

**VORBEMERKUNGEN:**

**I. Lage:**

Die Gemeinde Lengdorf liegt im östlichen Teil des Landkreises Erding.



**II. Erschließung:**

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an die gemeindliche Anlage gewährleistet.

**III. Ableitung des Niederschlagswassers:**

Niederschlags- und Dachflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück zu versickern. Ist dies nicht möglich ist das Dachflächenwasser in einer ausreichend dimensionierten Zisterne zu sammeln. Ein Überlauf zum verzögerten Einleiten des überschüssigen Wassers in den Mischwasserkanal der Gemeinde ist möglich. Hierzu ist in jedem Fall mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Schmutzwasser- und Regenwasserableitung einzureichen. Die Gebäude sind gegen Oberflächenwasser zu sichern!

**IV. Hinweise:**

Landwirtschaft / Gewerbe  
Aufgrund der landwirtschaftlich strukturierten Umgebung sowie des angrenzenden Dorfgbietes mit entspr. Gewerbe sind Emissionen wie Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen zu erwarten und zu dulden.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 34 Abs. 4, Nr. 2 und 3 BauGB (i.d.F. vom 23.09.04, BGBl I S. 2414) i.V.m. Art. 23 GO (i.d.F. vom 26.07.1997; GVBl S. 344, BayRS 2020-1-1-1) erläßt die Gemeinde Lengdorf folgende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung.

**§ 1**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.  
Der Lageplan vom 12.08.2008 ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB bzw. den in dieser Satzung getroffenen Festsetzungen.  
Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

**§ 3**

Maß der baulichen Nutzung

zulässige Grundfläche	180 m <sup>2</sup>
Wandhöhe	gemäß umliegender Bebauung

**§ 4**

- Sonstige Festsetzungen
1. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
  2. Die Abstandsflächenregelung gemäß Art.6 BayBO ist einzuhalten.
  3. Stellplätze  
Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze nachzuweisen. Soweit nach Inkrafttreten dieser Satzung die Gemeinde Lengdorf eine Stellplatzsatzung beschließt, hat diese Gültigkeit.
  4. Sichtflächen / Sichtdreiecke:  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände 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 hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.  
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

**§ 5**

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lengdorf, den .....  
Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin

**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Der Beschluß zur Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf am ..09.06.2011..... gefasst.
2. Den von der Satzung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Satzung in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 34 Abs. 5 i.V. mit § 13 BauGB).
3. Der Beschluss zur erneuten Auslegung der Satzung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Lengdorf am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
4. Den von der Satzung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Satzung in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 34 Abs. 5 i.V. mit § 13 BauGB).
5. Der Satzungserlaß bezogen auf die Fassung ..... erfolgte durch den Gemeinderat am .....
6. Die nach § 34 Abs.4 Nr.2 und 3 BauGB zu erlassende Satzung unterliegt nicht der Genehmigungsverpflichtung.
7. Das Original dieser Satzung wurde am ..... ausgefertigt.  
  
Lengdorf, den .....  
Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin
8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ..... Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen.  
Mit der Bekanntmachung trat die Satzung in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Siegel  
Lengdorf, den .....  
Gerlinde Sigl, 1. Bürgermeisterin

**BEGRÜNDUNG**

**Begründung zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung**

- 1) **Umgriff:**  
Die Satzung umfasst die Fl.-Nr. 392, 495/5, 495/6, 499 (T), 500 (T), 556 (T), 572/3 und 572/5.
- 2) **Anlaß / Planungsziel:**  
Gemäß derzeit gültigem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.03.1984 wird die Fläche des Satzungsumgriffes als "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.  
Die Festsetzungen der Satzung entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Die Satzung wird von der Gemeinde beschlossen. Eine Genehmigung durch das Landratsamt ist nicht erforderlich.
- 3) **Lage des Planungsgebietes:**  
Das Planungsgebiet befindet sich zentral in der Ortschaft Lengdorf, im Süden begrenzt durch die Ortsdurchfahrtsstraße ED14.
- 4) **Beschaffenheit des Planungsgebietes:**  
Der Bereich ist massiv mit altem Gebäudebestand bebaut. Die derzeitigen Eigentumsverhältnisse lassen einen Eingriff in diesen Gebäudebestand nicht zu.
- 5) **Erläuterung / Hintergrund:**  
Durch die Satzung soll der nachfolgenden Generation die Errichtung eines Einfamilienhauses (ggf. mit Einliegerwohnung) ermöglicht werden. Im Gegenzug will sich die Gemeinde die Basis für den Ausbau der ED 14 mit Längs-Stellplätzen und einem Fuß- und Radweg (wie im Lageplan östlich des Plangebietes angedeutet) sichern. Die Stellplätze sind durch die geschlossene südseitige Bebauung und das starke Verkehrsaufkommen an der Matzbacher Straße (ED14) dringend erforderlich.  
Die geplante Bebauung wurde aus gleichen Gründen möglichst weit an die nördliche Begrenzung des Plangebietes geschoben.
- 6) **Öffentliche Erschließung:**  
Das von der Satzung betroffene Planungsgebiet ist komplett an die zentrale Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung der Gemeinde Lengdorf angeschlossen.

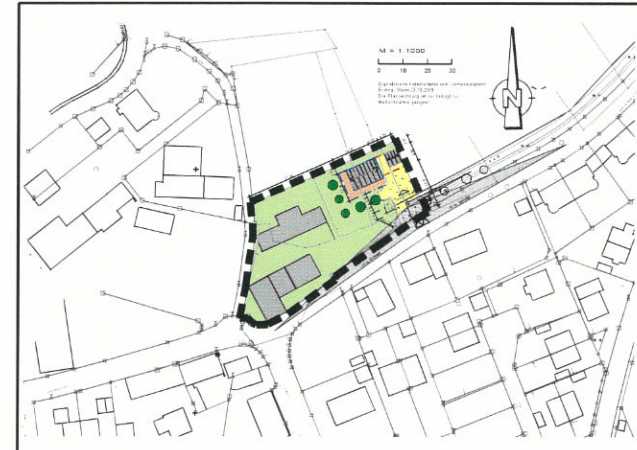
Gemeinde Lengdorf  
Lengdorf, den .....  
Gerlinde Sigl  
1. Bürgermeisterin



Auszug aus der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Erding im Maßstab 1:1000 - Gemarkung Lengdorf vom 12.08.2008

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**

- Baufenster
- vorhandene Gebäude / Vorschlag Bebauung
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche privat für Garagen, Carports, Zufahrten
- private Grünfläche
- Verkehrsbeleitgrün / öffentl. Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Baugrenze (§23, Abs.3 BauNVO)
- Baugrenze für Garagen, Carports
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Maßzahl in Meter
- Sichtdreieck Maßangabe der Schenkellänge in Metern
- öffentlicher Fußweg
- Firstrichtung zwingend
- Grundstücks- und Garagenzufahrt



Gemeinde Lengdorf  
Landkreis Erding

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung  
im Bereich  
Matzbacher Straße (ED14) / Bahnweg

Satzung  
gem. § 34.4), Nr. 2+3 BauGB  
Fassung vom 19.01.2012  
M = 1:1000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER  
BERATENDER INGENIEUR BAYIK-BAU  
STADTPLANER BAY. ARCH.-KAMMER  
DORFSTR. 27, 85461 KIRCHASCH

