

Bebauungsplan "PREYMESSER-PARK" im Markt Langquaid
M 1:1.000



DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

- 650 m² vorgeschlagene Grundstücksteilung (Parzellierung)
- Wohnhaus
- Garage/Carport
- Garagenzufahrt
- Private Erschließungsfläche
- vorgeschlagene Parzellierung
- private Parkanlage
- Naturteich
- Spielanlagen
- Fußweg

PLANGRUNDLAGE

- best. Flurstücksgrenze
- 927 best. Flurnummern
- best. Wohngebäude
- Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN
- Grenzeinzeichnung BayernAtlas Stand 2022

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayVO

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)

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

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Garagen/Carports / Nebengebäude bzw. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Bauweise: Erdgeschoss
Garagen / Carports / Nebengebäude bzw. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig
BauTyp A - Erdgeschoss und Dachgeschoss. (E+D)
BauTyp B - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss. (E+1)
BauTyp D - Erdgeschoss, ein Obergeschoss und Dachgeschoss (E+1+DG)
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. 5,50 m
BauTyp C max. 3,50 m
BauTyp D max. 7,50 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)

Die FFOK-Erdgeschosse der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = Zufahrtsbereich). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m 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)	BauTyp	Wohneinheiten (WE)
A, B, C	2 WE je Wohngebäude	D	6 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 BayVO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) / Flachdach (FD)
Dachneigung: SD: max. 45°, WD/ZD: max. 25°, PD max. 15°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwisch-/ Ständgiebel: unzulässig

Hinweis:

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

7.1.2 Wohngebäude

BauTyp A
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: SD: max. 45° WD/ZD: max. 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: zulässig als Giebel- oder Schlepplgauben, Aneinandergereimte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind zulässig
Zwisch-/ Ständgiebel: 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

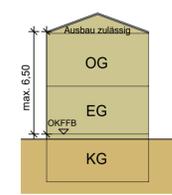
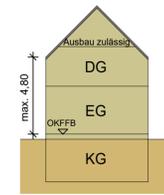
BauTyp B
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: max. 25° (SD, WD, ZD)
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/Terrassen max. 2,50 m unzulässig
Dachaufbauten: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind zulässig
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachgeschoss: Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem Kniestock von max. 0,25 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 unzulässig
Dachaufbauten: 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

BauTyp D
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: max. 15° - 35°
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: Breite max. 1/3 der Gebäudelänge; turmartige Giebel sind zulässig
Wandhöhe: max. 7,50 m
Dachgeschoss: Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden mit einem Kniestock von max. 0,25 m

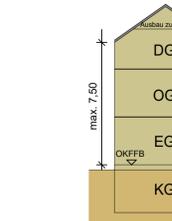
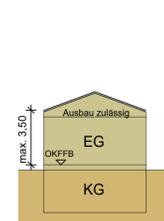
BauTyp A:
Erdgeschoss und Dachgeschoss
SD mit DN max. 45°

BauTyp B:
Erdgeschoss und 1.Obergeschoss
SD/WD/ZD mit DN max. 25°



BauTyp C:
Erdgeschoss
SD/WD/ZD mit DN max. 30°

BauTyp D:
Erdgeschoss+1DG
SD/WD/ZD mit DN max. 35°



SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

6. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung:
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an eine zentrale Wasserversorgungsanlage und eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Mischsystem. Das Niederschlagswasser ist auf den sicherfähigem Untergrund ordnungsgemäß zu versickern. Regenwasserzisternen werden bei nicht sicherfähigem Untergrund in ausreichender Größe eingebaut. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Gebäude und bauliche Anlagen sind ausreichend gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.

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

8. Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzzaun, Metallzaun, Gabionenzaun, Maschendrahtzaun. Die Zaunhöhe beträgt max. 1,20 m ab dem fertigen Gelände. Zaunsockel nur zur Straßenseite max. 0,15 cm, zwischen den Grundstücken und zur freien Landschaft hin unzulässig.

9. Bestehende Bebauungspläne:
Die auf dem Plangebiet bestehenden Bebauungspläne "Pfaffenlehen" und "An der Hellingsstrasse" sind im Bereich des Plangebietes solange ungültig, wie dieser Bebauungsplan seine Rechtskraft behält.

B) GRÜNDUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB.
Je volle 500 m² private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum oder ein Obstbaum (regionaltypische Obstsorten) zu pflanzen. Mindestqualität Laubbaum Hochstamm, 3 x verpfanzt, Stammumfang 16-18 cm Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig. Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes herzustellen.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60% betragen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Schottergärten sind unzulässig.

Gehölzrodungen
Alle Bäume die aufgrund der Baumaßnahmen gerodet werden müssen, sind in ihrer Anzahl wieder im geplanten Gebiet zu pflanzen.

Pflanzmaßnahmen
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. Im Spielplatzbereich dürfen keine giftigen bzw. in Teilbereichen giftigen Gehölze gepflanzt werden.

C. Hinweise durch Text

- C.1 Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- C.2 Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen zu melden und im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- C.3 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Kelheim.
- C.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.
- C.5 Gemäß § 55 WHG soll das Baugebiet grundsätzlich im Mischsystem erschlossen werden.
- C.6 Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird über das bestehende Mischsystem zur Kläranlage Niederleierndorf geleitet und dort gereinigt.
- C.7 Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- C.8 Die Verteilerschränke des Stromversorgers werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt und sind dort kostenfrei zu dulden. Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel.
- C.9 Die vorgesehenen Maßnahmen an den Außenanlagen und die Bepflanzung sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Für den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan wird folgender Inhalt verlangt:
Darstellung des gesamten Grundstücks im Maßstab 1:100, Grundstücksgrenzen
Bauliche Anlagen: Gebäude, Überdachungen, Einfriedungen
Befestigte Flächen: Zufahrten und Parkplätze und Angabe von Belag
Pflanzungen: Neu zu pflanzende Gehölze, die im Bebauungsplan gefordert sind
Veränderungen am Geländeneveu: Stützbauern und Böschungen mit Höhenkoten für bestehende und neue Geländehöhen
- C.10 Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBG), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet.
- C.11 Ein im Vergleich zum gesetzlichen Standard verbesserter Wärmedämmstandard soll erreicht werden durch:
- kompakte Gebäudegestaltung (Optimierung des Oberflächen-Volumenverhältnisses);
- weitgehende Nutzung thermischer Gewinne (große Fensteröffnungen nach Süden, Vermeidung von Fensteröffnungen nach Norden, Aktive solare Nutzung der Dachflächen);
- hohen Dämmstandard;
- C.12 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sollten zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.
- C.13 Nach Möglichkeit sollen regenerativer Energien genutzt werden.
- C.14 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Darüber hinaus sind die von den umliegenden landwirtschaftlichen Hostellen, den handwerklichen Betrieben sowie der nahegelegenen Bundesautobahn A9 ausgehende Lärm- und Geruchsmissionen zu dulden.
- C.15 Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6,00 Uhr und endet um 22,00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tiefrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz) sein.
- C.16 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten (Abstand min. 2,50 m). Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen ist zu beachten.
- C.17 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zum Zeitpunkt dieses Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung des Marktes Langquaid zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN
"PREYMESSER-PARK" in LANGQUAID nach § 13 a BauGB
Vorentwurf

MARKT LANGQUAID	LANDKREIS KELHEIM	REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN
--------------------	----------------------	----------------------------------

VERFAHRENSVERMERKE:		
1. Aufstellungsbeschluss Der Markt Langquaid hat in der Sitzung vom 09.04.2024 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "PREYMESSER-PARK" in Langquaid gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.	3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Zur Entwerfung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.2024 wurde mit der Begründung wurde mit Beschlüssen vom 09.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2024 bis 24.05.2024 beteiligt.	4. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayVO Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.2024 wurde mit der Begründung wurde mit Beschlüssen vom 09.04.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayVO 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 Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensbeschreibungen beachtet wurden.
Langquaid, den _____
Herbert Blascheck
Erster Bürgermeister

INKRAFTTRETEN:
Der Bebauungsplan "PREYMESSER-PARK" wurde am _____ 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 _____
Herbert Blascheck
Erster Bürgermeister

Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl.-Ing. für Bauwesen
Regensburger Str. 24, 84048 Mainburg
Tel: 08751 / 86 80 0 Fax: 08751 / 86 80 80, E-Mail: info@ing-huber.com
Landchaftsarchitekt
Ehren-Friedr. Dießl, Ing. FH
Ulmenerweg 8, 93333 Neustadt / Donau
Tel: 09445 / 21 11 7, E-Mail: erfrosch@atp.com