



Gemeinde Lengdorf

**2. Änderung (Erweiterung)
der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit
von Vorhaben im Außenbereich Lengdorf
„Am Eschbaum“
(Lückenfüllungssatzung)**

Satzung
für die 2. Änderung (Erweiterung) der
Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben
im Außenbereich Lengdorf „Am Eschbaum“ (Lückenfüllungssatzung)

Die Gemeinde Lengdorf erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) i.V.m. Art. 23 GO (i. d. F. vom 26.07.1997; GVBl S. 344, BayRS 2020-1-1-1) folgende **Satzung** für die 2. Änderung (Erweiterung) der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Lengdorf „Am Eschbaum“ (Lückenfüllungssatzung):

§ 1

Die Grenzen für die 2. Änderung (Erweiterung) des bebauten Bereichs im Außenbereich „Am Eschbaum“ in Lengdorf werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
Für den Bereich der 2. Änderung gelten die dort festgelegten Festsetzungen.
Der Lageplan vom 30.07.2009 mit den Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben / kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Für diese Vorhaben ist eine Nutzung im Erdgeschoß, im 1. Obergeschoß und im möglichen Dachgeschoss zulässig.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben / kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Bei Anträgen für Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung ist für das jeweilige Bauvorhaben ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Bei der Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Gewerbe sind an den Wohnhäusern Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach der TA-Lärm (tags 60 / nachts 45 dB(A)) einzuhalten, da das Gebiet der Nutzung nach eher einem Mischgebiet entspricht.

§ 3

Teile des Geltungsbereichs dieser Satzung liegen im Überschwemmungsgebiet der Isen. Auf die Pflicht zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser (§ 31 a Abs. 2 WHG) wird hingewiesen. Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis über den Hochwasserschutz des Gebäudes vorzulegen.

Hinweis: Möglichen Hochwasserschäden soll durch geeignete Maßnahmen, z.B. ausreichende Höhenlage der Gebäude und Verzicht auf Keller vorgebeugt werden.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

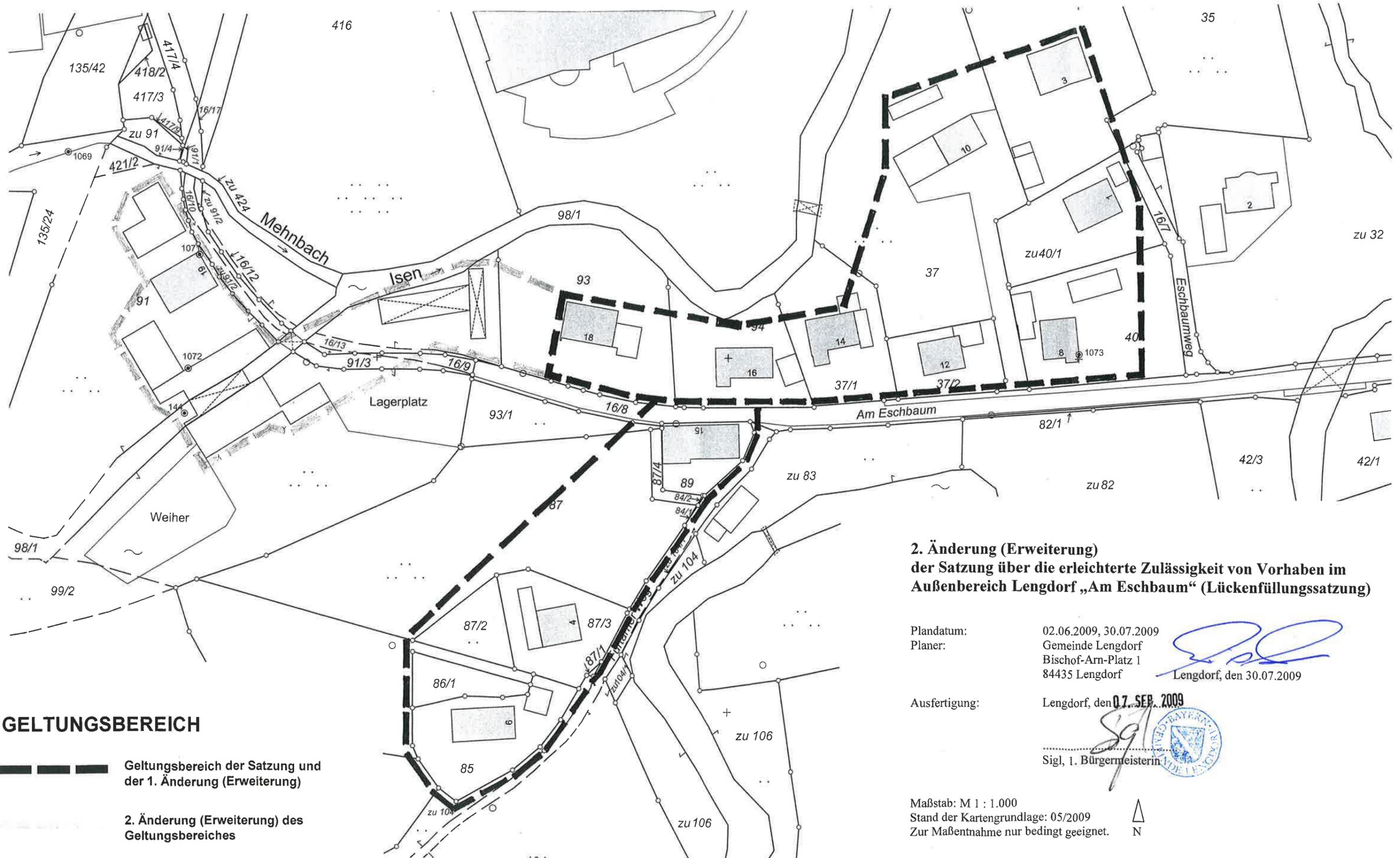
Lengdorf, den 07.09.2009.

Gerlinde Sigl

1. Bürgermeisterin



2. Änderung (Erweiterung) der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Lengdorf „Am Eschbaum“ (Lückenfüllungssatzung)



2. Änderung (Erweiterung) der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Lengdorf „Am Eschbaum“ (Lückenfüllungssatzung)

Plandatum: 02.06.2009, 30.07.2009
 Planer: Gemeinde Lengdorf
 Bischof-Arn-Platz 1
 84435 Lengdorf
 Lengdorf, den 30.07.2009

Ausfertigung: Lengdorf, den 07. SEP. 2009

Sigl, 1. Bürgermeisterin

Maßstab: M 1 : 1.000
 Stand der Kartengrundlage: 05/2009
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



GELTUNGSBEREICH

Geltungsbereich der Satzung und der 1. Änderung (Erweiterung)
 2. Änderung (Erweiterung) des Geltungsbereiches

Begründung

02.06.2009, 30.07.2009

2. Änderung (Erweiterung) der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Lengdorf „Am Eschbaum“ (Lückenfüllungssatzung)

Die 2. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung „Am Eschbaum“ umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 91 (T), 91/3 (T), 93 (T), 98/1 (T) und 16/13 (T) der Gemarkung Lengdorf.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Im Bereich der geplanten Erweiterung befindet sich das Anwesen der Familie Schwarz. Dabei handelt es sich um ein Wohnhaus mit Nebengebäude, ein Mühlengebäude, ein landwirtschaftliches Gebäude sowie um ein Sägewerksgebäude mit Holzlager. Die vorhandenen Gebäude werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und sind nicht mehr landwirtschaftlich privilegiert. Mit der Erweiterung der Lückenfüllungssatzung soll Bauen im Bestand ermöglicht werden.

Aus den nachfolgend dargelegten Gründen soll dieser Bereich städtebaulich geordnet werden:

1. Der östlich liegende Bereich ist durch die Lückenfüllungssatzung „Am Eschbaum“ und durch die 1. Änderung der Lückenfüllungssatzung „Am Eschbaum“ bereits städtebaulich geordnet. Dieses Regelungswerk hat sich in der Praxis sehr gut bewährt.
2. Der westlich liegende Bereich hat eine ähnliche Problemlage, die durch eine städtebauliche Regelung für alle Beteiligten langfristig bürgerfreundlich und rechtssicher geregelt werden kann.
3. Die Erhaltung historisch gewachsener Bauräume durch Sanierung oder Ersatzbaumaßnahmen oder die Anpassung von Wohnraum an die aktuellen Bedürfnisse der Eigentümer oder Schaffen von Baurecht als Voraussetzung für Sanierungs- oder Ersatzmaßnahmen sind städtebauliche Gründe bzw. Erforderlichkeiten, die die vorgesehene Maßnahmenplanung tragen. Im übrigen wird darauf hingewiesen, dass hinter jeder städtebaulichen Planung immer eine Summe von Bedürfnissen steht, die dann durch planerische Maßnahmen zu einer Lösung im Rahmen der Optimierung der räumlichen Gestaltung führen soll.

Zur Lösung der Gesamtsproblematik bietet sich die Erweiterung des Geltungsbereiches der bereits vorhandenen Lückenfüllungssatzung an.

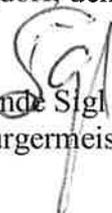
Der gesamte Planbereich ist:

- durch öffentliche Straßen erschlossen,
- an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen
- und mit Elektrizität versorgt.
- Der Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde Lengdorf ist möglich.

Bei der Aufstellung der Lückenfüllungssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden.

Diese 2. Änderung der Lückenfüllungssatzung bedarf keiner Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

Lengdorf, den 07.09.2009


Gerlinde Sigl
1. Bürgermeisterin

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p>Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2-4 BayNatSchG). Satzung mit textlicher Festsetzung: „Bei Anträgen für Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung ist für das jeweilige Bauvorhaben ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan notwendig.“</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Vorhabenstyp Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO)? Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorh. WA <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Schutzgut Arten und Lebensräume Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben: Flächen höherer Bedeutung , wie -Flächen nach den Listen 1b und 1c, -Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG -Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorh. s. Erläut.
<p>Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorh. s. Erläut.
<p>Schutzgut Wasser Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschieferwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorh. s. Erläut.
<p>Schutzgut Luft/ Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Schutzgut Landschaftsbild Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. Einbindung in die Landschaft: Für die Landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vg. z.B. Liste 4)</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorh. s. Erläut.
<p>Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	
<p>Erläuterung: Die Satzung enthält folgende textliche Festsetzung: „Bei Anträgen für Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung ist für das jeweilige Bauvorhaben ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan notwendig.“</p>	

Verfahrensvermerke

2. Änderung (Erweiterung)

der Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich Lengdorf „Am Eschbaum“ (Lückenfüllungssatzung)

1. Der Beschluss zum Erlass der 2. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung Lengdorf „Am Eschbaum“ wurde vom Gemeinderat am 02.06.2009 gefasst und am 10.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung zum Entwurf der 2. Änderung (Erweiterung) Lückenfüllungssatzung Lengdorf „Am Eschbaum“ i. d. F. vom 02.06.2009 hat in der Zeit vom 18.06.2009 bis 20.07.2009 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung Lengdorf „Am Eschbaum“ hat in der Zeit vom 18.06.2009 bis 20.07.2009 stattgefunden.
4. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung Lengdorf „Am Eschbaum“ i. d. F. 30.07.2009 wurde vom Gemeinderat am 30.07.2009 gefasst.
5. Diese Lückenfüllungssatzung bedarf keiner Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.
6. Die Ausfertigung dieser 2. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung Lengdorf „Am Eschbaum“ durch die 1. Bürgermeisterin erfolgte am 07.09.2009, die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.09.2009. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 2. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung Lengdorf „Am Eschbaum“ hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung i. d. F. vom 30.07.2009 am 08.09.2009 in Kraft.

Lengdorf, den 10.09.2009



Gerlinde Sigl
1. Bürgermeisterin