

Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 a BauGB

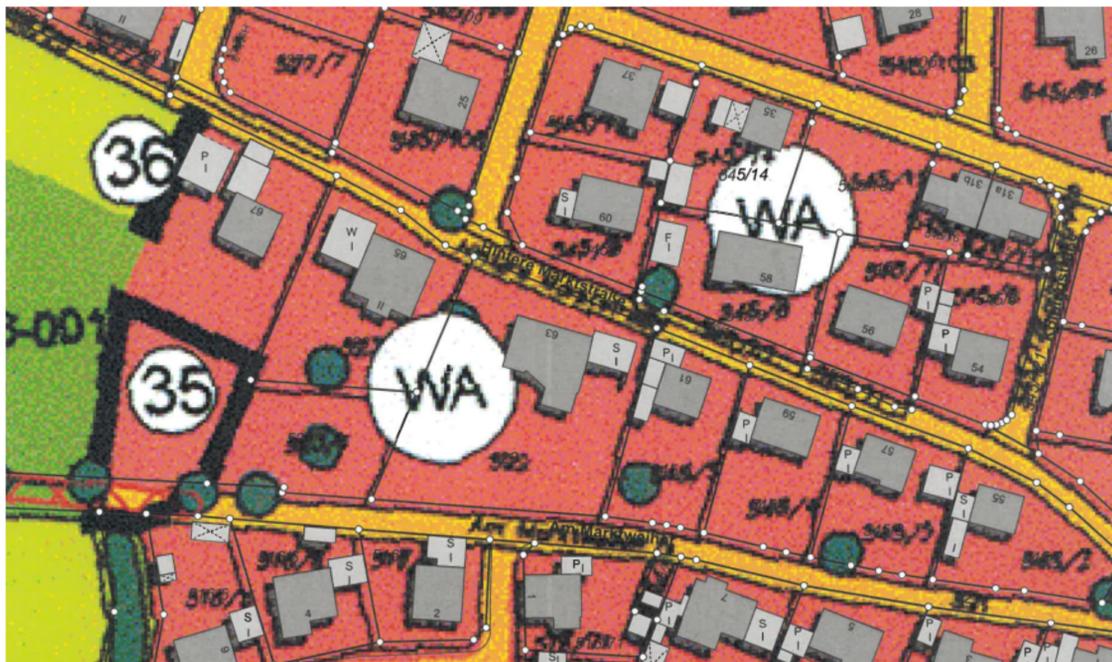
"Hintere Marktstraße"

M 1 : 1000



Quelle: BayernVerfapng - GeoBasis Online 2020

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan maßstabslos



PRÄAMBEL

Der Markt Langquaid erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 795, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.05.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan "Hintere Marktstraße" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung 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



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



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



Nur Einzelhäuser zulässig



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Bäume zu erhalten

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)



Parzellierung

PLANGRUNDLAGE



best. Flurstücksgrenze



best. Flurnummern



best. Wohngebäude



Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

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

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

Zulässige Grund-/Geschossfläche

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

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 anzurorden.

BauTyp B - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss. (E+1)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzurorden.

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

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe
Garagen/Carport/Nebengebäude: max. 3,00 m

Wohngebäude:
BauTyp A max. 4,80 m
BauTyp B max. 6,50 m
BauTyp C max. 3,50 m

Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude ist ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Definition:
Die FFOK-EG der baulichen Anlage sind auf das Niveau des jeweiligen vorhandenen Gelände (bergseitig) zu legen (Bezugspunkt = mitte Haus bergseitig). Eine Höhendifferenz bis max. 0,30 ist zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

innerhalb des Geltungsbereiches gilt folgende Bauweise:
offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

4. Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Firstrichtung ist nicht festgesetzt.

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

BauTyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE je Wohngebäude

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen

7. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) / Flachdach (FD)

SD: 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

Zwisch-/ 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 max. 45°

BauTyp B:

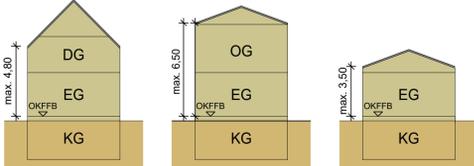
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

SD/WD/ZD mit DN max. 25°

BauTyp C:

Erdgeschoss

SD/WD/ZD mit DN max. 30°



SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

7.1.2 Wohngebäude

BauTyp A

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: max. 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

zulässig als Giebel- oder Schieppgauben,

Aneinandergerichte Dachgauben sowie Einschnitte in die

Dachflächen sind unzulässig

Zwisch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge;

turmartige Giebel sind unzulässig

Wandhöhe: max. 4,80 m

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem

Kniestock von max. 0,25 m, als Nutzungsart Speicher.

BauTyp B

Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)

Dachneigung: max. 25° (SD, WD, ZD)

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

unzulässig

Dachaufbauten: unzulässig

Zwisch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge;

turmartige Giebel sind unzulässig

Wandhöhe: max. 6,50 m

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem

Kniestock von max. 0,25 m, als Nutzungsart Speicher.

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

unzulässig

Dachaufbauten: unzulässig

Zwisch-/ Standgiebel: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge;

turmartige Giebel sind unzulässig

Wandhöhe: max. 3,50 m

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem

Kniestock von max. 0,25 m, als Nutzungsart Speicher.

7.2 Private Verkehrsflächen

7.2.1 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.

7.3 Anzahl der Stellplätze

BauTyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je WE

Der Stellplatz vor der Garage zählt nicht als eigenständiger Stellplatz. Freie Stellplätze sind

wasserdurchlässig zu erstellen

7.4 Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die

Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet. Maßgebend für die Ermittlung der

Abstandsflächen ist die FFOK-Erdgeschoss.

7.5 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzlatenzäun, Metallzäun, Maschendrahtzäun

Zaunhöhe: max. 1,20 m ab fertigen Gelände

7.6 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern

Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeänderungen wie folgt zugelassen:

Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,00 m, Stützmauern max. 1,00 m zulässig gemessen

an natürlichen Gelände talseitig.

Hinweis

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung

bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bau-

herren, die Detailentwässerung, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt

werden, zu regeln. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Schneeschmelze oder Starkregen zu

oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen, dieses darf nicht zum Nachteil Dritter

ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggräben)

vorzusehen.

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 aus-

gewiesene Positionen auszuweisen zu nutzen.

Alliastan, Boden- und Grundwasseruntersuchungen

Im Planungsgebiet sind keine Schadstoffe mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch

sowie der boden- und alliiastanbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlasten-

kataster des Landkreises Kelheim durchzuführen.

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

der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG

wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

11. Landwirtschaftliche Emissionen:

Die umliegenden Felder und die daraus resultierenden Emissionen müssen geduldet werden.

GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als

Rasen-, Wiese- oder Pflanzflächen auszubilden. Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten

und den darin festgesetzten Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu ver-

wenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrund-

stücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60% betragen, im Übergangsbereich zur

freien Landschaft 100%. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten,

Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

Ein Hausbaum pro Parzelle wird festgesetzt.

Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. 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.

Artenlisten

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.

Steingärten

Steingärten werden ausgeschlossen. Konkretisiert wie folgt: geschlossene Schotter oder Kiesflächen

sind nicht zulässig.

Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3xv., mDB, 16-18

Acer platanoides

Betula pendula

Quercus robur

Tilia cordata

Gleditsia triacanthos inermis

Spitz-Ahorn

Sau-Birke

Steh-Eiche

Wunderlinde

Dornrose

Gleditsie

Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3xv., mDB, 14-16

Acer campestre

Carpinus betulus

Crataegus pruinifolia

Malus sylvestris

Prunus avium

Prunus communis

Sorbus aucuparia

Sorbus aria

Platanus acerifolia "Alphens Globe"

und vergleichbare Arten