



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Öko-Plus-Gewerbegebiet c Ziegelberg", Markt Langquaid

Präambel
Zielsetzungen des Markt Langquaid:
Mit der Festsetzung dieses Gewerbegebietes im Qualitätsstandard „Öko-Plus-Gewerbegebiet“ will der Markt Langquaid den dringenden gesellschaftlichen Erfordernissen auf dem Gebiet des nachhaltigen Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen bei gleichzeitiger Berücksichtigung ökonomischer Belange in besonderer Weise gerecht werden.
Die Zielsetzungen des Marktrats umfassen die folgenden Bereiche:
Bauökologie:
- Ressourcenschonung wie Flächensparen und Wassersparen
- Arten- und Biotopschutz
- Durchgrünung
- Lärmreduktion
- Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe
Bauökologie:
- Gesunde Arbeitsbedingungen, Wohlfühlumgebung für Mitarbeiter
Fair-Trade-Aspekt:
- Verwendung von Baumaterialien aus Kinderarbeit bei der Erschließung des Gewerbegebietes
Bauästhetik:
- Vorgabe von Farben für Dächer und Wände
- an das Gelände angepasste Kubatur der Baukörper
Klimaschutz:
- Energieeffizienz, Energieeinsparung, regenerative Energienutzung
- Verwendung möglichst CO2-neutraler Baustoffe
- Anbindung an ÖPNV
Ökonomische Vorteile für Betriebe:
- u. a. hohe Arbeitsplatzqualität
Schaffung einer "Plazza" als grüner Mittelpunkt
- Zentraler Anlaufpunkt mit Fingerschub über das Labellat
- Öffentlicher Zugang als Freizeit
Bewusste Auswahl von ansiedelnden Betrieben, welche zur Gebietsphilosophie passen.

Erschließung:
- Möglichst geringer Flächenverbrauch
- Möglichst wenig Versiegelung
- Straßenverkehrsfläche 6,00 m breit
- Grünstreifen entlang der Straße 2 m breit
- Ausbildung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens in einer öffentlichen Grünfläche
- Eingrünung des Gebiets mit einem 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen
- Verwendung von PVC-freien Baumaterialien
- Gezielte Auswahl der Baumaterialien (z.B. keine Kinderarbeit)
- Insektenfreundliche LED-Straßenbeleuchtung
- Bemühungen zur Anlage einer ÖPNV-Haltestelle
- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen möglichst direkt im Gebiet
Aufgrund des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausstattung der Bauteilfläche und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung, erläßt die Marktgemeinde Langquaid folgende Satzung:

Satzung
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.
§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom 30.06.2020. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht i. d. F. vom 30.06.2020 beigefügt.
§ 3 Inkrafttreten
Der Beseuungsplan "Öko-Plus-Gewerbegebiet Ziegelberg" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Markt Langquaid, den
Herbert Blaschek, Erster Bürgermeister

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Abstandsflächen, Gestaltungsvorschriften**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)**
Das Planungsgebiet wird als **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Öffentliche Tankstellen mit fossilen Brennstoffen,
- Anlagen für sportliche Zwecke, die dem Motorsport dienen (auch nicht zu Übungszwecken),
- Vergnügungstätten,
- Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel (Lebensmittel-Discounters und Vollsortimenter) oder mit zentralen relevanten Sortimenten. Ausnahmsweise kann von der Regelung bezüglich der Einzelhandelsbetriebe abgewichen werden, wenn der Verkaufsreich zum besonderen Gesamtkonzept eines Betriebes, der im Zentrum nicht untergebracht werden kann, gehört und einen absolut untergeordneten Flächenanteil von maximal 80 m² nicht überschreitet.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 Zulässige Grund- und Geschosflächenzahl (GRZ):**
- 1.2.1.1 Zulässige Grund (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ): 0,8**
- 1.2.1.2 Eine Überschreitung der Geschosflächenzahl** bis zu einer GFZ von 1,6 ist ausschließlich für die Errichtung von Kellergeschossen zulässig.
- 1.2.2 Zulässige Wandhöhe auf der Talseite**
- 1.2.2.1 Die Wandhöhe** wird auf der Mitte der Talseite des Gebäudes ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachstuhl gemessen.
Bei **Pultdächern** ist die Wandhöhe in der Mitte der Giebelseite zu bemessen. Sollte die Giebelseite in den Hang situiert werden, ist die talseitige Wandhöhe maßgeblich.
- 1.2.2.2 Die Wandhöhe** wird in den Baufeldern wie folgt festgesetzt:
Hauptanlagen (Betriebs-, Geschäfts-, Büro und Wohngebäude) 7,50 m
Garagen / Carports / Nebengebäude sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO: 4,00 m
- 1.3 Baugrenzen, verbindliche Maßgaben, Abstandsflächen**
- 1.3.1 Baugrenze**
- 1.3.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter**
- 1.3.3 Hinsichtlich der Abstandsflächen** wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet. Gebäude und bauliche Anlagen können mit einem Abstand von 0,25 H, min. 3,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden, soweit die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen keine größeren Abstände erfordern. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO kommt bei den zulässigen Nebengebäuden mit einer Wandhöhe von 4,00 m gemäß Ziffer 1.2.2.2 dieses Bebauungsplans nicht zur Anwendung. Diese sind auch als Grenzbebauung zulässig. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche (Urgelände).
- 1.4 Gestaltungsvorschriften**
- 1.4.1 Dachgestaltung der Haupt- und Nebengebäude:**
- 1.4.1.1 Als Dachform** sind ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit mittigem First sowie Flachdächer und Pultdächer zulässig. Satteldächer/Pultdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 18° auszubilden.
- 1.4.1.2 Als Dachendeckung** für **Pult- und Satteldächer** sind alle harten Deckungen mit folgenden Ausnahmen zulässig: unbeschichtete, metallische Materialien wie Kupfer-, zink- oder belichteten Materialien sind sowohl als Eindeckung als auch für Regenwasserleitungen unzulässig. **Flachdächer** sind nur mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau von mind. 7cm zulässig.
- 1.4.1.3 Als Dachfarben** sind ausschließlich rote Farböne gemäß der Farbtabelle in der Anlage zulässig.
- 1.4.2 Fassadengestaltung:**
- 1.4.2.1 Vor Gebäuden** mit Fassadenschnitten mit einer Länge von mehr als 15,00 m, ist zur **Gliederung** eine **Fassadengliederung** (Arten wie: Pfanziele, Ziffer 8.1) oder eine **Verkleidung** aus Holz oder eine Montage von **Elementen zur Gewinnung von solarer Energie** jeweils mit einer Breite von mind. 6,00 m vorzusehen.
- 1.4.2.2 Für die Farbgestaltung** der Fassadenfarbe sind ausschließlich Pastellfarbtöne gemäß der im Anhang beiliegenden Farbtabelle zulässig. Die Fassadenfarbe muss sich von der Dachfarbe unterscheiden.

- 2. Verkehrflächen**
- 2.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche** mit Straßenbegrenzungslinie und begrünter Bannkante: Die Straßenverkehrsfläche ist auf einer Breite von maximal 6,00 m mit Asphalt auszubilden. Die verbleibenden 2,00 m sind wie in der Planzeichnung festgesetzt als Pflanzstreifen anzulegen. Die Böschungen zum Wendehammer sind durch eine mörtelfreie Natursteinmauer abzufangen.
- 2.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:** Fuß- und Radweg, der Fuß- und Radweg ist wasserdurchlässig auszubilden.
- 2.3 Mit Geh- und Fahrrechten** zu belastende Flächen. Der Feldweg ist wasserdurchlässig auszubilden.
- 3. Werbeanlagen**
- 3.1 Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen** dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinaus ausstrahlen. Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig. Die maximale Ansichtshöhe darf 4,00 m nicht überschreiten.
- 3.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht** sowie Lichtekämen mit grellen Farben oder Farbmischungen sind unzulässig.
- 3.3 Die Werbeanlagen** dürfen nicht in den **Außenbereich** hinauswirken. Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortsbereiche nicht durch inwerdliche Werbung oder Propaganda gestört werden.
- 3.4 Werbeanlagen** dürfen grundsätzlich **am Ort der eigenen Leistung** errichtet werden. Innerhalb der Anbauverbotszone sind werbende oder sonstige Hinweiswächler unzulässig.
- 3.5 Aktivistische Werbeanlagen** sind unzulässig.
- 3.6 Die Verwendung von Skybeams** ist unzulässig.

- 4. Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Energie getroffen werden müssen**
- 4.1 Alle Dachflächen, die keine Dachbegrünung aufweisen** sind mit **Solar- / Photovoltaikanlagen** auszustatten, ausgenommen sind Norddächer, Auf Sattel- und Pultdächern sind die Anlagen parallel zur Dachhaut anzubringen. Auf dem Flachdach ist eine Aufständerung der Elemente einreihig und querliegend zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zudem an Balkonen sowie an Fassaden zulässig.
- 4.2 Die Versorgung mit Strom und Wärme** ist im gesamten Geltungsbereich ausschließlich durch Erneuerbare Energiequellen zulässig. Der Markt stellt eine entsprechende Beratung für die Betriebe zur Verfügung.
- 4.3 Technische Infrastruktur** ist zu kompaktieren und in das Gebäude zu integrieren. Singuläre Dachaufbauten, wie zum Beispiel Kühlanlagen, sind nicht zulässig.
- 5. Immissionsschutz**
- 5.1** Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die Immissionssorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach der DIN 45691:2006 12 wester tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:
- | Zulässige Emissionskontingente L _{eq} [dB(A) je m ²] | AR 1 | | AR 2 | |
|---|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Abstrahlrichtung | L _{eq,Tag} | L _{eq,Nacht} | L _{eq,Tag} | L _{eq,Nacht} |
| Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S _{ex} | 64 | 48 | 64 | 48 |
| Baufenster A: S _{ex} = 10.015 m ² | 64 | 55 | 66 | 59 |
| Baufenster B: S _{ex} = 8.255 m ² | 64 | 55 | 66 | 59 |
| Baufenster C: S _{ex} = 2.160 m ² | 64 | 48 | 65 | 49 |
| Baufenster D: S _{ex} = 3.260 m ² | 63 | 48 | 66 | 50 |
- S_{ex}: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche
AR 1: maßgebliche Immissionsorte südlich der St 2144 mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes
AR 2: maßgebliche Immissionsorte in der Ortschaft Grub mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebietes
- Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006 12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt ge-mäß DIN 45691:2006 12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.
- Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen auf den übrigen Flächen des gleichen Betriebs/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verbleibenden Immissionskontingente eingehalten werden.
- Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{eq} eines Betriebes/Vorhabens ein ein maßgebliches Immissionsort jeweils geltenden Immissionswert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent L_{eq} auf den Wert L_{eq} = IRW - 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.
- Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes.
- Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren: In Genehmigungsverfahren ist die Vorlage schalltechnischer Gutachten mit der Bauaufsichtsbehörde auf Basis der BauVorV abzustimmen. Im Bedarfsfall ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende Geräuschentwicklung durch das jeweils geteilte Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{eq} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{eq} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einreichung aller Zustandsarten, Boden-, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben im Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 ergeben.
- Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.
- Prüfung auf **Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen** im Rahmen von Genehmigungsverfahren: Bei Bauanträgen für ausnahmsweise zulässige Wohnungen von Aufsicht- und Betriebspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe bzw. noch ungebauter Gewerbegrundstücke inner- und außerhalb des Plangebiets nach sich zu ziehen. Die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung, Baukörperengabenschirmung durch geeignete Gebäudestellung, Säkulation von Außenwandöffnungen von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in einzelnen Fassaden) sind im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren qualifiziert zu ermitteln und festzulegen.
- Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können beim Markt Langquaid im Rahmen der öffentlichen Anhörungen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saarwälder Damm 42/43, 10627 Berlin).

- 6. Führung von Versorgungsanlagen**
- 6.1** Die Unterbringung aller erforderlichen **Versorgungsleitungen** im Versorgungsgebiet haben unterirdisch zu erfolgen. Dazu sind in allen Verkehrsflächen geeignete Abgräbungen bzw. Aufgrabungen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen.
- 7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
- 7.1** Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses:
Rückhaltebecken zur Sammlung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers innerhalb öffentlicher Grünflächen. Die genaue Abgrabung kann von der Darstellung in der Planzeichnung geringfügig abweichen. Die Mulde ist mit einer arteneichen, autochthonen Wiesenschnitt (Kräuteranteil mind. 20%) anzulegen und extensiv zu pflegen.
- 7.2 Niederschlagswasserbeseitigung:** Auf jedem Grundstück hat der Einbau einer Rückhalteeinrichtung (Zisterne, Graben, usw.) zu erfolgen. Die Größe hierfür richtet sich nach der überbauten Grundstücksfläche abhängig von der Art der Befestigung. Dabei gilt: pro 1.000 m² angeschlossener undurchlässiger Fläche sind 10 m³ Fassungsvermögen erforderlich. Der Drosselabfluss aus der Rückhalteeinrichtung darf je 1.000 m² angeschlossener undurchlässiger Fläche maximal 5 l/s betragen.
- 11. Sonstige Planzeichen**
- 11.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- 8. Grünordnung**
- 8.1 Gehölzarten und Qualitäten**
Für öffentliche und private Grünflächen sind ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölzarten zulässig. Entsprechende Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (Liste nicht abschließend):
- (1) Bäume I. Wuchsendung**
Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 14-16
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Tilia cordata Winter-Linde
Quercus robur Stiel-Eiche
- (2) Bäume II. Wuchsendung**
Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 12-14
Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Halbwähe
Malus sylvestris Hitz-Apfel
Prunus avium Gemeine Kirsche
Prunus spinosa Holz-Birne
Sorbus aucuparia Eberesche
Sowie standortgerechte und heimische Sorten von Obstbäumen.
- (3) Kleinstpflanzen**
Mindestqualität Co Clematis vitaba Waldrebe
Hedera helix Efeu
Humulus lupulus Hopfen
Abhängig von der gewählten Art sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.
- (4) Sträucher**
Mindestqualität: 3xv, 100-150, mB
Berberis vulgaris Berberitze
Cornus sanguinea sp. sanguinea Roter Haindiele (regionale Unterart)
Corylus avellana Haselnuss
Cotoneaster sievickii Zwergf. Weißdorn
Crataegus hypoleuca Gemeinweißdorn
Prunella vulgaris Weißdorn
Eudonymus europaeus Pfaffenkätzchen
Ligustrum vulgare Gewöhnl. Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa spec. Wild-Rose
Salix spec. Weiden
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- 8.2 Heimischer Laubbaum zu pflanzen**
Es sind Baumarten und Qualitäten der Ziffer 8.1 Listen (1) zu verwenden. Die Lage darf, abhängig von der Lage der geplanten Einfahrten bis zu 5,00 m von der in der Planzeichnung abweichen. Zur Wahrung des Straßenanprofils sind Bäume mit einem Kronensatz höher als 3,00 m zu wählen oder entsprechend aufzustaken.
- 8.3 Öffentliche Grünfläche im Bereich des Retentionsbereichs**
Die Mulde ist mit einer arteneichen, autochthonen Wiesenschnitt (Kräuteranteil mind. 20%) anzulegen und extensiv zu pflegen.
- 8.4** Auf den Baugrundstücken ist **pro 500 m² Grundstücksfläche** mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsendung oder zwei Bäume der 2. Wuchsendung zu pflanzen. Es sind Arten der Listen unter Ziffer 8.1 zu verwenden.
- 8.5 Stellplatzanlagen** mit mehr als 6 Stellplätze sind durch Gehölzpflanzungen zu gliedern. Dabei ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum der 1. Wuchsendung zu pflanzen. Es sind Arten der Listen unter Ziffer 8.1 zu verwenden.
- 8.6** Für alle zu pflanzenden Bäume ist je eine unbefestigte **Baumscheibe** mit mind. 2,00 m² Flächengröße vorzusehen und mind. 0,80 m tief mit geeignetem Substrat zu verfüllen.
- 8.7** Alle der **Haupterschließungsstraße abgewandten Grundstücksgrenzen** sind durch Gehölze einzugrenzen. Dazu ist auf mindestens 50 % der Grenzlänge ein Pflanzstreifen von mind. 1,00 m vorzusehen, der mit Sträuchern zu bepflanzen ist. Es sind Arten und Qualitäten der Liste 4 unter Ziffer 8.1 zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,50 m. An Grundstücksgrenzen, die an die Ausgleichsfläche gemäß Ziffer 9.1 angrenzen, ist keine Befestigung erforderlich.
- 8.8 Ausfallende Gehölze** sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteranforderungen der entfallenen Befestigung zu entsprechen.
- 8.9 Die unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 8.10** Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme **Kies- oder Splittbeete** unzulässig.
- 8.11** Der **Versiegelung** des Bodens ist entgegenzuwirken. Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterterrassen, Rasengrünflächen etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Die weiteren Bewegungs- und Lagerflächen sind nur dann mit einer geschlossenen Decke zu versehen, wenn innerbetriebliche Vorgaben dies zwingend erfordern (z.B. bei Umgang mit wassererregenden Stoffen).

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs:**
Innerhalb der Ausgleichsfläche ist ein viernähriges Vogelnähr- und Wildstutzgehölz zu pflanzen. Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebuchtet auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleicher Art zu pflanzen. Es sind Arten und Mindestqualitäten der Ziffer 8.1 Liste (4) zu verwenden.
Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Errichten von mindestens 5 Steinhaufen verteilt auf die Fläche als Versteck für Kleintiere.
- Errichten von 5 Vogelnistkästen
- Anpflanzung von 20 großkronigen und 10 kleinkronigen Laubbäumen mit Arten der Ziffer 8.1 Liste (1) und (2) in Gruppen, unregelmäßig verteilt auf der Fläche. Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 10
- Im Bereich der Schutzzonen der Erdgas- sowie der 20-kV-Freileitung erfolgt eine Ansaat einer autochthonen und regionalen arteneichen Extensivwiese mit einem Kräuteranteil von mind. 50 %. Falls vorhanden, kann die Begrünung mit geeignetem Spendersaatgut (Drauschgut oder Mähgüllübertragung) erfolgen.
- Die gesamte Fläche ist durch einen Wildzaun vor Verbleib zu schützen.
Die Wiesenflächen sind als Extensivwiese zu pflegen, auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Mähd ist mit beschnittenem Doppelmesserschnitt oder Handmähkanten durchzuführen. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mähgut ist nach der Mahd zu entfernen.
Zur Förderung des Artenreichtums sind je nach Wuchsstadium maximal 2-3 Mahdtermine anzusetzen. Die erste Mahd sollte nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Dabei sollten auf 30 % der Fläche Sommerweidenstreifen verbleiben. Die zweite Mahd ist nach dem 01.09. September anzusetzen. In neophytenreiem Bestand sind auf 30 % der Fläche Wintertrachtstreifen zu belassen.
- 9.2 Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung**
Dem Bebauungsplan wird eine 1 ha große Teilfläche des Grundstücks „Bämpfing“, Fl.-Nr. 824 Gemarkung Adhausen zugeordnet. Das Grundstück befindet sich im Besitz des Marktes Langquaid und ist seit 2018 im kommunalen Ökokoonto geführt. Auf der Fläche wurde auf einer vormaligen Ackerfläche eine extensive Blühwiese angelegt. Die Fläche ist weiterhin extensiv maximal einmal jährlich im Spätsommer zu mähen. Die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.
- 9.3 Artenschutzrechtliche Belange**
- 9.3.1 Rodungsmaßnahmen und Gehölzfällungen** sind in der Zeit zwischen dem 01.03 und 30.09 nicht zulässig.
- 9.3.2** Eine **Baufeldreimachung** ist zum Schutz von Bodenbrütern in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.07. eines jeden Jahres zu vermeiden. Sollten Bodeneingriffe im genannten Zeitraum erforderlich sein, ist das Baufeld vor Beginn der Baumaßnahme durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Bodenbrütern zu prüfen. Bei Auffinden von Brutstätten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen.
- 9.3.3** Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich **"insektenfreundliche Lampen** mit einem Spektralbereich > 400nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtregenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langbelegte Ausführung des Gebäudes zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

- 10. Abgraben und Aufschüttungen**
- 10.1** **Abgraben und Aufschüttungen** sind bis zu einer Abgrabungstiefe von 2,50 m bzw. einer Aufgrabungstiefe von 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise können größere Abgrabungen bzw. Aufgrabungen zugelassen werden, um eine Zugänglichkeit und der Nutzung erforderlicher Belichtung und Belüftung des Kellergeschosses zu ermöglichen. In diesem Fall ist dem Bauantrag zwingend ein Freiflächenanstellungsplan beizulegen, in dem die geplante Höhenentwicklung des Geländes insbesondere im Übergang zum Nachbargrundstück darzustellen ist. Einmalig darf das Kellergeschoss nur auf maximal 1/3 der Gesamtlänge der Gebäudewand bzw. maximal auf einer Gesamtlänge von 20,00 m freigelegt werden.
- 10.2** Im Baugbiet sind **Höhensprünge** landschaftsgerecht durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Die Modellierung ist auf den Geländeverlauf der benachbarten Grundstücke sowie auf die Erschließung abzustimmen. Stützmauern sind als trockene Natursteinmauern aus heimischem Naturstein oder Fertigsteinensystem auszubilden. Diese sind ab einer Höhe von 1,00 m durch einen Versatz von mind. 0,80 m und einer Befestigung zu gliedern.
- 11. Sonstige Planzeichen**
- 11.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 12. Nachrichtliche Übernahmen**
- 12.1** Für die Ermittlung der erforderlichen **Stellplätze Garagen- und Stellplatzverordnung** (GStellV) vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.

Hinweise durch Planzeichen und Text

- 1.** Grundstücksgrenze mit Flummer, Bestand
- 2.** nachrichtliche Übernahme der bestehenden **Höhenvermessung:** Höhenlinien mit Angabe der Höhe in m ü. NN (Bestandsaufnahme Mai 2019, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Martin Huber)
- 3.** **Anbauverbotszone** zur KR10: 15m ab Fahrbahnrand (gem. §23 BayStVG)
- 4.** **Erdgesättigung** mit Schutzstreifen bedingt 5m: Der Schutzstreifen ist in Bewahrung und Befestigung freizuhalten, für Baumaßnahmen im Einflussbereich der Leitungen sowie inner- als auch außerhalb ist die ESS frühzeitig zu informieren und eine Gasleitungseinspeisung einzuholen.
- 5.** **20kV-Freileitungen** mit Schutzstreifen bedingt 6,00 m: Lage gemäß Luftbildanalyse, die genaue Lage ist vor Ort zu prüfen; zwischen Leitern und fertiger Fahrbahnoberkante ist ein Mindestabstand von 7,00 m einzuhalten. Weitere Vorgaben des Netzbetreibers sind durch den Bauherrn vor Baubeginn selbstständig zu erkunden.
- 6.** **Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden; der Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,50 m bedingt der Kabelschicht) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50 m bedingt der Trassenachse von befestigten Bäumen freizuhalten. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen.
- 7.** **Niederschlagswasserbeseitigung:** Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sowie zur Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxishandrat für Umweltschutz (ULU), verfügbar im Publikationsshop der Bayerischen Staatsregierung unter https://www.bestellen.bayern.de – Suchbegriff „Praxishandrat Regenwasserversickerung“.
Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnissfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW-FreV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRNSGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt beantragt werden (§ 8 I, V, m, § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG).
Als Dachendeckung werden auch beschichtete Metalldächer zugelassen. Diese müssen die DIN 55634 (E) bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: Jang) nach DIN EN ISO 12944-6 einhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Mit dem Bauantrag ist ebenfalls ein Entwässerungsplan vorzulegen.
- 8.** **Schutz vor eindringendem Wasser/Grundwasser/Umgang** mit schnell abfließendem Oberflächenwasser: Das Gebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der Hanglage ist mit schnell abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu rechnen. Alle Bauvorhaben sind gegen möglicherweise auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserrechtlich auszubilden. Ggf. ist es aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse erforderlich, das Gebäude über eine oder zwei Stufen zu erschließen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt den jeweiligen Bauherrn.
Sollte während der Bauphase Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzu- holen.
Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).
- 9.** **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungsatzung der Gemeinde zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 10.** Umgang mit wasserführenden Stoffen nach § 62 WHMG: Für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§ 58 WHMG) besteht eine wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht.
- 11.** Brandschutz/Feuerwehrrfahrten: Bei Feuerwehrrfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (ByTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AImBl Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A.2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.
- 12.** **Altlasten:** Sollten während der Bauphase optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu verständigen.
- 13.** **Bodenenkmler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodenenkmler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- 14.** **Bodenschutz:** Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Auffüllungen dürfen nur mit unbelastetem Bodenmaterial ohne Beimischung von Baustoffen und anderen Fremdstoffen erfolgen. Vorzugsweise sollte ein Massenaussgleich zwischen Abgrabung und Aufschüttung angestrebt werden.
Der humose Oberboden der Auffüllungsfläche ist abzuschichten und seitlich zu lagern. Nach Auftrag des humosen Oberbodens auf die Auffüllungsfläche ist eine sofortige Begrünung durch Ansaat zu erfolgen.
- 15.** **Freiflächenanstellungsplan:** Dem Bauantrag ist ein Freiflächenanstellungsplan beizulegen, in dem auch die geplante Geländemodellierung (Höhenentwicklung) darzulegen ist.

Vorfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss: Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 25.06.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2019 öffentlich bekannt gemacht.		
2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2019 hat in der Zeit vom 19.12.2019 bis 24.01.2020 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.		
3. Beratung über eingegangene Stellungnahmen: Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats am 02.04.2020 abgewogen und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.		
4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2020 hat in der Zeit vom 11.05.2020 bis 12.06.2020 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.		
5. Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen: Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats am 30.06.2020 abgewogen.		
6. Satzungsbeschluss: Die Marktgemeinderat von Langquaid hat mit Beschluss vom 30.06.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.06.2020 als Satzung beschlossen.		
Markt Langquaid, den	Herbert Blaschek Erster Bürgermeister	Siegel
7. Ausgefertigt, Markt Langquaid den	Herbert Blaschek Erster Bürgermeister	Siegel
8. Der Satzungsbauungsplan zum Bebauungsplan vom	Herbert Blaschek Erster Bürgermeister	Siegel

Markt Langquaid Landkreis Kelheim

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Öko-Plus-Gewerbegebiet c Ziegelberg"

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider,
Dipl.-Ing. Beinda Reiser

Etting, den 30.06.2020

erstellt: 24.09.2019
geändert: 22.04.2020
30.06.2020

U. Pröbstl-Haider
Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8
D-82308 Eting-Pöding
Tel. ++49 (0) 8902 - 91091
Fax ++49 (0) 8902 - 91092
E-mail office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de

N
M 1 : 1000

auf der Grundlage der Digitalen
Flurkarte Stand 01.2020,
Koordinatensystem UTM32 Bayern