



MARKT LANGQUAID

LANDKREIS KELHEIM

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Änderung des Bebauungsplans
„Hinterer Markt“
durch Deckblatt Nr. 4

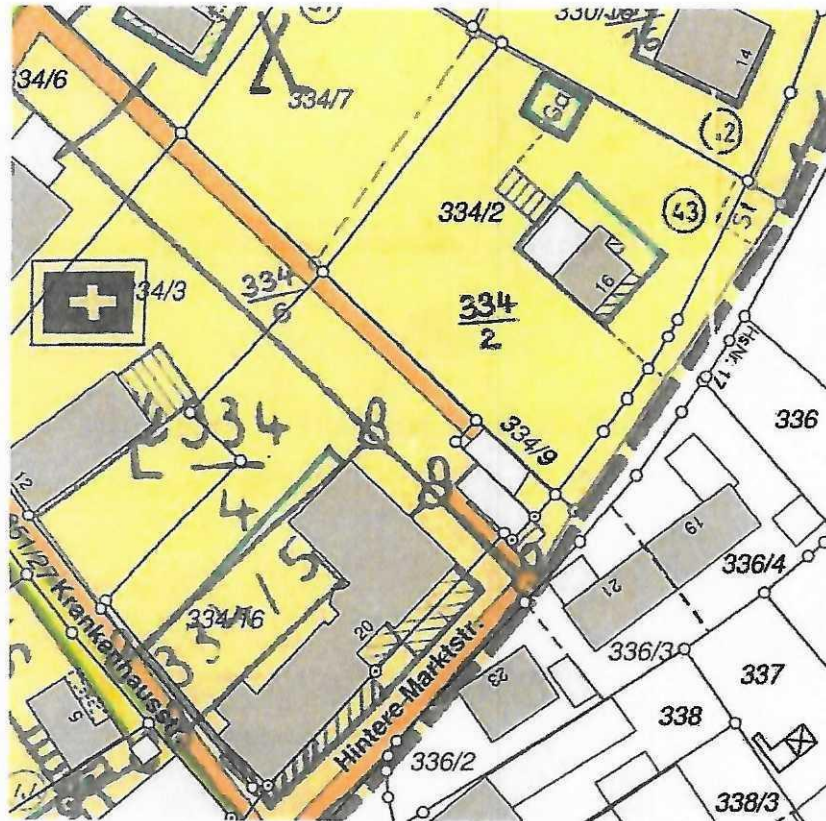
Beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13a BauGB
in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

Stand der Planung: Aufstellung vom 27.07.2021

MARKT LANGQUAID

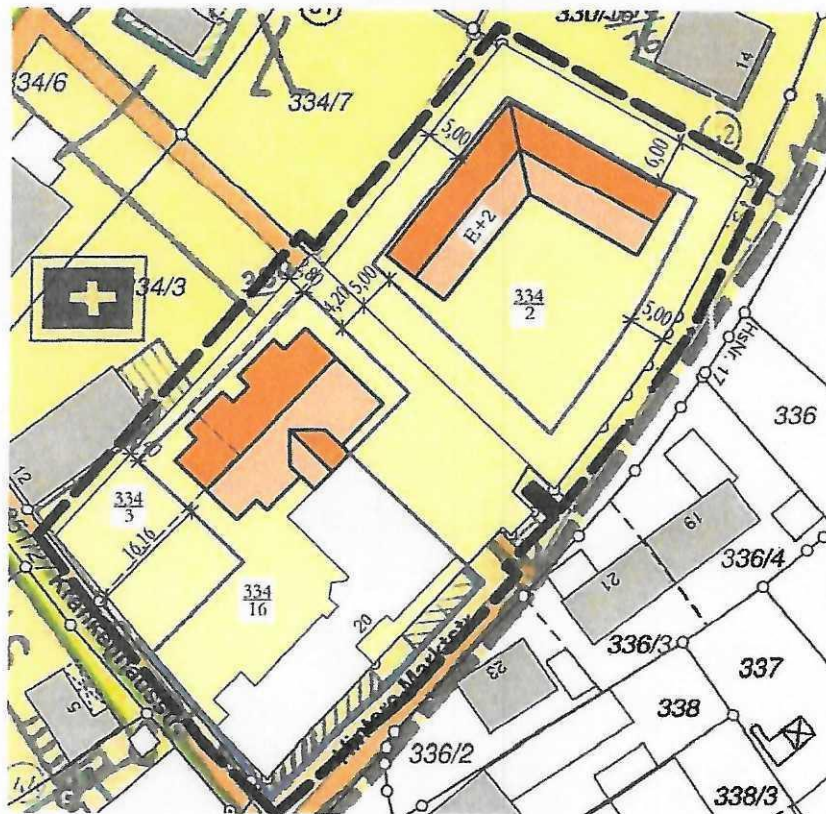
"HINTERER MARKT"

BESTAND



M 1:1000

DECKBLATT Nr.4



M 1:1000

I. Begründung gem. §2a BauGB:

Die Grundstücke Fl.Nr. 334/2, 334/16 und 334/3 Gemarkung Langquaid liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinterer Markt“ an der Hinteren Marktstraße und haben insgesamt eine Größe von 4233 m². Der Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung am 10.02.1973 rechtskräftig. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde der auf Fl.Nr. 334/2 und 334/16, Gemarkung Langquaid, bereits vorhandene Gebäudebestand dokumentiert und durch ein Baufenster in die Planung einbezogen.

Um Synergieeffekte mit dem anliegenden Altenheim zu erreichen, soll auf der auf der Fl.Nr.334/16 ein Gebäude für betreutes Wohnen und Tagespflege erstellt werden, auf dem Grundstück Fl.Nr. 134/2 ein seniorengerechtes Wohngebäude mit Wohnungen und Appartements. Die neu eingetragenen Baugrenzen erfüllen die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken, so dass keine baurechtlichen Beeinträchtigungen gegenüber den Nachbargrundstücken gegeben sind.

Die Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Innenentwicklung durchgeführt. Seit der Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2017 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Durch die Änderung der Baufenster werden Maßnahmen der Innenentwicklung angestrebt und die Grundstücke der Bebaubarkeit zugeführt.

Die derzeit im Bebauungsplan dargestellten Baufenster machen eine Bebauung mit Gebäuden für Senioren-Wohnungen und Appartements unmöglich bzw. auch die bauliche Nutzung mit E + 1 und eine Höhenlimitierung von 6,30 m Traufhöhe würden der geplanten Innenentwicklung entgegenstehen.

Die Größenbegrenzung des § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 und 2 wird bei einer Größe der Baugrundstücke von insgesamt 4233 m² eingehalten.

Anwendungshindernisse nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 (UVP – pflichtige Vorhaben) und Satz 5 BauGB (Beeinträchtigung des im § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter) bestehen nicht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

II. Satzung:

Der Markt Langquaid erlässt gemäß BauGB folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Hinterer Markt“ umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 334/2, 334/3 und 334/16 Gemarkung Langquaid.

§ 2 Planerische Festsetzungen

Die planerischen Festsetzungen gelten nur für den dargestellten Bereich für Flur-Nr. 334/2, 334/3 und 334/16, Gemarkung Langquaid; die Bebauung ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung
 - a) Zahl der Vollgeschosse E+2
 - b) Bauweise offen
 - c) Grundflächenzahl 0,7
 - d) Geschossflächenzahl 1,1
2. Zulässig sind Gebäude mit 3 Vollgeschossen als bauliche Höchstgrenze mit traufseitiger Wandhöhe, talseits von maximal 9,90 m gemessen in Gebäudemitte traufseitig zum derzeit bestehenden Gelände.
3. Dachüberstand Ortsgang: zulässig maximal 0,4 m Überstand;
Traufe: maximal zulässig 0,8 m Überstand
Balkone dürfen überdacht werden
4. Zulässige Dachziegel: Falzziegel oder Flächenziegel, jeweils naturrot.
5. Zwerchgiebel, Breite max. $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge

6. Auffüllungen und Abgrabungen sind im Gebäudeumgriff ab Oberkante Urgelände bis zu einem Maß von 1,20 m zulässig.
7. Die Grundstücks-Zufahrten sind an die Hintere Marktstraße anzupassen.
8. Regenwasserrückhaltung durch Zisternen (eine Zisterne für ein Einfamilienhaus 12,5 m³ Gesamtvolumen - Regenwassernutzung incl. Rückhaltung. Für Geschosswohnungsbau ist die Dachfläche im Verhältnis zu der Dachfläche eines Einfamilienhauses entsprechend zu berechnen und die Größe bzw. Anzahl der Zisternen anzupassen)
9. Rollkies- bzw. Schotterflächen sind für die Gartengestaltung unzulässig.
10. Stellplatzschlüssel 2

§ 4 Planzeichen als Festsetzung

— Geltungsbereich Deckblatt Nr. 4

Maß der baulichen Nutzung

— Baugrenze

E+2	Zulässig maximal Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse
	Dachgeschossausbau unzulässig

Typ E+2 Traufhöhe = max. 9,90 m gemessen ab bestehendem Gelände in Gebäudemitte

III. Verfahrensvermerke

Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB

Deckblatt Nr.4 zum Bebauungsplan „Hinterer Markt“

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2021 gem. §2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Markt“ mit Deckblatt Nr.4 beschlossen.
2. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Markt“ in der Fassung vom 27.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauBG in der Zeit vom 04.10.2021 bis 05.11.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der 4.Änderung des Bebauungsplanes „Hinterer Markt“ in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit der Begründung gem. §3 Abs.2 BauBG in der Zeit vom 04.10.2021 bis 05.11.2021 ausgelegt.
4. Der Markt Langquaid hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die 4.Änderung des Bebauungsplanes „Hinterer Markt“ gem. §10 Abs.1 BauBG in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Langquaid, den (Siegel)
Erster Bürgermeister
5. Die 4.Änderung des Bebauungsplanes „Hinterer Markt“ besteht aus dem vorliegendem Geheft einschl. Begründung mit 7 Seiten ausgefertigt:

Langquaid, den (Siegel)
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der 4.Änderung des Bebauungsplanes „Hinterer Markt“ wurde am gem. §10 Abs.2 Halbsatz 2 BauBG ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes „Hinterer Markt“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 4.Änderung des Bebauungsplanes „Hinterer Markt“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauBG und die §§ 214 und 215 BauBG wird hingewiesen.

Langquaid, den (Siegel)
Erster Bürgermeister

Für die Planung

Architekturbüro Frey
Ahornstr. 16
84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

.....
Dipl.-Ing.(FH) Ewald Frey, Architekt

