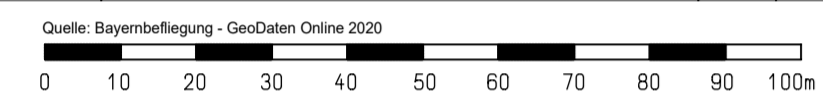


Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 a BauGB

"Hintere Marktstraße"

M 1 : 1000



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan maßstablos



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

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

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)

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

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 anzuordnen.

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

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)

7.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude

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

Dachneigung: SD: max. 45°, WD/ZD: max. 25°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/FD auch Bahndeckung in Blech/Titanzink/Edelstahl oder Gründach zulässig

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m

Dachaufbauten: unzulässig

Zwisch-/ Standgiebel: unzulässig

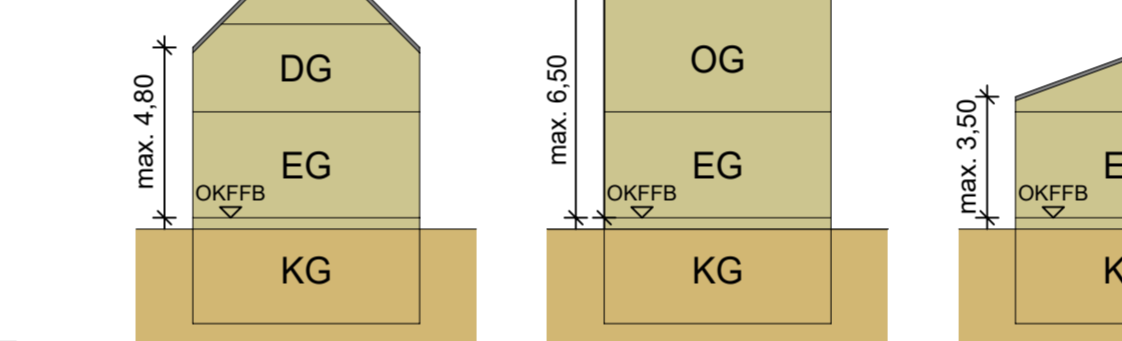
Hinweise:
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.1.2 Wohngebäude

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

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

Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schiepgauben, Aneinandergereihte 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

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. 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

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.

7.5 Einfriedungen

Art und Ausführung: Holzlatzenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun

Zaunhöhe: max. 1,20 m ab fertigen Gelände

7.6 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern
Im gesamten Baugebiet werden unterschiedliche Geländeveränderungen wie folgt zugelassen: Abgrabungen/Aufschüttungen bis max. 1,00 m, Stützmauern max. 1,00 m zulässig gemessen ab natürlichen Gelände taufelsg.

Hinweise:
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 Bauherrn, 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.

8. 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 Vorsorgekonzeptes ausgewiesene Standortorte zu nutzen.

9. Altlasten, Boden- und Grundwasseruntersuchungen

Im Planungsgebiet sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastbezogenen Pflichten ist ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim durchzuführen.

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 der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserberkung soll nicht erfolgen.

11. Landwirtschaftliche Emissionen:

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

12. Niederschlagswasser

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwasserzuleitung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenschicht erfolgen. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Starkregen
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über über Gelände festgesetzt. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen) Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

B) 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 verwenden sind. Bei Sträucher- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken 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 Gehölzplantagen

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.

Steinarten

Steinarten werden ausgeschlossen. Konkretisiert wie folgt: geschlossene Schotter oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3xv., mDB, 16-18

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Betula pendula Sand-Birke

Quercus robur Stiel-Eiche

Tilia cordata Winklerlinde

Gleditsia triacanthos inermis Domenlose Gleditschie

Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3xv., mDB, 14-16

Acer campestre Feld-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Crataegus pruinifolia Pflaumenblättriger Weißdorn

Malus sylvestris Holz-Äpfel

Prunus avium Vogel-Kirsche

Pyrus communis Wild-Birne

Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

Sorbus aria Echte Mehlbeere

Platanus acerifolia "Alphens Globe" Platane "Alphens Globe"

Sträucher

Qualität: VStr, mind. 2-4 Tr., 60-100 (in Teilen geflge Gehölze sind mit * gekennzeichnet)

Cornus mas Kornelkirsche

Cornus sanguinea Roter Hartweige

Corylus avellana Haselnuss

Prifoenus europaeus* Pfefferminchen

Ligustrum vulgare* Liguster

Hunda-Rose Gemeine Heckenkirsche

Rosa canina Wein-Rose

Rosa rubiginosa Sal-Weide

Salix caprea Purpur-Weide

Salix purpurea Koch-Weide

Salix viminalis Schwarzer Holunder

Sambucus nigra Flieder

Syringa vulgaris* Wasser-Schneeball

Vitium opulus* nicht vergleichbare Arten

Obstgehölze
Hochstamm: H, 2xv, 7-8

Apfel Birnen Zwetschgen Wallnuss

Gewürzchen Gute Graue Hauszwetsche Juglans regia

Kaiser Wilhelm, Harrow Sweet, Schönberger Zwetsche, Wangenheimer, Fürstweiche

Maunzen, Conwence, Schwarzer Holunder, Pastorenreine

TEXTLICHE HINWEISE

Wasserversorgung

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert durch den Markt Langquaid

Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregeneignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerangangsöffnungen sollen wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

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 anzuhäufen und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite; 1,00 m Kronenhöhe; 2,00 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenschicht ist bei einer Lagerdauer von über sechs Monaten mit teilferwässerten, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzubauen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu vermeiden.

Nachbarschaftsrecht / Grenzabstände
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBG 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

Niederschlagswasser
- Im gesamten Baugebiet wird die Ausbildung der Keller als "weiße