

Aussenbereichssatzung LANGENKATZBACH



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 Freiflächenstellungsplan nach bayerischer Kompensationsverordnung (BayKomV) 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 Ablusskorridor von wild abfließendem Niederschlagswasser Das Gelände ist so zu gestalten das Niederschlagswasser ungehindert abfließen kann und zu keinen Schäden bei Ober-/Unterlieger führt.
- H.10 unterirdische (gemeindliche) Wasserleitung
- H.11 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen
- H.12 Artenschutz
- H.13 Erschließung (ohne Verkehr)
- H.14 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die örtliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsbüchig 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 gemeinsame Regenwasserkanalisation besteht nur für die gemeinsame Straßenentwässerung, für das Regenwasser der Gebäude besteht keine Regenwasserleitung.

Mit dem Bauantrag ist ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit Darstellung der Regenwasserleitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen beim Landratsamt Abteilung Wasserricht 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.
Bodenkmäler:
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 anzugeben. 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 bereift 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 bereift.

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 entstandenen denkmalpflegerischen 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 Kabelrassen/Schutzzonen sind die erforderlichen Abstände einzuhalten. Der Bauwerber muss sich eigenständig um die Sicherstellung kümmern. In den angegebenen Schutzbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen 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 Kabelfreizeiger 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 „Marktblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, 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:

Großkronige Bäume:	Kleinkronige Bäume:
Acer campestre	Acer campestre
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sorbus aucuparia
Fagus sylvatica	Sorbus terminalis
Prunus avium	Rotbuche
Quercus robur	Sorbus aria
Tilia cordata	Mehlbeere
	Vogelkirsche
	Malus in Arten und Sorten
	Apfel
	Stieleiche
	Winterlinde
	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	Hasehuhn
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 Sturzfluten

Die Rohr/Gebodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberfläche unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wassererdicht zu errichten (Keller wassererdicht und sowohl erforderlich aufrichtigerseits, die gilt auch für Kelleröffnungen, Lüftschächte, Zugänge, Installationsschlüsse etc.). Sollen Lüftgräben für höheren Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

H.19.2 Hanglage und Außenbezugsgebiet:

Aufgrund der Hangneigung des Plangebiets 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 wasser sensible Bauleit- und Gebäudeplanung. Bei der Entwässerung des Plangebiets ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außen (z.B. Wiesen, Acker) 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 Schlamm 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 Baufällen im Überflutungsbereich liegen. Im Zuge der Genehmigung von Einzelbauvorhaben ist ein Fließgewässerplan vorzulegen, in dem die Hochwasserabflusskorridore darzustellen sind. Beplankungen 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.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.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung 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. kultivierbare 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 Bundesverbands Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustoffen 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 Markt hat in der Sitzung vom 11.11.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Langenkatzbach beschlossen.

Gangkofen, den – 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 bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

3. Beteiligung der Behörden:

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

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

4. Satzungsbeschluss:

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

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

5. Ausgefertigt:

Gangkofen, den – Siegel –

Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Außenbereichssatzung Langenkatzbach mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den öffentlichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Gangkofen, Marktstraße 23, 84140 Gangkofen, zu jedemzeit Einsicht bereitgestellt. 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Außenbereichssatzung Langenkatzbach tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).