

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung
Schneidhart und Hellingring

Markt Langquaid
Landkreis Kelheim
Regierungsbezirk Niederbayern

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 18.07.2023 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

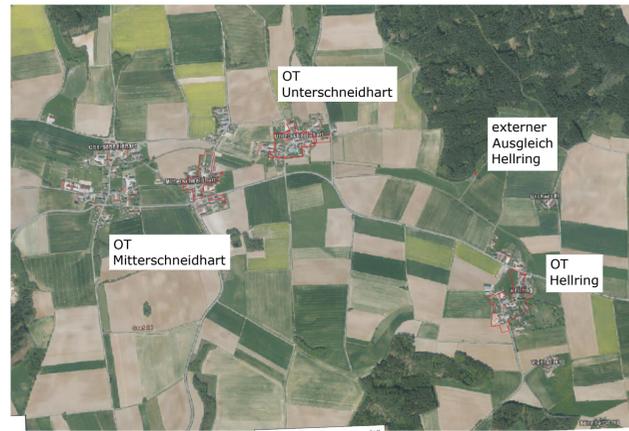
§3

Die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für die Ortsteile Schneidhart und Hellingring mit Begründung i.d. F. vom 18.07.2023 tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Langquaid, den

.....
1. Bürgermeister Herbert Blascheck Siegel

Übersichtslageplan M 1 : 20.000



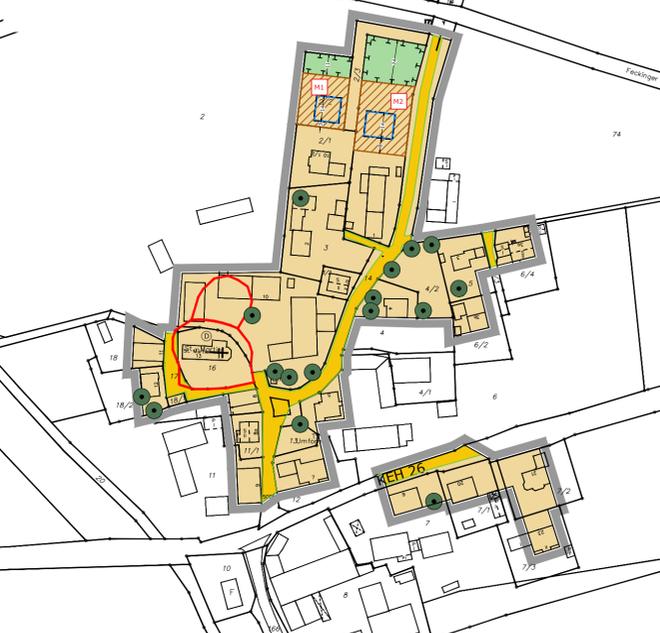
- Grenzen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung Klarstellungssatzung (Bauflächen Bestand)
 - Abgrenzung Einbeziehungsatzung (Bauflächen Planung)

M 1 : 2000



A) Planzeichnungen, M 1:2000

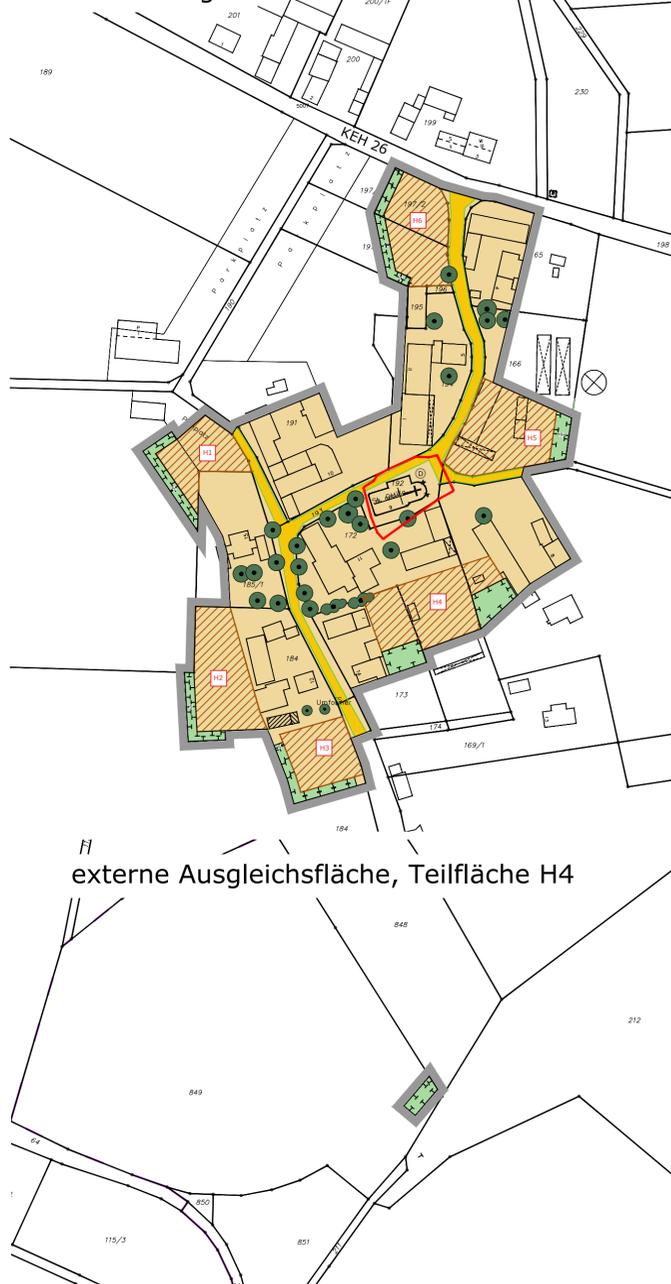
OT Mitterschneidhart



OT Unterschneidhart



OT Hellingring



B) Verbindliche Festsetzungen für den Bereich der Einbeziehungsatzung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Art der Nutzung muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im Bereich von H2 sind ausschließlich untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,35 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine GFZ = 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

2.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

II

2.3 Die maximale Zahl der Geschosse wird bei Gebäuden und baulichen Anlagen mit II festgesetzt.

2.4 Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten (WE) zulässig.

3. Baugrenzen

3.1 Baugrenze Für die Bereiche M1 und M2 muss das dargestellte Baufenster mit Hauptgebäuden eingehalten werden.

4. Anzahl der Stellplätze

4.1 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.

5. Verkehrsfläche

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

6.1 Einzelbaum, zu erhalten

6.2 Sträucher, zu erhalten

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

6.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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, Pflanzabstand 10-12 m

Bei einer baulichen Nutzung der Flurnummer 172 (Bereich H4) sind die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf externer Fläche, Flurnummer 849, Gemarkung Paring entsprechend der Darstellung in der Begründung umzusetzen.

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

Zur Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 500 m² Grundstücksfläche im Bereich der geplanten Baufläche mindestens 1 heimischer Laubbaum 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 Eberesche
sowie Obst- und Nussbäume standorttypischer Lokalsorten und vergleichender Arten
Mindestqualität: H, 3xv, m.B. StU 12-14
Die Anpflanzung hat zusätzlich zu den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu erfolgen.

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. Oberbodenschichten 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 BayDSchG wird verwiesen. Für Bodeneingriffe im Bereich der bekannten Denkmäler sowie in Bereichen, bei denen Bodendenkmäler zu erwarten sind, 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 schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen 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.

Die Bereiche H1 und H6 befinden sich im Taltiefsten. Eine Bebauung kann dazu führen, dass der Oberflächenwasserabfluss nachteilig verändert wird. Auf die diesbezüglichen Verbote des §37 WHG wird hingewiesen. Niederschlagswasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

Für die Bereiche M1 und M2 kann eine Überschwemmungsfährdung nicht ausgeschlossen werden, weshalb im Rahmen des Bauantrags ggf. das Überschwemmungsgebiet des Feckinger Bachs zu ermitteln ist.

D) Verfahrensvermerk

1. Der Marktrat des Marktes Langquaid hat in der Sitzung vom 05.07.2022 die Aufstellung einer Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2022 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 16.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2023 bis 07.07.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 16.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2023 bis 07.07.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Langquaid hat mit Beschluss des Marktrats vom 18.07.2023 die Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.07.2023 als Satzung beschlossen.

Langquaid, den

.....
1. Bürgermeister Herbert Blascheck Siegel

7. Ausgefertigt. Bestandteil der Satzung ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit 53 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 Verwaltungsgemeinschaft 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 19.07.2023

.....
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: 16.05.2023
Endfassung: 18.07.2023