



Übersichtsplan M 1:5000



Planzeichnungen M 1:1000

Aufgrund von Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils derzeit gültigen Fassung hat der Marktrat von Langquaid in seiner Sitzung am ..... folgende Einbeziehungssatzung beschlossen:

- Geltungsbereich
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Zulässigkeit von Vorhaben
  - Innerhalb der dargestellten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB und den unter 3. aufgeführten Festsetzungen.
- Planungsrechtliche Festsetzungen

**GRZ = 0,35**  
**GFZ = 0,7**

**II**

- 3.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.
- 3.2 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- 3.3 Baugrenze nach § 23 BauNVO. Auch untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Baumfallgrenzen sind zu berücksichtigen und können zu einer Reduzierung der bebaubaren Flächen führen.
- 3.4 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

**3.5 Pufferstreifen zur Großen Laaber**  
Der Pufferstreifen (Breite 10m) ist von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen und sonstigen intensiven Nutzungen frei zu halten.

**3.6 Einfahrten und Hofbefestigungen** sind teildurchlässig z.B. mit Rosenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, mit Kies/Schotter oder gepflasterten Fahrspuren zu befestigen.

**3.7 zu erhaltender, ortsbildprägender Baumbestand bzw. Gehölzbestände entlang der Großen Laaber.**  
Darüber hinaus sind weitere Gehölzbestände im Geltungsbereich vorhanden. Dabei handelt es sich um Hecken, Gebüsche und Ufergehölze, die als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 BayNatSchG einzustufen sind. Nach Art. 16 BayNatSchG ist es verboten, Gehölze i.S.d. Art 16 BayNatSchG zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Gehölzbeständen bedarf einer gesonderten Ausnahme genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG).

**3.8 Ausgleichsfläche**  
Der Geltungsbereich grenzt jeweils unmittelbar an bereits bebauten Bereiche an. Diese vorhandene Bebauung besteht aus Wohnhäusern sowie Gewerbebauten und entsprechende Nebengebäude. Die Grundstücke im Erweiterungsbereich sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, die teilweise älteren Baumbestand aufweisen. Diese Bäume sind deshalb auch im Lageplan als zu erhalten eingetragen. Die Grundstücke tangieren kein nach EU-Recht ausgewiesenes Natura-2000-Gebiet (FFH- und Vogelschutzgebiet). Es befindet sich jedoch das FFH-Gebiet 7138-372 'Tal der Großen Laaber zwischen Sandsbach und Unterdeggenbach' im unmittelbaren Umfeld der Planung. Auf Grund der bereits vorhandenen Vorbelastung bestehen jedoch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Durch die Bebauung werden vor allem intensiv genutzte Wiesenflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung versiegelt bzw. als Gartenfläche angelegt. Aufgrund des dörflichen Charakters wird für die Bebauung von einer GRZ von max. 0,35 ausgegangen. Für die überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind entsprechend dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2003 folgende Kompensationsfaktoren anzuwenden:

Parzelle I:  
Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) auf Grund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, angenommener Kompensationsfaktor: 0,4 (Feld Bl: 0,2-0,5)

Parzelle II:  
Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II) auf Grund Auenstandorts, angenommener Kompensationsfaktor: 0,7 (Feld Bl: 0,5-0,8)

Die jeweils notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantrags durch den Bauwerber nachzuweisen. Die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kelheim ist hierzu erforderlich. Die Grundstückseigentümer haben die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten zu verwirklichen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

für Parzelle I:  
Anlage einer Obstbaumreihe mit Charakter einer Streuobstwiese, Länge ca. 50m, Breite ca. 9,00 m, 1 Baum je 10 m. Alte, regionale Sorte. Zu pflanzen mind. in Qualität 3 x v, Stammumfang 10-12 cm. Der Wiesbereich ist extensiv zu pflegen. S. Beschreibung im Textteil.

für Parzelle II:  
Schaffung von Lebensraum für die Heidelerche, Ausführung lt. Beschreibung im Textteil Flurnummer 1444, Gemarkung Gebrontshausen, Markt Walnzach

**3.9 gesetzlich geschützte Gehölzbestände**  
Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen lt. Art. 16 BayNatSchG (Hecken, Gebüsche, Ufergehölze etc.) bedarf einer gesonderten Ausnahme genehmigung der unteren Naturschutzbehörde (Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG). Der Ausgleich für die ggf. erfolgende Rodung in Parzelle I kann mit Pflanzung der geplanten Obstbaumreihe abgedeckt werden.

Die ggf. erfolgende Rodung innerhalb des Baufensters Parzelle II (Nussbaum) ist durch die Pflanzung eines Ersatzbaums, heimischer Laubbaum, mind. 2. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) im Norden der Parzelle zu kompensieren. Der Standort ist - soweit erforderlich - nicht verbindlich, lediglich die räumliche Zuordnung muss erhalten werden.

**4. Erschließung**  
Die verkehrsmäßige Erschließung der betreffenden Bereiche ist nur zum Teil über vorhandene, öffentliche Straßen möglich. Ein entsprechender Ausbau ist derzeit mit öffentlichen Mitteln nicht vorgesehen bzw. nur auf Kosten der Anlieger möglich. Die Erschließung ist deshalb ggf. im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

**6. Wasserwirtschaft**  
Das Plangebiet II befindet sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Nach den neuen Daten der vorläufigen Sicherung liegt das betreffende Grundstück jedoch nicht mehr im Überschwemmungsgebiet. Es ist deshalb ggf. auch eine wasserrechtliche Genehmigung für ein Bauvorhaben einzuholen.

**7. Immissionsschutz**  
Das Plangebiet I ist derzeit zum Teil von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben, das Plangebiet II grenzt zum Teil an gewerbliche Nutzungen an. Zudem befindet sich eine Bahnlinie in unmittelbarer Nähe. Die von dieser Nutzung und deren ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen hingenommen werden.

**8. Bodendenkmalpflege**  
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DschG) Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

- Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - bestehende Gebäude mit Hausnummer
  - bestehende Flurstücksnummer
  - vorhandene Gehölze
  - Mittelspannungsfreileitung, inklusiv Schutzzonebereich, 6m
  - Niederspannungserdkabel

Planungsgrundlage: Digitale Flurkarte, UTM, Stand April 2019

- Verfahrensvermerke
- Der Marktrat hat in der Sitzung vom 10.12.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.
  - Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.12.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2019 bis 24.01.2020 beteiligt.
  - Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2019 bis 24.01.2019 öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis 03.07.2020 beteiligt.
  - Der geänderte Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis 03.07.2020 öffentlich ausgelegt.
  - Der Markt Langquaid hat mit Beschluss des Marktrats vom ..... die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Langquaid, den .....

Erster Bürgermeister Herbert Blascheck (Siegel)

7. Ausgefertigt:

Langquaid, den .....

Erster Bürgermeister Herbert Blascheck (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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 .....

Erster Bürgermeister Herbert Blascheck (Siegel)

Für die Planung

Sulzbach-Rosenberg, den .....

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Markt Langquaid  
Marktplatz 24, 84085 Langquaid  
Landkreis Kelheim

Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

"Einbeziehung Langquaid 2019"



Entwurf: 10.12.2019  
geänderter Entwurf: 19.05.2020  
Endfassung: