



A) Planzeichnung M 1:500

B) Verbindliche Festsetzungen

- Grenze**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach §19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.
 - 3.2 Die Zahl der Geschosse wird festgesetzt mit max. 3.
 - 3.3 Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden, außer bei Nutzung als Dachgarten.
 - 3.4 es ist nur eine offene Bauweise zulässig
- Baugrenzen, Abstandsflächen**
 - 4.1 Baugrenze nach §23 BauNVO.
 - 4.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung
- Baugestaltung Hauptgebäude**
 - 5.1 Dachausbildung: Für Hauptgebäude sind Satteldach (SD) Zelt Dach (ZD) oder Walmdach (WD) mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig. Die Eindeckung hat mit roten oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder -steinen zu erfolgen.
 - 5.2 Fassaden: Die Gebäudefassaden sind zur Einbindung in das Ortsbild als Putzfassade auszubilden. Verschalungen mit Holz als gestaltendes Element sind bis zu 30% der Fassadenfläche zulässig.
 - 5.3 Höhenlage baulicher Anlagen: Die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschoss (FOK) wird mit max. 390,30 ü. NN festgesetzt.
 - 5.4 Gebäudehöhen Hauptgebäude: Die Gebäudehöhen dürfen die Maximalhöhe 402,50 ü. NN nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind untergeordnete technische Aufbauten, die mit einer Grundfläche von max. 15% der Dachfläche diese Höhe um max. 1,5 m Höhe überschreiten dürfen.
 - 5.5 Die Wandhöhen dürfen die Maximalhöhe von 399,60 ü. NN nicht überschreiten. Die Wandhöhe (WH) ist definiert von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zur Oberkante (OK) First.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Die Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf 393,00 ü. NN m nicht überschreiten.
- Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze vor Garagen dürfen hierfür nicht angerechnet werden.
- Nebengebäude und Garagen sind ausschließlich mit begrüntem Flachdachern zulässig.
- Die Fassaden sind als Putzfassade auszubilden, alternativ sind Fassadenplatten und Holzverschalungen zulässig. Ausdrücklich ausgeschlossen sind Fassadenplatten aus Metall.
- Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

7. Beleuchtung der Außenanlagen

Für die Außenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 1,5 m² betragen. Werbepylone und Fahnenmasten sind ausgeschlossen.

9. Einfriedungen

- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. An Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80m betragen.
- Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

10. Gestaltung des Geländes

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Basis hierfür ist das vorhandene Gelände laut Darstellung der Höhenschichten im Bebauungsplan
- Stützmauern aus Beton oder Mauersteinen sowie Trockenmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.
- Im Bereich von Tiefgaragenzufahrten dürfen die Höhen von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Höhen von Stützmauern die oben festgesetzten Grenzwerte entsprechend der baulichen Erfordernissen überschreiten.

11. Versiegelung

Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflußbeiwert kleiner gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, Wasser- und Luft durchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rassenschotter, wassergebundene Decke

12. Festsetzungen zur Grünordnung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum lt. Artenliste zu pflanzen. Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv, m.B., Stammumfang 14-16 cm. Alternativ sind auch Obstbäume, alte, regionale Sorten als Hochstamm zulässig. Stammumfang hier mind. 10-12 cm. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar.
- Verbleibende, nicht überbaute Grundstücksfläche ohne weitere Festsetzungen sind zu begrünen. Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.
- Artenliste**
Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel		
- Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm
- Sträucher:**
Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Hunds-Rose, Wein-Rose, Sal-Weide, Purpur-Weide, Korb-Weide, Schwarzer Holunder, Flieder, Wasser-Schneeball
- Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LFU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial").
- Die Dächer der Tiefgaragen sind ganzflächig intensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke muss 0,5 m, im Bereich von Gehölen 0,8 m, betragen. Gehölze sind aus den Artenlisten zu entnehmen. Ausgenommen sind Tiefgaragen im Bereich unterhalb der Gebäude.

13. Oberflächenwasser

- Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung wird verwiesen)
- Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- und Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
- Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Es muss mit Hang-/ Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet aber, dass alle Öffnungen sowie Leitung- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.
- Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

C) Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Flurstücksnummer
- öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Parkflächen
- Höhenschichtlinien, Bestandsgelände

1. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

- Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.
- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

2. Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Sollten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Statistisches Abfallrecht zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Bodendenkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Artenschutz

Bei geplanten Eingriffen sind die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes zwingend zu beachten und ein zu halten.

D) Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Markt Langquaid hat in der Sitzung vom 18.07.2023 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Familien- und Bildungszentrum" in Langquaid gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 18.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2023 bis 08.09.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 18.07.2023, wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2023 bis 08.09.2023 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Langquaid hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

Langquaid, den
..... (Siegel)
Herbert Blascheck
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:
Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit Seiten.

Langquaid, den
..... (Siegel)
Herbert Blascheck
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden des Marktes Langquaid zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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
..... (Siegel)
Herbert Blascheck
Erster Bürgermeister

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Familien- und Bildungszentrum" in Langquaid nach § 13 a BauGB

Markt Langquaid
Landkreis Kelheim
Marktplatz 24, 84085 Langquaid



Entwurf: 18.07.2023
Entfassung: