



---

# **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: 14.06.2022**

## **I. Begründung gem. §2a BauGB:**

Die Grundstücke Fl.Nr. 334/2, 334/3, 334/7, 334/9, 334/16 und 334/21 Gemarkung Langquaid liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinterer Markt“ an der Hinteren Marktstraße und haben insgesamt eine Größe von 5300 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung am 10.02.1973 rechtskräftig. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde der auf Fl.Nr. 334/2, 334/9 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 Fl.Nr.334/3 und 334/21 ein Gebäude für betreutes Wohnen und Tagespflege erstellt werden, auf dem Grundstück Fl.Nr. 334/2 ein senioren-gerechtes Wohngebäude mit Wohnungen und Appartements. Die neu ein-getragenen Baugrenzen erfüllen die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken, so dass keine baurechtlichen Beeinträchtigungen gegenüber den Nachbargrundstücken gegeben sind. Ebenso ermöglichen die dargestellten Baufenster, dass zwischen den Gebäuden eine erdgeschossige Verbindung zur effektiveren Nutzung errichtet werden kann.

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 5300 m<sup>2</sup> 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, 334/7, 334/9, 334/16 und 334/21 Gemarkung Langquaid.

### **§ 2 Planerische Festsetzungen**

Die planerischen Festsetzungen gelten nur für den dargestellten Bereich für Flur-Nr. 334/2, 334/3, 334/7, 334/16 und 334/21, 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 für die Flurnummern 334/3, 334/16, und 334/21.  
Für die Flurnummern 334/2 und 334/7 gilt als bauliche Höchstgrenze eine traufseitige Wandhöhe von max. 8,95m, gemessen talseits in Gebäudemitte traufseitig zum derzeit bestehenden Gelände.

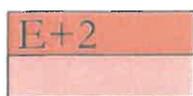
3. Dachüberstand Ortgang: zulässig maximal 0,4 m Überstand;  
Traufe: maximal zulässig 0,8 m Überstand  
Balkone dürfen überdacht werden
4. Zulässige Dachziegel: Falzziegel oder Flächenziegel,  
jeweils rot.
5. Zwerchgiebel, Breite max.  $\frac{1}{4}$  der Gebäudelänge
6. Auffüllungen und Abgrabungen sind im Gebäudeumgriff ab  
Oberkante Urgelände bis zu einem Maß von 1,20 m zulässig
7. Die Grundstückszufahrten sind an die Hintere Marktstraße und die  
Krankenhausstraße anzupassen
8. Regenwasserrückhaltung durch Zisternen (eine Zisterne für ein  
Einfamilienhaus 12,5 m<sup>3</sup> Gesamtvolumen – Regenwassernutzung  
inkl. Rückhaltung. Für Geschosswohnungsbau ist die Dachfläche  
im Verhältnis zu der Dachfläche eines Einfamilienhauses ent-  
sprechend zu berechnen und die Größe bzw. Anzahl der Zisternen  
anzupassen).
9. Rollkies- bzw. Schotterfläche sind für die Gartengestaltung  
unzulässig.
10. Stellplatzschlüssel 2

## § 4 Planzeichen als Festsetzung

 Geltungsbereich Deckblatt Nr. 4

### Maß der baulichen Nutzung

 Baugrenze



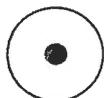
Zulässig maximal Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse  
Dachgeschossausbau unzulässig  
Dachneigung 10°-18°

Typ E+2 Traufhöhe = max. 9,90 m gemessen ab  
bestehendem Gelände in Gebäudemitte  
für die Flurnummer 334/21; 334/3

Typ E+2 Traufhöhe = max. 8,95 m gemessen ab  
bestehendem Gelände in Gebäudemitte  
für die Flurnummern 334/2 & 334/7



2,00m Pflanzstreifen (heimische Sträucher)



Zu erhaltene Bäume

### III. Verfahrensvermerke

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

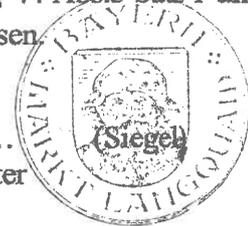
##### Deckblatt Nr.4 zum Bebauungsplan „Hinterer Markt“

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 14.06.2022 die 4.Änderung des Bebauungsplanes „Hinterer Markt“ gem. §10 Abs.1 BauBG in der Fassung vom 14.06.2022 als Satzung beschlossen.  
  
Langquaid, 24.06.2022 .....  
Erster Bürgermeister 
5. Die 4.Änderung des Bebauungsplanes „Hinterer Markt“ besteht aus dem vorliegendem Geheft einschl. Begründung mit 7 Seiten ausgefertigt:  
  
Langquaid, den 24.06.2022 .....  
Erster Bürgermeister 

6. Der Satzungsbeschluss zu der 4.Änderung des Bebauungsplanes „Hinterer Markt“ wurde am 24.06.2022 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 24.06.2022

.....  
Erster Bürgermeister



Für die Planung

Architekturbüro Frey  
Ahornstr. 16  
84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Architekt  
Dipl.-Ing. (FH)  
**EWALDFREY**  
Ahornstraße 16  
84066 Mallersdorf-Pfaffenberg  
Tel 08772/6300  
.....  
Dipl.-Ing. (FH) Ewald Frey, Architekt



# MARKT LANGQUAID

"HINTERER MARKT"

DECKBLATT Nr.4



# MARKT LANGQUAID

"HINTERER MARKT"

BESTAND

