

Präambel:  
Die Markt Langquaid erlässt aufgrund Art. 23 GO die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schneidhart und Hellingring als

**Satzung**

**§1**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schneidhart und Hellingring werden gemäß des von NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB ausgearbeiteten Entwurfes nebst Begründung in der Fassung vom ..... im Maßstab 1:2000 festgelegt. Der Lageplan im Maßstab 1:2000 ist Bestandteil dieser Satzung. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden durch die Innenkante der Begrenzungslinie markiert.

**§2**

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für die Ortsteile Schneidhart und Hellingring richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach den in der Satzung enthaltenen Festsetzungen und im weiteren nach §34 BauGB. Soweit für ein Gebiet gemäß des nach §1 festgelegten Innenbereichs ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung aufgestellt und bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach §30 BauGB

**§3**

Die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für die Ortsteile Schneidhart und Hellingring mit Begründung i.d. F. vom ..... tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

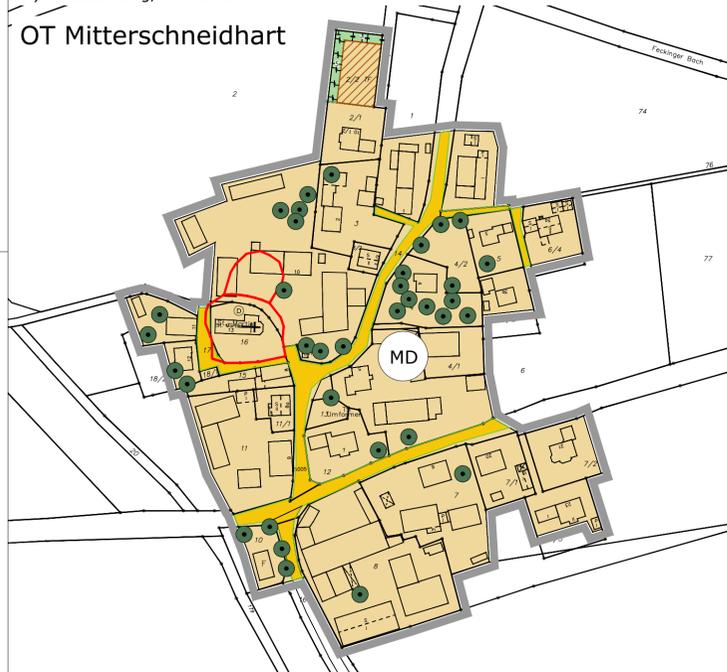
Langquaid, den .....

1. Bürgermeister Herbert Blascheck

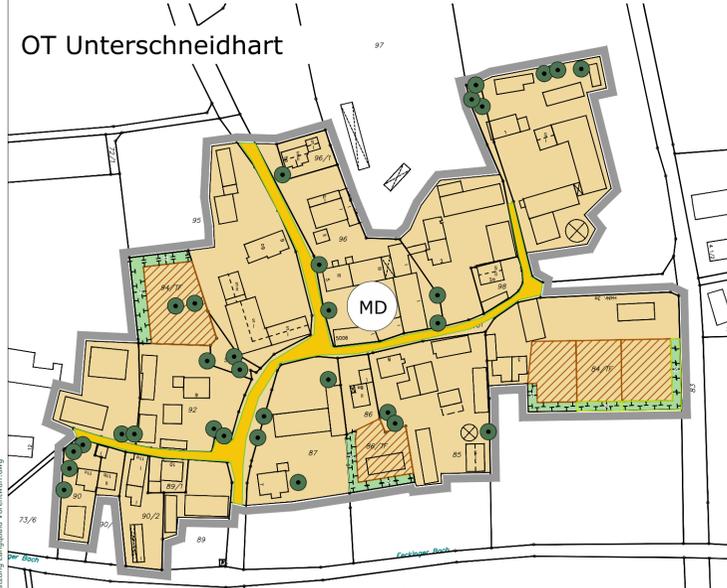
Siegel

A) Planzeichnung, M 1:2000

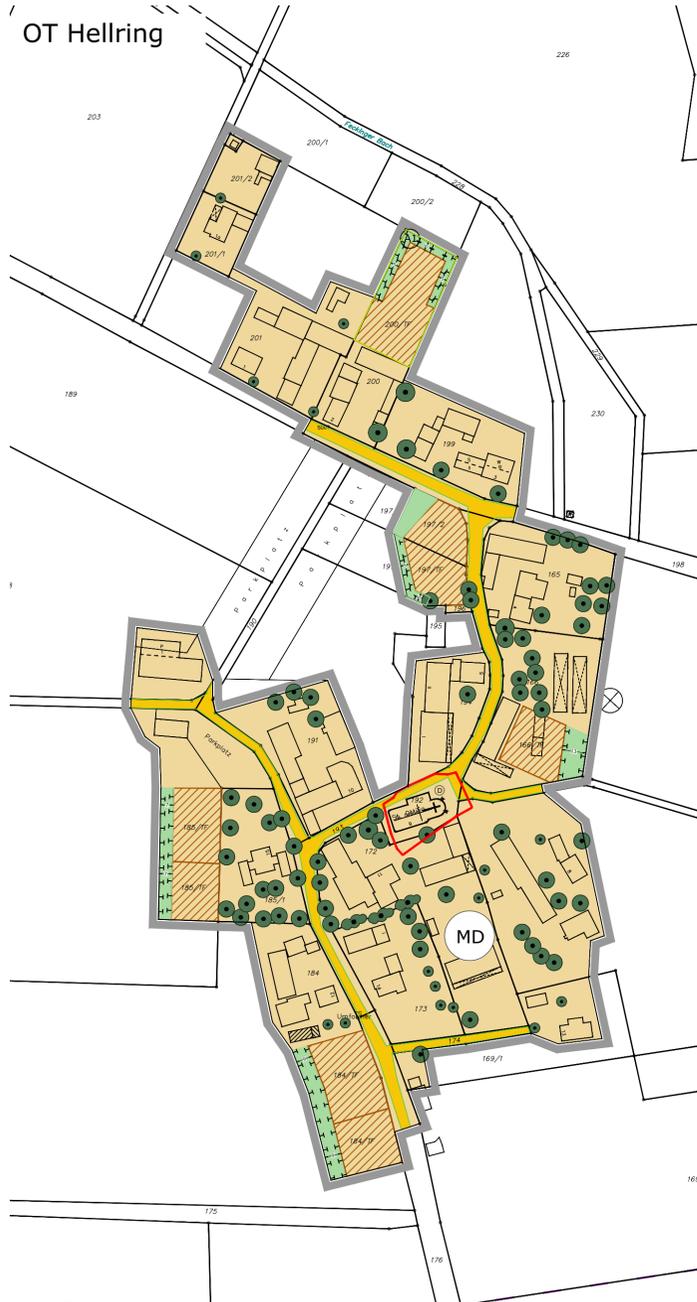
**OT Mitterschneidhart**



**OT Unterschneidhart**



**OT Hellingring**



**B) Verbindliche Festsetzungen**

1. Grenze  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung  
Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung  
GRZ = 0,35 3.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl GFZ = 0,7 (GRZ) von 0,35 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.  
3.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung  
II+D 3.3 Die maximale Zahl der Geschosse wird bei Gebäuden und baulichen Anlagen mit II+D festgesetzt.  
3.4 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

4. Bauflächen  
4.1 Bauflächen Bestand (Klarstellungssatzung)  
4.2 Bauflächen Planung (Einbeziehungsatzung)

5. Anzahl der Stellplätze  
Hinsichtlich der erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist die Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung anzuwenden. Die notwendigen Stellplätze sind entweder auf dem betreffenden Flurstück oder in unmittelbarer Nähe nachzuweisen.

6. Verkehrsfläche  
6.1 öffentliche Verkehrsfläche  
6.2 Straßenbegrenzungslinie

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

7.1 Einzelbaum, zu erhalten  
7.2 Sträucher, zu erhalten

7.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich  
Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen der geplanten Bauflächen erfolgt jeweils anteilig im Anschluss an die geplanten Erweiterungsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:  
Anlage einer Streuobstwiese auf artenreicher Extensivgrünland, je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche 1 Baum

Der erforderliche Kompensationsbedarf sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind detailliert in der Begründung dargestellt.

7.4 Aampflanzung von Bäumen und Sträuchern  
Zur Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Bereich der geplanten Baufläche mindestens 1 heimischer Laubbau entsprechend der folgenden Liste zu pflanzen:  
Acer campestre Feld-Ahorn Betula pendula Sand-Birke  
Carpinus betulus Hainbuche Quercus robur Stiel-Eiche  
Juglans regia Walnuss Pyrus communis Holz-Birne  
Sorbus aucuparia Äpfelbärsche  
sowie Obst- und Nussbäume standorttypischer Lokalsorten und vergleichender Arten  
Mindestqualität: H, 3xv, m.B. StU 12-14

**C) Hinweise/nachrichtliche Übernahme**

bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkten  
bestehende Gebäude mit Hausnummern  
bestehende Flurstücksnummer  
Denkmalschutz Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2022

1. Bodenschutz  
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke auszuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden und winterharten Pflanzen als Gründüngung anzusäen (z.B. Luzerne, Lupine). Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2. Denkmalschutz  
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.  
Für Bodeneingriffe im Bereich der bekannten Denkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Grundwasserschutz  
Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach §49 WHG ist zu beachten.  
Für eine schadloze Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGW) zu beachten.

4. Niederschlagswasserbeseitigung  
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten ist nach Möglichkeit nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern soll über die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zugeführt werden.

5. Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Auffüllungen  
Im Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bekannt. Die Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf den Flächen zu einer schädlichen Bodenveränderung, Auffüllung oder Ablagerung gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutz, zu melden.

**D) Verfahrensvermerk**

1. Der Marktrat des Markts Langquaid hat in der Sitzung vom 05.07.2022 die Aufstellung einer Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 05.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.08. bis 16.09.2022 beteiligt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 05.07.2022 hat in der Zeit vom 01.08. bis 16.09.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Langquaid hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... die Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Langquaid, den .....

1. Bürgermeister Herbert Blascheck

Siegel

7. Ausgefertigt. Bestandteil der Satzung ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit ..... Seiten.

Langquaid, den .....

1. Bürgermeister Herbert Blascheck

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Langquaid, den .....

1. Bürgermeister Herbert Blascheck

Siegel

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den .....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

**EINBEZIEHUNGS- UND KLARSTELLUNGSSATZUNG**

**Schneidhart und Hellingring**

Markt Langquaid

Landkreis Kelheim  
Marktplatz 24, 84085 Langquaid



Markt Langquaid

Vorentwurf: 05.07.2022

Entwurf:

Endfassung: