A) BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Adlhausen, Flurstraße" IN ADLHAUSEN M 1:1000

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Langquaid erlässt aufgrund des §13 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB 2004, zuletzt geändert 2015), der Art. 81, 5, 6, 7, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2007, zuletzt geändert 2016), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990, zuletzt geändert 2013) den Bebauungsplan „Adlhausen, Flurstraße" im vereinfachten und beschleunigten Verfahren.
Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs gelten künftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Das Plangebiet liegt im Bereich des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Markt Langquaid Stellplätze und ist in der Fassung vom 25.07.2017 innerhalb einer als Dorfgebiet (MD) gewidmeten Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu baulich genutzten Flächen der Gemarkung Adlhausen. Der FNP wird aufgrund der Ausweisung des Baugebietes redaktionell angepasst.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.09.2019 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Garagenzufahrt

Mülsammelplatz, öffentlich

GRÜNFLÄCHEN-ORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

zu pflanzender Baum (siehe Pflanzliste) Je Parzelle ist mind. 1 Hausbaum der Wuchsklasse 1 oder 2 zu pflanzen

zu pflanzende Bäume (öffentliche Grünflächen)

zu pflanzender Strauch

Bauparzellen

5 m Grünstreifen mit autochthonen Gehölzen

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

vorgeschlagene Grundstücksteilung (Parzellierung)

836 m² — Grundstücksgröße

(1) — Parzellierung

Wohnhaus

Garage/Carport

Garagenzufahrt

Garagenzufahrt

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

PLANGRUNDLAGE

best. Flurstücksgrenze

201 — best. Flurnummern

Höhenlinien

Höhenkote im Zufahrtsbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) **BEBAUUNGSPLAN**
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauGB, § 1 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO
Folgende Nutzungen werden hingegen für nicht zulässig erklärt:
- § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO
- § 4 Abs. 3 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 **Zulässige Grund- / Geschossfläche**

Nutzung	Grundfläche § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossfläche § 17 i.V.m § 20 BauNVO
WA	GRZ: max. 0,40	GFZ: max. 0,80

Pro Bauparzelle ist lediglich ein Gebäude erlaubt.

2.2 **Zahl der Vollgeschosse**

2.2.1 **Garagen / Carports / Nebengebäude**
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss

2.2.2 **Wohngebäude**

max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bautyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss. (E+D)
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Bautyp B - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss. (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bautyp C - Erdgeschoss. (E)

2.3 **Höhe baulicher Anlagen**

2.3.1 Wandhöhe
Garagen / Carport / Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bautyp A max. 4,80 m
Bautyp B max. 6,30 m
Bautyp C max. 3,50 m

Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude ist ab OK-FFB bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen. Die OK-FFB der baulichen Anlagen ist auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraßeanzu legen.
Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig bei Parzelle 1 und 2.
Eine Höhendifferenz bis max. 0,75 m ist zulässig bei Parzelle 4.
Eine Höhendifferenz bis max. 1,00 m ist zulässig bei Parzelle 3.

2.4 **Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Die FFOK-Erdgeschosse der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = Nummerierte Höhenkote). Die Höhendifferenz ist dem Punkt 2.3.1 zu entnehmen.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:
offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

4. **Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE je Wohngebäude

5. **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

6. **Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

6.1 **Gestaltung baulicher Anlagen**

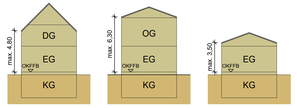
6.1.1 Garagen / Carports / Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) / Flachdach (FD)
Dachneigung: SD/PD: max. 45°, WD/ZD: max. 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/FD auch Bahnendeckung in Blech / Titanzink / Edelstahl oder Gründach zulässig
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch- / Standgiebel: unzulässig

Hinweis:
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Bautyp A:
Erdgeschoss und Dachgeschoss
SD mit DN 35° - 45°

Bautyp B:
Erdgeschoss und 1.Obergeschoss
SD/WD/ZD mit DN 15° - 25°

Bautyp C:
Erdgeschoss
SD/WD/ZD mit DN 15° - 30°



SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

6.1.2 **Wohngebäude**

Bautyp A
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: max. 35° - 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m
Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben, Aneinandergereihte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig
Zwerch- / Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig
Wandhöhe: max. 4,80 m

Bautyp B
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: max. 15° - 25°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch- / Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig
Wandhöhe: max. 6,30 m

Bautyp C
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: max. 15° - 30°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch- / Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind unzulässig
Wandhöhe: max. 3,50 m

6.2 **Private Verkehrsflächen**

6.2.1 Stauraum
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Der Kfz-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

6.3 **Anzahl der Stellplätze**

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je WE

Der Stellplatz vor der Garage zählt als eigenständiger Stellplatz. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu erstellen.

6.4 **Abstandsflächen**
Gebäude sind auf diesen Grundstücken nur unter Einhaltung der baurdnungsrechtlichen Abstandsflächen zu errichten.
Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist das natürliche Gelände.
Art. 6 BayBO ist anwendbar.

6.5 **Einfriedungen**

Art und Ausführung:	Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun
Zaunhöhe:	max. 1,20 m ab fertigen Gelände

Die Einfriedungen der Grundstücke, vor allem entlang der Nordgrenze ist nur mit kleinterdurchlässigen Zäunen zulässig.

6.6 **Gestaltung des Geländes**

Abgrabungen und Aufschüttungen
Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeveränderungen wie folgt zugelassen:
Abgrabungen / Aufschüttungen bis max. 1,50 m. Abgrabungen im Norden der Parzelle 3 sind nur in einem Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Der Oberboden sollte in der Zeit vom 01.10 bis einschl. 28.02. abgetragen werden. Sollte dies aus terminlichen gründen nicht möglich sein ist vor Beginn des Oberbodenabtrags eine Begehung durch eine fachkundige Person durchzuführen

Hinweis
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgt. Es ist Aufgabe des Bauherren, die Detailerhebung zu regeln, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Schneeschmelze oder Starkregen zu oberflächlich abfließenden Niederschlagswasser kommen; dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen vorzusehen.
Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen (Weiße Wanne). Öffnungen am Gebäude (z.B. Lichtschächte, Kellerabgänge, Kellerfenster, Türen, Bä- und Entlüftungen, Mauerdurchführungen etc.) sollten ausreichend hoch über Geländeoberkante gesetzt werden.
Die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden.

7. **Mobilfunk und vergleichbare Datenübertragungsarten**
Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsarten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorsorgekonzepts ausgewiesene Positivstandorte zu nutzen.

8. **Niederschlagswasser**
Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen ist über einen Regenwasserkanal im Baugebiet in die Vorflut zu entwässern.

9. **Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen**
Im Planungsgebiet sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Kelheim durchgeführt.

10. **Grundwasser**
Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser und drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

B) **GRÜNORDNUNGSPLAN**
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

12. **Nichtüberbaubare Grundstücksflächen**
Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiese- oder Pflanzflächen auszubilden. Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten 14.1 bis 14.4 und den darin festgesetzten Laubgehölze in Kombination mit Zierstrauchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum- / Strauchpflanzungen soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60%, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %, betragen.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die nichtüberbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden, standortgerecht zu pflegen und entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen zu versehen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

13. **Pflanzmaßnahmen**

13.1 **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Straßen- / wegbegleitend**
Die Begrünung im Bereich des Straßenwendekreises hat entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen 1. Ordnung gemäß der Artenliste unter Punkt 14.1, in den festgesetzten Mindestqualitäten, zu erfolgen. Ein 5 m Grünstreifen muss am Nordrand des Geltungsbereiches mit autochthonen Arten gepflanzt werden.

13.2 **Pflege der Gehölzpflanzungen**
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu ersetzen. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

14. **Artenlisten**
Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials zu achten.
Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland = auf-09.00 EAB

14.1 **Gehölze 1. Ordnung**
Qualität: H, 3xv., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Tilia cordata	Winter-Linde

14.1a **Gehölze 1. Ordnung**
Qualität: H, 3xv., mit Ballen Stu 20/25, straßen- bzw. wegbegleitende Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn

14.2 **Gehölze 2. Ordnung**
Qualität: H, 3xv., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria und vergleichbare Arten	Echte Mehlbeere

14.3 **Sträucher**
Qualität: vStr, mind. 2-4 Tr., 60-100
Sträucher in Gruppen von 3 bis 9 Stück pflanzen, Pflanzabstand 150 x150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix vinimalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris*	Flieder
Viburnum opulus* oder vergleichbare Arten	Wasser-Schneeball

14.4 **Obstgehölze**
Hochstamm: H, 2xv, 7-8

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Gewürzluiken,	Gute Graue,	Hauszwetschge,
Kaiser Wilhelm,	Harrow Sweet,	Schönberger Zwetschge,
Maunzen,	Convrence,	Wangenheimer-
Reglindis	Pastorenbirne	Fürstzwetschge

TEXTLICHE HINWEISE

1. **Bodenschutz - Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite; 1,00 m Kronenbreite; 2,00 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über sechs Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen.

2. **Nachbarschaftsrecht / Grenzabstände**
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen folgende Abstände einzuhalten:
0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

3. **Leuchtmittel**
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, v. a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft, wird angeraten.

4. **Anlagen der Bayernwerk AG**
Im Geltungsbereich der Planung sind bereits 0,4-kV-Niederspannungserdkabel und Straßenbeleuchtungskabel verlegt. Es ist deshalb erforderlich, dass vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft über unterirdischen Anlagen der Bayernwerk AG im Zeichenbüro, Tel.-Nr. 0871/96639-338, eingeholt wird. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir auf das „Merkblatt über Baumbestandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft in dem Zeichenbüro der Bayernwerk AG (Tel. 0871/96639-338, Email: Planauskunft-Altdorf@bayernwerk.de) einzuholen.
Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind stets einzuhalten.
Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.
Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Bayernwerk AG verweist dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bauleistträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

5. **Abfallrecht**
Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

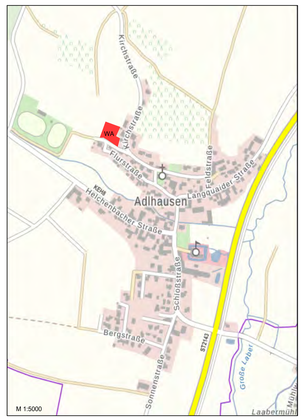
6. **Abwehrender Brandschutz**
Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AIIMBl Nr. 14/2013 Rl. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung 02/2007) einzuhalten.Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden.). Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.
Der Abstand der Hydranten sollte untereinander 150 m nicht überschreiten. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).Eine entsprechende Begründung gibt der Landesverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.
Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.Begründung: Bei Überflurhydranten, größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.
Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorzugsweise.

7. **Deutsche Telekom / Deutsche Telekom Technik GmbH**
Eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Daher ist sicherzustellen, dass
- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes in Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Kabeltrasse gewährleisten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie beschrieben im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger außerlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Baublattzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang, Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen und Verteilern zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.
Koordination
Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass rechtzeitig, mindestens-jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Kontakt aufgenommen wird:
Deutsche Telekom Technik GmbH NL Süd, PTI 12Baljuwarenstr. 493053 Regensburg Tel. 0800-3309747
Alle Vorgänge zu Bauleitplanungen sind an folgende Adresse zu senden:
Deutsche Telekom Technik GmbH NL Süd, PTI 12 Baljuwarenstr. 493053 Regensburg

8. **Wasserversorgung der Rottenburger Gruppe**
Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert. Die Löschwassermenge erreicht unter normalen Versorgungsbedingungen 96 m³/h (1600 l/min.) bei einem Fließdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden. In die Berechnung mit einbezogen werden dabei alle Hydranten im Umkreis von 300 m (zum Teil über Felder). Dabei beziehen wir uns auf das Arbeitsblatt W405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches).

9. **Konflikte mit bodenbrütenden Vogelarten**
Die Baufeldfreimachung ist in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sollte dies aus organisatorischen Gründen nicht möglich sein, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine fachlich qualifizierte Begutachtung durchzuführen



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Adlhausen, Flurstraße" IN ADLHAUSEN

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b i. V. m. § 13a BauGB
Endfassung

MARKT LANGQUAID	LANDKREIS KELHEIM	REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

VERFAHRENSVERMERKE:

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Markt Langquaid hat in der Sitzung vom 23.07.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Adlhausen, Flurstraße" in Langquaid gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 23.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 öffentlich ausgelegt.

3. **Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
Zu dem entwurfsfähigen Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 05.08.2019 bis 06.09.2019 beteiligt.

4. **Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2019 bis 21.10.2019 beteiligt.

5. **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 09.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2019 bis 21.10.2019 öffentlich ausgelegt.

6. **Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2019 wurde mit Beschluss vom 02.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderates übereinstimmt und für die Rechtsetzuungsakt maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Langquaid, den 22.07.2019

Herbert Blascheck
Erster Bürgermeister

INKRAFTTRETEN:
Der Bebauungsplan "Adlhausen, Flurstraße" wurde am 22.07.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Langquaid, den 22.07.2019

Herbert Blascheck
Erster Bürgermeister

Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. (FH) Bauwesen
Regensburger Str. 24, 84048 Mainburg
Tel. 08751 / 86 80 0 Fax. 08751 / 86 80 50, E-Mail: info@ing-huber.com

Mainburg, 25.10.2019/ JH — Prj.Nr.: 2019-197/BBP-Endfassung

Als Planungsunterlagen wurden amtl. Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000 verwendet (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!) Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung, auch auszugsweise, ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

H/B = 841 / 1400 (1.18m²)

Allplan 2018