

# Gemeinde Lengdorf

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

# **1. 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 1. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung:

## **§ 1**

Die Grenzen für die 1. Änderung (Erweiterung) des bebauten Bereichs im Außenbereich (Am Eschbaum) der Gemarkung Lengdorf werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Für den Bereich der 1. Änderung gelten die dort festgelegten Festsetzungen mit den vermasseten Bauräumen.

Der Lageplan vom 22.11.2007 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.

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.

Die Neuerrichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebes ist nur in den hierfür festgelegten Bauräumen möglich.

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.

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

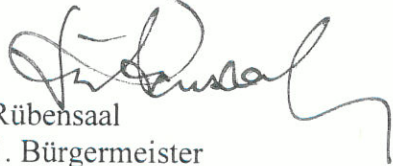
## **§ 3**

Die Festsetzungen werden mit der Maßgabe ergänzt, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung keine Wälle angelegt werden dürfen und Aufschüttungen nicht zulässig sind.

## **§ 4**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Lengdorf, den 10.12.2007

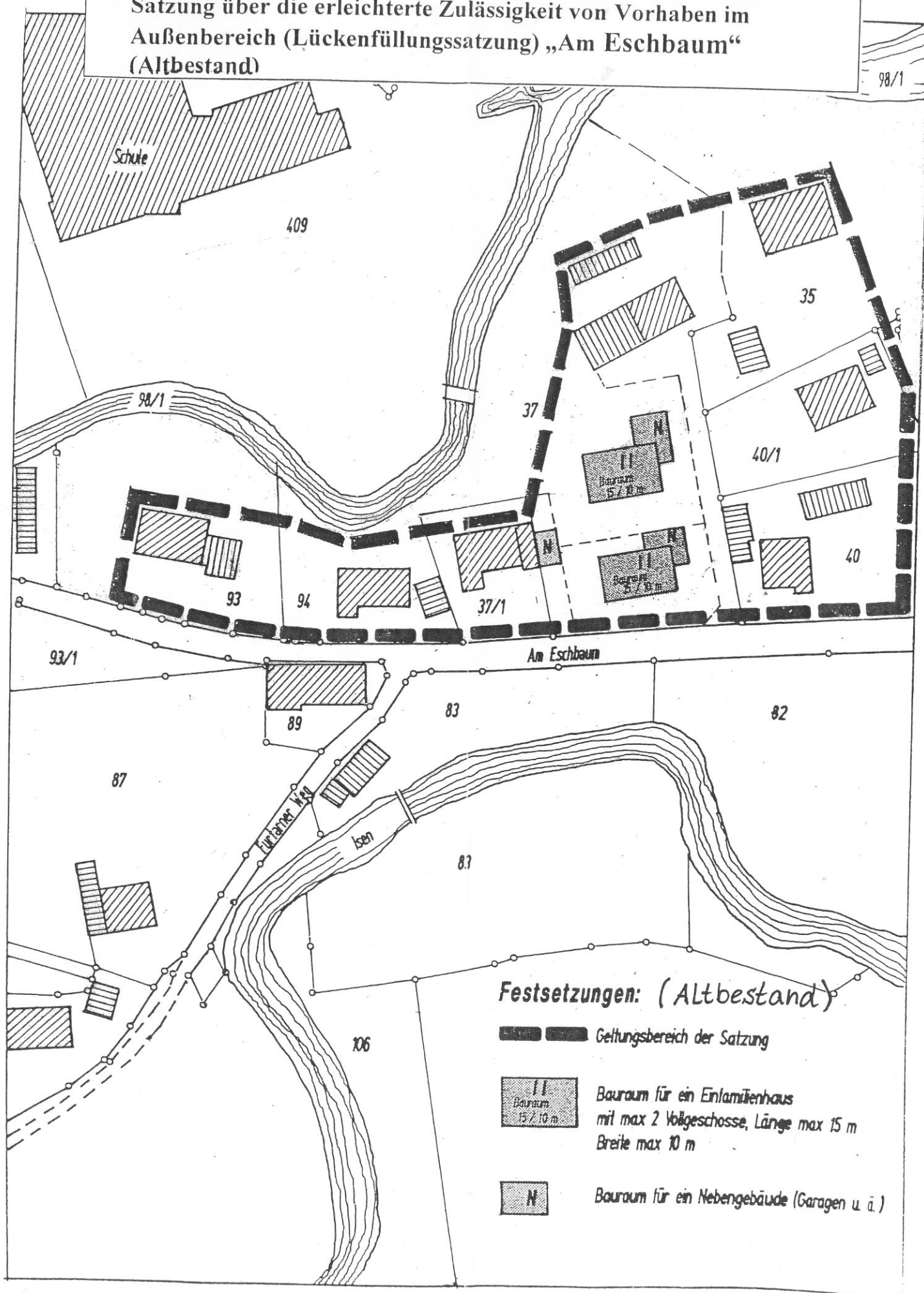
  
Rübensaal  
1. Bürgermeister




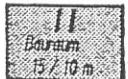



Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (Lückenfüllungssatzung) „Am Eschbaum“ (Altbestand)

98/1



**Festsetzungen: (Altbestand)**

-  Geltungsbereich der Satzung
-  Bauraum für ein Einfamilienhaus mit max 2 Vollgeschosse, Länge max 15 m Breite max 10 m
-  Bauraum für ein Nebengebäude (Garagen u. ä.)

# Begründung

28.06.2007, 22.11.2007

## **1. Änderung (Erweiterung)**

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

Die 1. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung „Am Eschbaum“ umfasst die Grundstücke: 85, 86 (T), 86/1, 87 (T), 89 der Gemarkung Lengdorf

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

Drei Wohngebäude stehen bereits im Bereich der geplanten Erweiterung. Die drei Wohngebäude werden nicht landwirtschaftlich genutzt und sind nicht landwirtschaftlich privilegiert.

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

1. Der nördlich liegende Bereich ist durch Lückenfüllungssatzung „Am Eschbaum“ bereits städtebaulich geordnet. Dieses Regelwerk hat sich in der Praxis sehr gut bewährt.
2. Der südlich liegende Bereich hat eine ähnliche Problemengelage, 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 planerischen Maßnahmen zu einer Lösung im Rahmen der Optimierung der räumlichen Gestaltung führen soll.

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

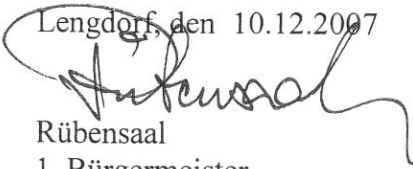
Der gesamte Planbereich ist:

- durch öffentliche Straßen erschlossen,
- an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen,
- am Kanalnetz der Gemeinde Lengdorf angebunden,
- und mit Elektrizität versorgt.

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 Lückenfüllungssatzung bedarf keiner Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

Lengdorf, den 10.12.2007

  
Rübensaal  
1. Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## 1. Änderung (Erweiterung)

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

1. Der Beschluss zum Erlass der 1. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung Lengdorf „Am Eschbaum“ wurde vom Gemeinderat am 05.06.2007 gefasst.
2. Die Bürgerbeteiligung zum Entwurf der 1. Änderung (Erweiterung) Lückenfüllungssatzung Lengdorf „Am Eschbaum“ i. d. F. vom 28.06.2007 hat in der Zeit vom 09.07.2007 bis 10.08.2007 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung Lengdorf „Am Eschbaum“ hat in der Zeit vom 09.07.2007 bis 10.08.2007 stattgefunden.
4. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung Lengdorf „Am Eschbaum“ i. d. F. 22.11.2007 wurde vom Gemeinderat am 22.11.2007 gefasst.
5. Diese Lückenfüllungssatzung bedarf keiner Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.
6. Die Ausfertigung dieser 1. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung Lengdorf „Am Eschbaum“ durch den 1. Bürgermeister erfolgte am 10.12.2007, die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.12.2007.  
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 1. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung Lengdorf „Am Eschbaum“ hingewiesen.  
Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung (Erweiterung) der Lückenfüllungssatzung i. d. F. vom 22.11.2007 am 11.12.2007 in Kraft.

Lengdorf, den 12.12.2007



Rübensaal  
1. Bürgermeister