLGESCHOSSE
-  VORSCHLAG WOHNHAUSSTANDORT
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
-  ÖFFENTLICHER FUSSWEG
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  VORSCHLAG GARAGENSTANDORT
-  GARAGENZUFahrTEN
-  STRASSENBEGLEITENDER SCHOTERRASEN ALS VERSORUNGSTRIFEN
-  ZU PFLANZENDE LAUB- UND OBSTBÄUME GEMÄSS DEN GRÜNORDNERISCHEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (EMPFOHLENER STANDORT)
-  ZU PFLANZENDE HECKEN UND STRÄUCHER GEMÄSS DEN GRÜNORDNERISCHEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (EMPFOHLENER STANDORT)
-  ZU ENTFERNENDE GEHÖLZE

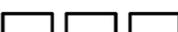
DECKBLATT NR. 13

BL.
NR. 17

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
WA 'EICHENBUHL' VOM 18.04.1977

3. BEBAUUNGSPLAN

3.3 FESTSETZUNGSPLAN
LAGEPLAN M 1/1000

-  GELTUNGSBEREICH DECKBLATT NR. 13
-  GELTUNGSBEREICH DECKBLATT NR. 8



ENTWURF VOM 15.11.2018



Bebauungsplan
Gemeinde:
Landkreis:

WA „Eichenbühl“ Deckblatt Nr. 13
Langdorf
Regen

Bl.
Nr. 18



4. VERFAHREN

Aufstellungs-
beschluss: Die Aufstellung des Deckblattes Nr. 13 zum Bebauungsplan WA „Eichenbühl“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB hat der Gemeinderat von Langdorf in seiner Sitzung am 15.11.2018 beschlossen.
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Billigungs-
beschluss: Der Gemeinderat von Langdorf hat den Entwurf des Bebauungsplandeckblattes Nr. 13 und die Begründung in seiner Sitzung vom gebilligt.

Auslegung: Die Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
Die Öffentliche Auslegung wurde am bekannt gemacht, die beteiligten Behörden und Fachstellen wurden mit Schreiben vom um Stellungnahme bis gebeten.

Satzung: Die Gemeinde Langdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom das Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan WA „Eichenbühl“ gemäß § 10 BauGB Abs. 1 und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Langdorf, den

.....
Otto Probst, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 13 des Bebauungsplanes WA „Eichenbühl“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist derzeit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfrage des § 214 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Langdorf, den

.....
Otto Probst, 1. Bürgermeister

Planungsablauf: Entwurfsfassung: Kirchdorf, 15.11.2018
Planfassung: Kirchdorf,

Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon: 09928/9400-0