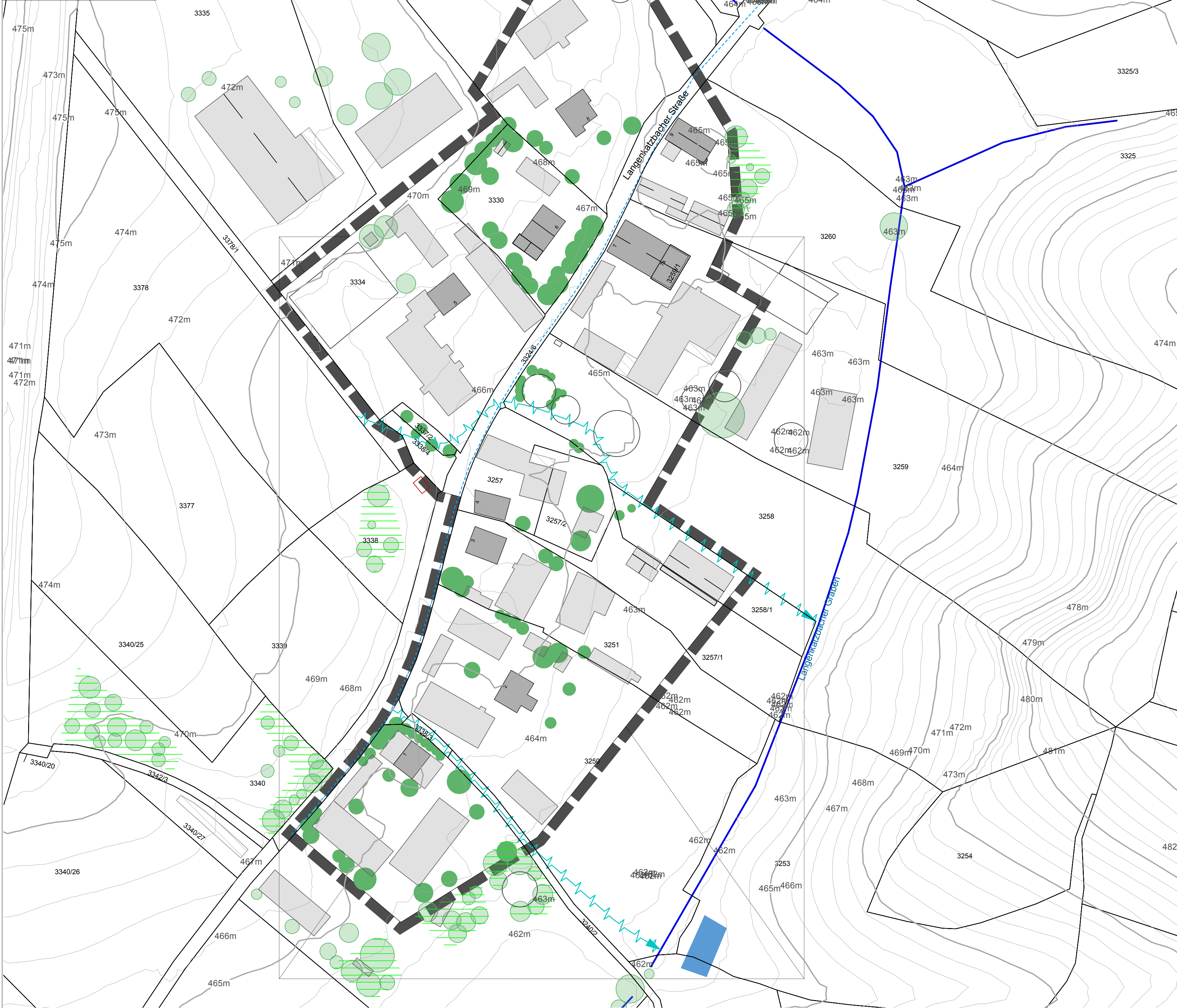


Aussenbereichssatzung LANGENKATZBACH

2	Planzeichnung
Lay-1	1:1000



Präambel:

Der Markt Gangkofen erlässt folgende **Außenbereichssatzung** gem.§§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

AUSSENBEREICHSSATZUNG "LANGENKATZBACH"

§ 1 - Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2 - Landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 1 dieser Satzung gilt für Landwirtschaftliche Betriebe, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3 Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne der § 1 und § 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie den Festsetzungen unter § 3 Nr. 2 bis § 3 Nr. 5 genannten Festsetzungen nicht widersprechen, sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3. Maß baulicher Nutzung

3.1 Vollgeschosse es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4. Bauweise, Bauliche Gestalt

4.1 Es ist nur die offene Bauweise zulässig
4.2 Dachform: Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden.

5. Grünordnung

5.1 Jedem Bauantrag ist ein Freifächengestaltungsplan nach bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) beizulegen.

§ 4 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

- H.1 bestehende Flurgrenze
- H.2 Grünfläche mit Baum-/Strauchbestand mit Bedeutung für die landschaftliche Einbindung des Ortes, außerhalb des Geltungsbereiches
- H.3 Baumbestand im Geltungsbereich
- H.4 Baumbestand außerhalb des Geltungsbereich
- H.5 Höhenlinie in Meter ü.NN. (1,0 m Schritte)
- H.6 Teiche
- H.7 Langenkatzbacher Graben
- H.8 verrohrter Graben
- H.9 möglicher Abflusskorridor von wildabfließendem Niederschlagswasser Das Gelände ist so zu gestalten das Niederschlagswasser ungehindert abfließen kann und zu keinen Schäden bei Ober-/Unterliegern führt.
- H.10 unterirdische (gemeindliche) Wasserleitung
- H.11 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden. Die von einem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Emissionen wie Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten abends bzw. nachts sowie an sonn- und Feiertagen vorgenommen werden.

Bei künftigen Planungen (insbesondere bei neuen Wohnbauvorhaben) sollen vor allem die Belange der Landwirtschaft und die gesetzlichen Anforderungen berücksichtigt werden, welche dem Schutz der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe dienen.

H.12 Artenschutz:

Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten.

H.13 Erschließung (ohne Verkehr)

Eine gemeindliche Regenwasserkanalisation besteht nur für die gemeindliche Straßenentwässerung, für das Regenwasser der Gebäude besteht keine Regenwasserleitung.

Mit dem Bauantrag ist ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit Darstellung der Regenwasserableitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen beim Landratsamt Abteilung Wasserrecht einzureichen.

Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m² muss in jedem Fall beim Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Ein gemeindlicher **Schmutzwasserkanal** besteht nicht. Die Abwasserbehandlung wird mit Kleinkläranlagen durchgeführt. Für dessen Betrieb ist das Arbeitsblatt DWA-A 221 „Grundsätze für die Verwendung von Kleinkläranlagen“ aus dem DWA-Regelwerk zu berücksichtigen. Es wird auf die LfU Infoseite zu Kleinkläranlagen verwiesen.

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt über eine zentrale Wasserversorgungsleitung der Gemeinde

H.14 Denkmalschutz

Gemäß den Informationssystemen liegen keine Bau oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich

Bodendenkmäler: Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalfachliche Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

H.15 Immissionsschutz

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

H.16 Schutzbereiche

H.16.1 Bei allen Bauvorhaben, Erdbewegungen und Pflanzungen innerhalb von Kabeltrassen/Schutzzonen sind die erforderliche Abstände einzuhalten. Der Bauwerber muss sich eigenständig um die Sicherstellung kümmern. In den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem jeweiligen Spartenträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen ist.

H.16.2 Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien und ein Kabelverzweiger der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden Es ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

H.17 Es sind die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten.

H.18 Art der Bäume und Sträucher:

H.18.1 Großkronige Bäume:

- Acer campestre – Feldahorn
- Acer platanoides – Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus – Bergahorn
- Betula pendula – Birke
- Fagus sylvatica – Rotbuche
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Quercus robur – Stieleiche
- Tilia cordata – Winterlinde

H.18.2 Kleinkronige Bäume:

- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Sorbus aucuparia – Eberesche
- Sorbus torminalis – Elsbeere
- Sorbus aria – Mehlbeere
- Malus in Arten und Sorten – Apfel
- Pyrus in Arten und Sorten – Birne
- Prunus in Arten und Sorten – Zwetschge
- Prunus avium in Art. und Sort.– Kirsche

H.18.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:

- Carpinus betulus – Hainbuche
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
- Corylus avellana – Haselnuss
- Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa – Schlehe
- Rhamnus frangula – Faulbaum
- Rosa canina – Hecken-Rose
- Salix in Arten – Sal-Weide
- Sambucus nigra – Holunder
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus – Wasser-Schneeball

H.19 Wasserwirtschaftliche Belange

H.19.1 Sturzfuten Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

H.19.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiet: Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

H.19.3 Hochwasser

Für den Bereich entlang des Langenkatzbacher Grabens ist kein gesichertes Überschwemmungsgebiet festgesetzt, daher ist im Rahmen von Einzelvorhaben zu prüfen ob die möglichen Bauflächen im Überflutungsbereich liegen. Im Zuge der Genehmigung von Einzelbauvorhaben ist ein Freifächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Hochwasserabflusskorridore darzustellen sind. Bepflanzungen im Bereich der Hochwasserabflusskorridore / -gefährtenflächen müssen so angelegt werden, dass der ungehinderte Abfluss von Hochwasser gewährleistet ist und es zu keiner nachteiligen Veränderung für Ober- und Unterlieger führt.

H.19.4 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen: https://www.stmuw.bayern.de/themen/wasserversirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf Der Abschluss einer Elementar-schadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

H.19.5 Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

Verfahrensvermerke (Satzungen nach 35 Abs. 6 BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 11.11.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Langenkatzbach beschlossen.

Gangkofen, den 11.11.2025 – Siegel – Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung Langenkatzbach wurde in der Fassung vom 11.11.2025 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2025 bis einschließlich 18.11.2025 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gangkofen, den 11.11.2025 – Siegel – Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung Langenkatzbach in der Fassung vom 11.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2025 bis einschließlich 18.11.2025 beteiligt.

Gangkofen, den 11.11.2025 – Siegel – Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Der Markt hat mit Beschluss des Marktrats vom 11.11.2025 die Außenbereichssatzung Langenkatzbach in der Fassung vom 11.11.2025 beschlossen.

Gangkofen, den 11.11.2025 – Siegel – Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gangkofen, den 11.11.2025 – Siegel –

Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 11.11.2025. Die Außenbereichssatzung Langenkatzbach mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Gangkofen, Marktplatz 23, 84140 Gangkofen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Außenbereichssatzung Langenkatzbach tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gangkofen, den 11.11.2025 – Siegel – Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister

PLANINHALT Außenbereichssatzung Langenkatzbach

ÄNDERUNGEN Nummer Datum Bemerkung

BAUVORHABEN

:Sonstiges1

AUFTAGGEBER

Markt Gangkofen
Marktplatz 23
84140 Gangkofen



PLAN		PLANNUMMER
1		Lay-1
Projektnummer	MASSTAB	
	1:1000	
DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR
	12.11.25	
GEZEICHNET	GEPRÜFT	
fb	fb	
DATENAME	PLANGRÖSSE	
1004-25 2025 11 11 Außenbereichssatzung Langerkatzbach 01_PLAN.vsk	1,06 / 0,594	

BREINL.

landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
dipl.-ing. (th)

landschaftsarchitekt / stadtplanung

industriestraße 1
94419 reibach/bermünchsdorf

telefon 08734 - 9391396
mobil 0151 - 10819824
mail info@breinl-planung.de
web www.breinl-planung.de



Planstand: Entwurf
11.11.2025