FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich werden Flªchen als Allgemeines Wohngebiet nach Ä 4 BauNVO, als Mischgebiet nach Ä 6 BauNVO und als Sondergebiet (Ä 11 BauNVO) festgesetzt. Beim Mischgebiet werden die Nutzungen Tankstellen (Ä 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergn¿gungsstªtten (Ä 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) ausgeschlossen. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von groÇflªchigem Einzelhandel ergªnzt mit Dienstleistungs-, und Gastronomieeinrichtungen sowie Wohnen.

Folgende Nutzungen sind im Sondergebiet allgemein zulªssig:

- ein groÇflªchiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb gemªÇ Ä 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Verkaufsflªche von bis zu 1.200 m|, inklusive Backshop (unter 100 m| Verkaufsflªche) zzgl. Verzehrbereich und separater Leergutannahme sowie ein Getrªnkemarkt mit 400 m| Verkaufsflªche als eigenstªndiger Betrieb.
- Schank- und Speisewirtschaften
- freie Berufe gemªÇ Ä 13 BauNVO
- Wohnnutzungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Ä 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, Ä 16, 17 BauNVO)

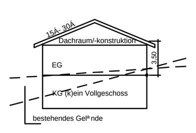
GRZ: max. 0,6
GFZ: max. 1,2

3. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

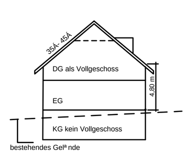
3.1 Garagen / Carports / Nebengebªude

Wandhºhe: F¿r Garagen die oberhalb von ErschlieÇungsstraÇen liegen, sind max. 3,00 m Wandhºhe zulªssig (gemessen vom Urgelªnde bis Attika). Garagen, die unter dem Niveau von ErschlieÇungsstraÇen liegen, d¿rfen nach Auff¿llung des Urglªndes (max. 2,00 m) bis auf das Niveau der ErschlieÇungsstraÇe, noch zusªtzlich max. 3,00 m Wandhºhe betragen, die mittlere Wandhºhe wird auf 5,50 m festgelegt (siehe Skizze unterhalb der Planlichen Hinweisen).
Dachform: Flachdach (FD) bei Garagen und Carports
Sattel- (SD) / Flach- (FD) / (gegengeneigtes) Pultdach (gPD / PD) bei Nebengebªuden wie Gartenhªuschen oder Holzlager
Dachneigung: 1Á- 10Á(FD)
15Á- 45Á(SD / gPD / PD)
Dachdeckung: Gr¿ndach bei Garagen und Carports, Solar- und Photovoltaikmodule sind nur liegend (nicht aufgestªndert) als eigenstªndige Dachhaut mºglich. Bei Nebengebªuden wie Gartenhªuschen sind Bahnendeckungen in Blech / Titanzink / Edelstahl / Holz / Dachpappe / -ziegel oder Gr¿ndach zulªssig.
Dachaufbauten und Zwerchgiebel: unzulªssig
Dach¿berstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Garagen, Carports, Nebenanlagen gemªÇ Ä 14 BauNVO sind auch auÇerhalb der ¿berbaubaren Grundst¿cksflªchen (Baugrenzen) zulªssig.

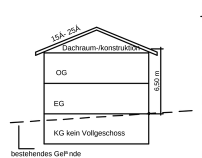
3.2 Wohngebªude



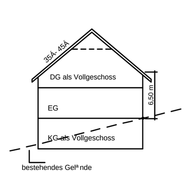
Bautyp A: max. 1 Vollgeschoss (E + Dachraum/ -konstruktion)
max. 2 Vollgeschoss (KG + E + Dachraum/ -konstruktion)
Wohneinheiten: max. 2 zulªssig
Wandhºhe: max. 3,50 m
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: 15Á- 30Á
Firstrichtung: empfohlene Hauptfirstrichtung
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, anthrazit, braun, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenstªndige Dachhaut
Dach¿berstand: Ortgang / Traufe max. 1,00 m,
bei ¿berdachten Terrassen max. 2,50 m
Zwerchgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebªudelªnge, turmartige Giebel und Dachaufbauten sind unzulªssig



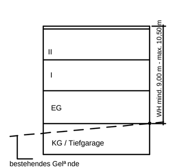
Bautyp B: max. 2 Vollgeschosse (E + D)
Wohneinheiten: max. 2 zulªssig
Wandhºhe: max. 4,80 m
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 35Á- 45Á
Firstrichtung: empfohlene Hauptfirstrichtung
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot, braun, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenstªndige Dachhaut
Dach¿berstand: Ortgang / Traufe max. 1,00 m, bei ¿berdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m
Dachaufbauten: Zulªssig als Giebel- oder Schleppgauben;
Aneinandergereihte Dachgauben sowie Einschnitte in die Dachflªchen sind unzulªssig
Zwerchgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebªudelªnge, turmartige Giebel sind unzulªssig



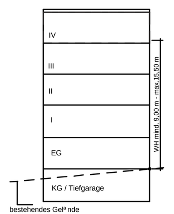
Bautyp C: max. 2 Vollgeschosse (E+I)
Wohneinheiten: max. 2 zulªssig
Wandhºhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: 15Á- 25Á
Firstrichtung: empfohlene Hauptfirstrichtung
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit, Solar und Photovoltaikmodule als eigenstªndige Dachhaut
Dach¿berstand: Ortgang / Traufe max. 1,00 m;
bei ¿berdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m
Dachaufbauten: unzulªssig
Zwerchgiebel: Breite: max. 1/3 der Gebªudelªnge, turmartige Giebel sind unzulªssig



Bautyp D: max. 3 Vollgeschosse (KG+E+I) zulªssig
Wohneinheiten: max. 2 zulªssig
Wandhºhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 35Á- 45Á
Firstrichtung: empfohlene Hauptfirstrichtung
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenstªndige Dachhaut
Dach¿berstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulªssig
Zwerchgiebel: unzulªssig



Bautyp E: max. 3 Vollgeschosse (E+I+II) zulªssig,
Wandhºhe: mind. 9,00 m - max. 10,50 m
Dachform: Flachdach (FD)
Dachneigung: 0Á- 10Á
Firstrichtung: empfohlene Hauptfirstrichtung
Dachdeckung: Gr¿ndach
Dach¿berstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulªssig
Zwerchgiebel: unzulªssig



Bautyp F: max. 5 Vollgeschosse (E+I+II+III+IV) zulªssig,
Wandhºhe: mind. 9,00 m - max. 15,50 m
Dachform: Flachdach (FD)
Dachneigung: 0Á- 10Á
Firstrichtung: empfohlene Hauptfirstrichtung
Dachdeckung: Gr¿ndach
Dach¿berstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulªssig
Zwerchgiebel: unzulªssig

Die max. Wandhºhe wird gemessen von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Wand / DachauÇenflªche bzw. der Attika bei Flachdªchern.

4. H¥HENLAGE BAULICHER ANLAGEN

Die FFOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen ErschlieÇungsstraÇe zu legen (Bezugspunkt = hºchster Punkt im Zufahrtsbereich). Es ist eine Hºhendifferenz von bis max. 0,5 m f¿r Parzellen, welche unterhalb der ErschlieÇungsstraÇe liegen und von bis zu 1,0 m f¿r Parzellen bzw. den Geschosswohnungsbau und das Mischgebiet, welche ¿berhalb der ErschlieÇungsstraÇe liegen, zulªssig.

5. BAUWEISE

F¿r das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

F¿r das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist sowohl eine offene Bauweise, als auch eine abweichende Bauweise im Sinne einer halboffenen Bauweise zulªssig. Bei der halboffenen Bauweise kºnnen die Gebªude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden.

F¿r das Mischgebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

F¿r das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulªssig sind Gebªudelªngen von mehr als 50 m und die Gebªude kºnnen einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden.

6. F¦HRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN

Die Unterbringung von erforderlichen Versorgungsleitungen erfolgt teilweisen unterirdisch durch die Parzellen des allgemeinen Wohngebietes. Auf die Versorgungsleitungen samt Schutzstreifen wird im Kaufvertrag hingewiesen und diese sind entsprechend zu dulden.

7. ¥FFENTLICHE VERKEHRSFL CHEN

Zwischen Garagen und ºffentlicher Verkehrsflªche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur StraÇe hin nicht eingezªunt werden.

8. ANZAHL DER STELLPL TZE

Es sind zwei Stellplªtze je WE im allgemeinen Wohngebiet nachzuweisen. Wenn die Wohneinheit weniger als 45 qm groÇ ist, wird nur ein Stellplatz benºtigt. Im Geschosswohnungsbau und im Mischgebiet sind die notwendigen Stellplªtze ¿ber die Vorgaben der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln und im Bauantrag nachzuweisen. Stellplªtze sind wasserdurchlªssig zu erstellen. Als versickerungsfªhiges Pflaster werden Pflaster mit DiBT-Zulassung nach der Anlage zum Merkblatt Sig Wasser Nr. 4.3/15 vom Bayrischen Landesamt f¿r Umwelt (1.1-1.5 Flªchenbelege) angesehen mit einem Abflussbeiwert geringer als 0,5.

9. ABSTANDSFL CHEN

Die Tiefe der Abstandsflªchen f¿r Hauptgebªude betrªgt im Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet 0,4 H und im Sondergebiet 0,2 H. Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S.1 BayBO wird die Mindesttiefe der Abstandsflªchen durch die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Tiefen (vermaÇte Baugrenzen) festgelegt.
In jedem Fall muss eine ausreichende Belichtung und Bel¿ftung, sowie der Brandschutz gewªhrleistet sein, bzw. bei den Planungen und im Baugenehmigungsverfahren beachtet werden.
Vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsrªumen soll mºglichst ein Lichteinfallwinkel von 45 Grad zur Waagrechten, bezogen auf eine Fensterbr¿stung von 1 m Hºhe (¿ber Oberkante FertigfuÇboden) des jeweiligen Geschosses eingehalten werden. Soweit dazu der konkrete Fassadenverlauf des gegen¿berliegenden Gebªudes nicht bekannt ist, ist die Baukante entlang des maÇgeblichen Bauraums anzunehmen.

10. EINFRIEDUNGEN

Art und Ausf¿hrung als Holzzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun Zaunhºhe max. 1,20 m ab fertigem Gelªnde, bzw. straÇenseitig ab der StraÇe / Gehweg. Nicht zulªssig sind Zaunsockel f¿r alle Einfriedungen, ausgenommen sind St¿tzmauern (Bewegungsfreiheit von Kriechtieren).

11. GESTALTUNG DES GEL NDES

Im gesamten Baugebiet werden Abgrabungen / Aufsch¿ttungen bis max. 2,00 m zugelassen.
GemªÇ Ä 37 WHG sind Abgrabungen und Aufsch¿ttungen so auszuf¿hren, dass die Verªnderung bez¿glich wild abflieÇenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherrn, die Detailentwªsserung, ohne dass hierdurch angrenzende Flªchen negativ beeintrªchtigt werden, zu regeln. Auf Grund der Gelªndeneigung kann es bei Schneeschmelze oder Starkregen zu oberflªchlich abflieÇendem Niederschlagswasser kommen, dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggrªben) vorzusehen.

Die Bereiche der westlichen Grundst¿cksgrenzen der Parzellen 33-36 und 50 m¿ssen min. 0,50 m ¿ber dem westlich angrenzenden Feldweg liegen damit das Hangwasser bei Starkregen abflieÇen kann.

12. FESTSETZUNGEN DER GR¦NORDNUNG

12. FESTSETZUNGEN DER GR¦NORDNUNG

12.1 MAÇNAHMEN ZUR DURCHGR¦NUNG, PFLANZEN VON GEH¥LZEN

Die festgesetzten MaÇnahmen sind fachgerecht herzustellen, die Bepflanzungen dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in den entsprechenden Arten in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen und Materialien m¿ssen den entsprechenden Qualitªtsnormen bzw. DIN Normen entsprechen. Bªume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Strªuchern betrªgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachtrªglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abstªnden an Anpflanzungen vorbeizuf¿hren. Die Empfehlungen zu SchutzmaÇnahmen gemªÇ dem Merkblatt ¿ber Baumstandorte der Forschungsgesellschaft f¿r StraÇen- und Verkehrswesen sind zu ber¿cksichtigen.

12.2 PFLANZGEBOTE AUF ¥FFENTLICHEN FL CHEN

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte sind mit Laubbªumen mit den vorgegebenen Arten und der Mindestpflanzgrºꞯe der Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzahl und Baumstandorte sind verbindlich. Abweichungen bis 10,00 m sind zulªssig.

12.3 PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN FL CHEN

Mit Vorlage des Bauantrages ist f¿r jedes Bauvorhaben ein Freiflªchengestaltungsplan einzureichen. Anzahl und Baumstandorte der planlich festgesetzten Gehºlze im WA und MI sind verbindlich. Zzgl. zu den planlich festgesetzten Bªumen ist 1 Baum pro 4 Stellplªtze zu pflanzen. Es ist auf eine gute Eingr¿nung der Parkplªtze und der Eingangsbereiche zu achten. Die Pflanzungen sind mit den Pflanzen der Pflanzliste durchzuf¿hren.
Die Bepflanzung auf privaten Flªchen hat spªtestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebªude zu erfolgen.

12.4 PFLANZLISTEN

F¿r Pflanzungen im ºffentlichen Bereich sowie Pflanzgebote auf privaten Gr¿nflªchen sind Gehºlze der folgenden Pflanzenliste zu verwenden.
Liste heimische Laubbªume: Hochstamm, 3 x v., StU 16/18 o. Heister, 3 x v., 250 - 300

Bergulme	-	Ulmus glabra
Eiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Wildbirne	-	Pyrus pyraster (nur gebietsheimische Pflanzen)

Liste heimische Strªucher: 2 x v. Strªucher, mind. 4 Triebe, 60 -100

Berberitze	-	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Zweigriffliger WeiÇdorn	-	Crataegus laevigata
Pfaffenh¿tchen	-	Euonymus europaea
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Sal-Weide	-	Salix caprea
Purpur-Weide	-	Salix purpurea
Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	-	Viburnum opulus

Liste Obstbªume (Sortenempfehlung siehe Begr¿ndung)
Auf ºffentlichen Flªchen: Hochstamm, mind. 2 x v, 12 - 14
Auf Privatflªchen: Halb- oder Hochstamm, mind. 2 x v, 12 - 14

12.5 NICHT ¦BERBAUTE GRUNDST¦CKSFL CHEN

Nicht ¿berbaute Grundst¿cksflªchen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Gr¿nflªchen (Rasen, Wiese, Pflanzflªche) auszubilden. Eine Befestigung ist nur f¿r Zugªnge, Zufahrten, Stellplªtze und Terrassen zulªssig. Reine Schotterflªchen sind nicht zulªssig.

12.6 BEGRENZUNG DER FL CHENVERSIEGELUNG

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige MaÇ zu beschrªnken. Die Hofflªchen, Lagerflªchen, Parkplªtze, Stellplªtze, private Zufahrten usw. sind, wasserdurchlªssig auszubilden: geeignetes Sickerpflaster, Pflaster mit offenen Fugen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen, gepflasterte Fahrspuren mit durchlªssigen Zwischenrªumen. Mittlerer Abflussbeiwert kleiner bzw. gleich 0,5.

12.7 UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

Flachdªcher oder flach geneigte Dªcher (Neigung bis 15Á) sind nach Mºglichkeit zu begr¿nen. Dies dient der Verdunstung, Zwischenspeicherung und verzºgerten Ableitung von Niederschlªgen.

Im Baugebiet wird das Niederschlagswasser nach Mºglichkeit versickert.
Auf den Privatgrundst¿cken anfallendes Regenwasser ist durch geeignete MaÇnahmen wie Regenwasserzisternen auf den Grundst¿cksflªchen f¿r die Weiterverwendung z. B. zur Gartenbewªsserung oder Brauchwassernutzung zur¿ckzuhalten. (mºgl. FºrdermaÇnahmen Markt Langquaid)
Weitere Hinweise zum Umgang mit Regenwasser siehe unter
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

12.8 FL CHEN F¦R MAÇNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT / AUSGLEICHSMAÇNAHMEN (Ä9 ABS.1 NR.20 BAUGB)

Folgende Ausgleichsflªchen bzw. AusgleichsmaÇnahmen werden festgelegt:
(weitere Details siehe Begr¿ndung)
alle Gemarkung Langquaid

Flur-Nr. 631	neu 2186	Flªchengrºꞯe:	16.166 m|
Flur-Nr. 600	neu 2207	Flªchengrºꞯe:	17.111 m|
Flur-Nr. 612/3	neu 2223	Flªchengrºꞯe:	5.640 m|

Gesamtflªche der Ausgleichsflªchen: 38.917 m| x 0,5 = 19.458 m|

Entwicklungsziel:
Å G214 artenreiches Extensivgr¿nland
Å G222 seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen
Å Optimierung von Wiesenbr¿terlebensrªumen

MaÇnahmen:
Å Verzicht auf D¿ngung und Pflanzenschutz
Å Zeitlich und rªumlich differenzierte Mahd (Mahd ab 15. Juni, Mahd ab 1. Juli)
Å Naturschonende Mahdtechnik (Mahd mit Messerbalken-Mªhwerk, Einhalten einer Schnitthºhe bis zu 9 cm, Mahd von innen nach auÇen, Fahrgeschwindigkeit von max.8 km/h)
Å Anlage von Sonderstrukturen wie Grabenaufweitungen und Anlage flacher Seigen unter Beachtung gesetzlich gesch¿tzter Bestªnde; es d¿rfen keine gesetzlich gesch¿tzten Biotope oder FFH-LRT beeintrªchtigt werden
Å wechselnde Brachstreifen

Grundlage der MaÇnahmen: Pflege- und Entwicklungskonzept f¿r das Wiesenbr¿tergebiet Labertal bei Langquaid (Scholz, 2019) und Ergebnisse einer genauen Bestandsaufnahme.
Entwicklungsdauer: mindestens 15 Jahre
Erfolgskontrolle: Durchf¿hrungskontrolle, Kontrolle Bestandsentwicklung

Sicherung der Zweckbestimmung der Ausgleichsflªchen:
Die Kompensationsflªchen sind auf Dauer zu erhalten. MaÇnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeintrªchtigen kºnnen, sind untersagt. Hierunter fallen u. a. die Verbote,
- bauliche Anlagen zu errichten,
- standortfremde Pflanzen einzubringen o. nicht heimische Tiere auszusetzen,
- die Flªchen aufzuf¿llen oder abzugraben (mit Ausnahme o.g. fachlich qualifizierter GestaltungsmaÇnahmen)
- aufzuforsten
- zu drainieren oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen
- gªrtnerische Nutzung oder das Betreiben von Freizeitaktivitªten
- sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen, Freizeiteinrichtungen oder gªrtnerische Nutzungen auf der Kompensationsflªche zu betreiben

nderungen des Pflegekonzepts kºnnen nur aus fachlichen Gesichtspunkten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehºrde vorgenommen werden.

12.9 VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND CEF-MAÇNAHMEN

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefªhrdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europªischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestªnde gem. Ä 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Ber¿cksichtigung dieser MaÇnahmen:

a) Als Ausgleich f¿r den potentiellen Quartierverlust f¿r Fledermªuse in dem bereits gefªllten Gehºlzbestand sind 9 Fledermauskªsten im nªheren Umfeld anzubringen.
b) Als Ausgleich f¿r den potentiellen Quartierverlust f¿r Brutvºgel in dem bereits gefªllten Gehºlzbestand sind 9 Nistkªsten im nªheren Umfeld anzubringen.
c) Die Anbringung der Nistgelegenheiten f¿r Fledermªuse muss bis Ende Februar 2021 erfolgen. Die Anbringung ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehºrde zeitnah mitzuteilen.
d) Gehºlzfªllungen nur auÇerhalb der Brutzeit der Vºgel Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tºtung von Vºgeln bzw. Zerstºrung von Gelegen zu vermeiden. Um eine Tºtung von Fledermªusen zu vermeiden werden Hºhlenbªume bevorzugt im Oktober gefªllt
e) Zum Schutz von ev. Bodenbr¿tern erfolgen notwendige BaumaÇnahmen (v.a. Baufeldfreimachung etc.) zwischen Oktober und Februar auÇerhalb der Vogelbrutzeit. Ist dies nicht mºglich, erfolgen vor Baubeginn eine Kontrolle der Eingriffsflªche auf mºgliche Brutstªtten oder geeignete VergrªmungsmaÇnahmen vor Beginn der Brutzeit.

13. FL CHEN F¦R DEN ¦BER¥RTELICHEN VERKEHR UND BAUVERBOTSZONE MIT NICHT ¦BERBAUBAREN GRUNDST¦CKSFL CHEN (Ä 5 Abs. 2 Nr. 3 und Ä 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Art. 26 BayStrWG i.V.m Ä 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

13.1 St 2144

a) Im Lageplan festgesetzt sind die Bauverbots- und Baubeschrªnkungszonen entlang der St 2144. Es besteht die Genehmigungserfordernis nach Art. 24 III BayStrWG.
b) Unmittelbare Zugªnge oder Zufahrten von den Grundst¿cken zur StaatstraÇe 2144 sind nicht zulªssig.
c) Wasser und Abwªsser d¿rfen dem StraÇenkºrper der StaatsstraÇe nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der StraÇenentwªsserung darf nicht beeintrªchtigt werden.
d) Das Baugebiet ist entlang der St 2144 mit einem l¿ckenlosen Zaun einzufrieden. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand muss mindestens 7,50 m betragen.
e) Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der StaatsstraÇe St 2144, sind bauliche Anlage unzulªssig. Abweichend davon d¿rfen Zufahrten, Stellplªtze, Einfriedungen bis zu einer Hºhe von 2,0 Metern und technische Einrichtungen die der Ver- und Entsorgung dienen errichtet werden, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeintrªchtigt wird.

13.2 Sichtfelder

Sowohl bei der ªuÇeren Verkehrsanbindung, als auch bei der inneren VerkehrserschlieÇung sind die notwendigen Sichtfelder gemªÇ den Richtlinien RAL 2012 und RASt 2006 einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Gundst¿ckszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhªltnisse auf den ºffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

14. WERBEANLAGEN

a) Werbeanlagen ab 4,0 m| bed¿rfen einer Genehmigung.
b) Werbepylone sind bis zu einer Hºhe von 3,0 m zulªssig.
c) Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemªÇ Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulªssig. AuÇerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestºrt wird.

15. ENTSORGUNG VON OBERFL CHENWASSER / NIEDERSCHLAGSWASSERS (Ä 9 Abs. 1. Nr. 16 b) und c))

Die Niederschlagswasserbeseitigung im geplanten Baugebiet erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an den ºffentlichen Regenwasserkanal. Das Niederschlagswasser auÇerhalb des wassersensiblen Bereichs soll nach Mºglichkeit versickert werden. Andernfalls ist eine Regenr¿ckhaltung mit Drosselabfluss in den Hehnernestgraben vorgesehen. Zur Reduzierung der abzuleitenden Wassermengen, ist auf jeder Parzelle eine geeignete Regenwasserzisterne, die ein R¿ckhaltevolumen von mindestens 5,5 mj kombiniert mit einem Nutzungsvolumen von mindestens 7,0 mj aufweist, einzuplanen. Das Gesamtvolumen der Regenwasserzisterne betrªgt 12,5 mj. Die Drosselabflusswassermenge an den ºffentlichen Kanal aus den Parzellen betrªgt je 100 m| Grundst¿cksgrºꞯe maximal 0,4 l/s. Die DIN 1986-100 ist dabei zu beachten.
Im Misch- und Sondergebiet sind abhªngig von der Art der Bebauung erforderliche BehandlungsmaÇnahmen f¿r Regen- und Schmutzwasser nach den Vorgaben der DWA-A 102 und DWA- A 138 vom Bauwerber herzustellen.

15.1 Entsorgung von Ab- und Oberflªchenwasser

a) Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den ºffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
b) Oberflªchenwasser auf den ºffentlichen StraÇen und ErschlieÇungsflªchen wird in den neu errichteten ºffentlichen Regenwasserkanal geleitet.
d) Die Bauherren sollten sich vor Hang- und Schichtwasser sch¿tzen. Es wird empfohlen, f¿r die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinbr¿che und Vernªssungen des Mauerwerks zu treffen. Heizºlbehªlter sind gegen Auftrieb zu sichern.
e) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Rªume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder R¿ckschlagklappen.
f) Eine Ab- oder Umleitung wild abflieÇenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen. Dies ist insbesondere bei Gelªndeverªnderungen zu beachten.
g) Bei einem metallgedeckten Dach (hier nur bei Nebengebªuden mºglich) muss eine werkseitig aufgetragene, organische Beschichtung nach DIN 55634 (April 2010), bei mªÇiger Korrosionsbelastung (C3) mit der Schutzdauer "hoch" - d.h. >15 Jahre, vorhanden sein. Die Beschichtung muss umweltfreundlich sein. Es d¿rfen auf keinen Fall wassergefªhrdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

15.2 MaÇnahmen zum Hochwasserschutz

a) Baugebiet befindet sich in einem hªngigen Gelªnde. Bei Starkregenereignissen ist mit abflieÇendem Oberflªchenwasser zu rechnen. Zum Schutz gegen Starkniederschlªge wird empfohlen, die Unterkante von Gebªudeºffnungen (wie Eingªnge, Kellerlichtschªchte) mit einem Sicherheitsabstand ¿ber Gelªndehºhe und StraÇenoberkante zu legen.
b) In Wohngebªuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelªnde einschneiden, m¿ssen Fluchtmºglichkeiten in hºhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
c) Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflªchenwasser muss auch wªhrend der Bauzeit erhalten bleiben.
e) Es ist mit oberflªchennahem Grundwasser bei Regenfªllen und Schneeschmelze zu rechnen.
f) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
g) Die Bereiche der westlichen Grundst¿cksgrenzen der Parzellen 33-36 und 50 m¿ssen min. 0,50 m ¿ber dem westlich angrenzenden Feldweg liegen damit das Hangwasser bei Starkregen abflieÇen kann.

16. SOLARANLAGEN (Ä 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Dªcher sind mit min. zu 40 % mit Solaranlagen zu versehen. Solaranlagen m¿ssen einen Mindestabstand von 1,20 m zur ºstlichen, s¿dlichen und westlichen und 2,50 m zur nºrdlichen Dachkante einhalten und d¿rfen eine Hºhe von 1,5 m gemessen von Oberkante (OK) Dachhaut nicht ¿berschreiten. Werden Solaranlagen parallel zur Dachhaut vorgesehen oder in die Dachhaut integriert, kann der Abstand zur Dachkante verringert werden. Dar¿ber hinaus sind die Vorgaben des Art. 44a BayBO zu beachten.

17. FASSADENGESTALTUNG

Bei der Gestaltung der Fassaden sind gedeckte Farben zu verwenden.

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. BODENSCHUTZ ï SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCH DLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei Verªnderungen des Gelªndes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten der Oberboden auf der ¿berbaubaren Grundst¿cksflªche abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder ¿berlagert oder verunreinigt werden. Er ist in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Hºhe, bei Flªchenlagerung 1,00 m) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von ¿ber 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und starkwasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden, Roggen, ¥lrettich, Lupine) als Gr¿nd¿ngung anzusªen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind einzuhalten.

2. DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt f¿r Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechende Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

3. NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABST NDE

Bei allen Pflanzungen von Bªumen und Strªuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flªchen nachfolgende Abstªnde einzuhalten:
0,50 m f¿r Gehºlze niedriger als 2,00 m Wuchshºhe
2,00 m f¿r Gehºlze hºher als 2,00 m Wuchshºhe.

4. MOBILFUNK UND VERGLEICHBARE DATEN¦BERTRAGUNGSARTEN

Unzulªssig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von Ä 14 BauNVO, die der ¦bertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Daten¿bertragungsarten dienen. Hierf¿r sind im AuÇenbereich im Rahmen des gemeindlichen Vorsorgekonzepts ausgewiesene Positivstandorte zu nutzen.

5. LEUCHTMITTEL

Die Beleuchtung im AuÇenraum des Planungsgebietes ist auf das notwendige MaÇ zu beschrªnken. Es soll nur eine insektenfreundliche Beleuchtung
- Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder
- warmweiÇe LED-Lampen, die nach oben abgeschirmt sind (LED Kofferleuchten) verwendet werden.
Insektenfreundliche Leuchtmittel d¿rfen keine UV-Strahlung emittieren. Es sollen Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung (Vermeiden von Kugelleuchten) verwendet werden. Auf Bodeneinbauleuchten, die nach oben abstrahlen, sollte mºglichst verzichtet werden.

6. ENERGIEVERSORGUNG

Bei allen Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist das Versorgungsunternehmen zu verstªndigen. Um Unfªlle und Kabelschªden zu vermeiden m¿ssen die Kabeltrassen ºrtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Das Merkblatt ¿ber Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft f¿r StraÇen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendig StraÇenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschªchte auf Privatgrund zu dulden. Die g¿ltigen Unfallverh¿tungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und der Elektrotechnik f¿r elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgef¿hrten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

7. ABFALLRECHT

Kann der angefallene M¿ll nicht direkt durch die M¿llfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nªchsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf Ä 16 Nr. 1 Unfallverh¿tungsvorschriften M¿llbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen. Bewohner von StichstraÇen m¿ssen die M¿lltonnen zur ErschlieÇungsstraÇe ziehen.

8. ALTLASTEN

Auf der Planflªche sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchf¿hrung der BaumaÇnahme Verdachtsflªchen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

9. EMISSIONEN AUS DER UMGEBUNG

Von der StaatsstraÇe St 2114 gehen Staub-, Lªrm- und Geruchsemissionen aus, welche auf das neue Misch- und Wohngebiet einwirken und entschªdigungslos hinzunehmen sind.

10. BAUANTRAGSUNTERLAGEN

In den Bauantragsunterlagen ist sowohl das vorhandene, nat¿rliche Gelªnde als auch das fertige bzw. hergestellte Gelªnde sowie Mauern und deren Ausf¿hrung bzw. Einfriedung darzustellen. Des Weiteren ist eine Aufteilung der Freiflªchen, in befestigte Flªchen (Zufahrten, Stellplªtze, Wege) und nicht befestigte Flªchen (Pflanzflªchen) dem Bauantrag beizulegen. Des Weiteren sind die Lage und die GrºÇe der Zisterne im Bauantrag darzustellen. Die Entwªsserungsleitungen sind im Grundrissplan darzustellen.

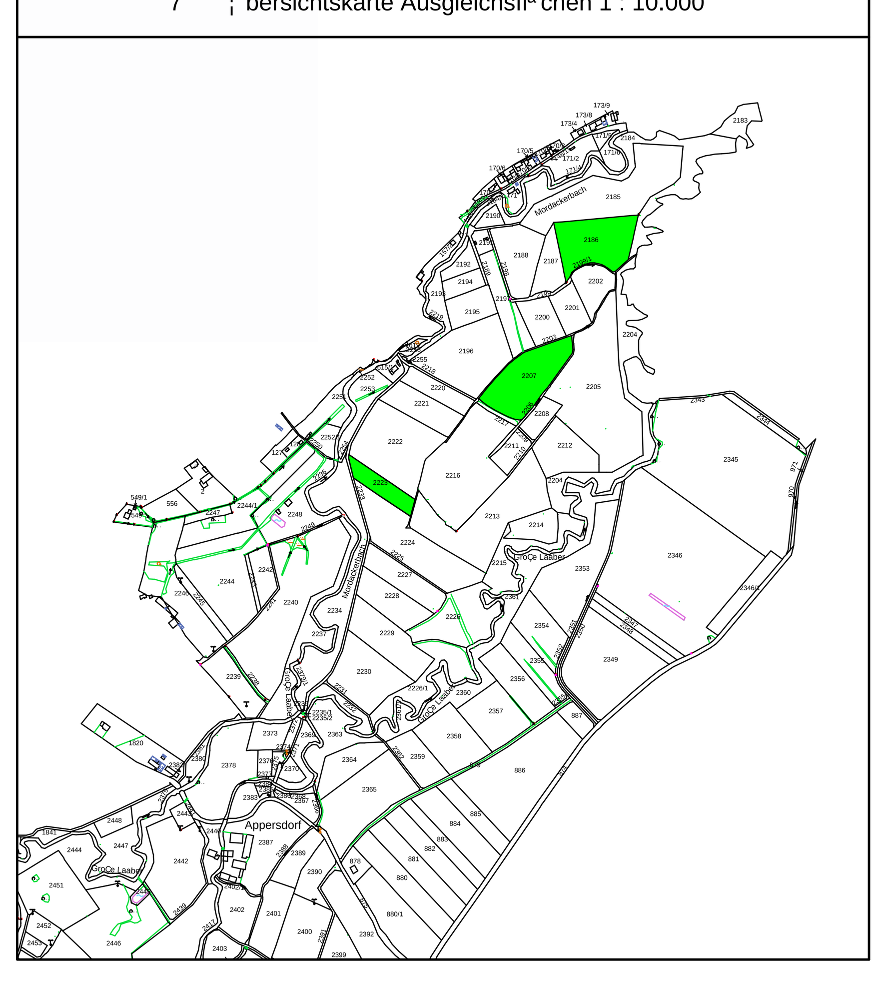
11. EINSICHTNAHME VON DIN-NORMEN

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder der Begr¿ndung des Bebauungsplanes verwiesen wird, kºnnen im Rathaus des Markts Langquaid zu den gªngigen ¥ffnungszeiten eingesehen werden.

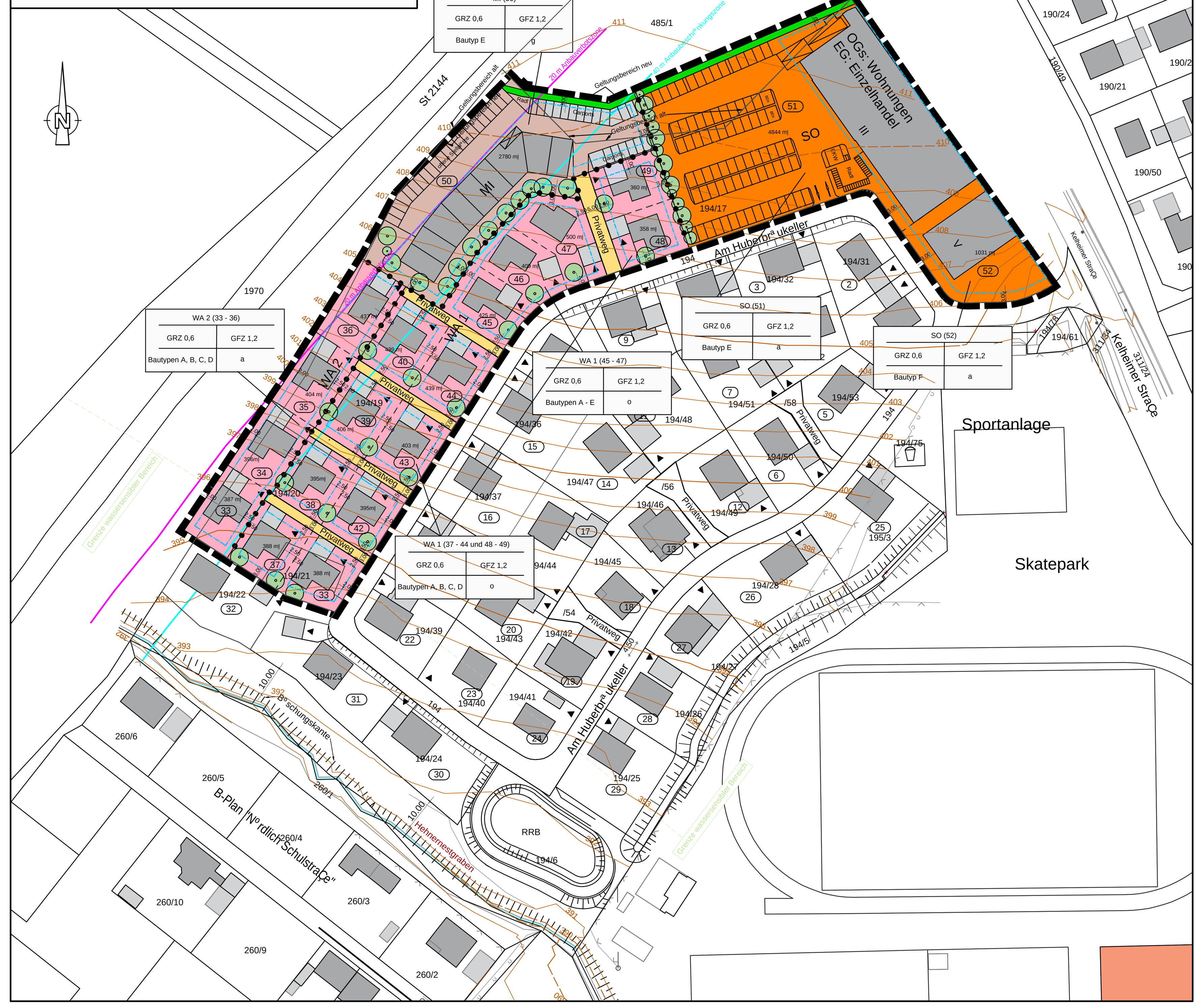
12. REGENERATIVE ENERGIEN UND W RMEPUMPEN

a) Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwªrme) ist anzustreben.
b) Anlagen f¿r Luftwªrmepumpen sowie Kraft-Wªrme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der ¿berbaubaren Grundst¿cksflªchen oder im Gebªude zulªssig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage muss einen Nachweis erbringen, dass die Anlage im Vollbetrieb einen Wert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den nªchst gelegenen Wohngebªuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundst¿cks nicht ¿berschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Weitere Informationen sind der Informationsbrosch¿re "Lªrmschutz bei Luft-Wªrmepumpen" des Bayerischen Landesamt f¿r Umwelt (LfU) zu entnehmen.

7 ¦bersichtskarte Ausgleichsflªchen 1 : 10.000



2 Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan 1 : 1000



3 Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des rªumlichen Geltungsbereiches (Ä 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsgrenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen

Nutzungsschablone (Ä 16,19,20 BauNVO, Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (mit betroffenen Parzellen)	
max. zulªssige Grundflªchenzahl	max. zulªssige Geschossflªchenzahl
Bautypen	Bauweise

Art der baulichen Nutzung:

WA: Allgemeines Wohngebiet (Ä 4 BauNVO)
MI: Mischgebiet (Ä 6 BauNVO)
SO: Sondergebiet (Ä 11 BauNVO)

zugelasssene Bauweise: o: offene Bauweise
a: abweichende Bauweise
g: geschlossene Bauweise

Baugrenze

StraÇenverkehrsflªche (privat)

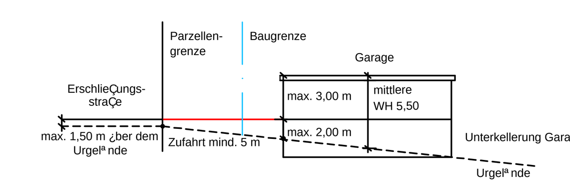
Gehºlze, Einzelbªume zu pflanzen: Art, Mindestpflanzgrºꞯe siehe Liste
Anzahl bindend, Standort kann bis zu 10 m verschoben werden, zzgl. 1 Baum pro 4 Parkplªtze

Abfanggraben und Entwªsserungsgraben; Sch¿tzt die Bebauung vor wild abflieÇendem Wasser

Anbaubeschrªnkungszone (40 m St 2114)

Anbauverbotszone (20 m St 2114)

Skizze Hºhenbezugspunkt Garage



4 Planliche Hinweise

Grenzen der Parzellen (Geplant)

Haupt- und Nebengebªude (Geplant - Standort variabel)

47 749 m| Parzellennummer mit Angabe der Parzellengrºꞯe

194/17 Grundst¿cksgrenze (Bestand) mit Flurnummern

355.00 Hºhenschichtlinien und Hºhenangaben

Grenze wassersensibler Bereich

Prªambel

Der Markt Langquaid im Landkreis Kelheim erlªsst aufgrund

- der Ä 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung ¿ber die bauliche Nutzung der Grundst¿cke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses g¿ltigen Fassung die 1. nderung des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan ÄHuberbrªukellerñin Langquaid als Satzung. Bestandteile der Satzung:

1	Verfahrenshinweise		14.07.2026
2	Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan	1 : 1.000	14.07.2026
3	Festsetzungen durch Planzeichen		14.07.2026
4	Planliche Hinweise		14.07.2026
5	Festsetzungen durch Text und Hinweise		14.07.2026
6	¦bersichtskarte	1 : 10.000	14.07.2026
7	¦bersichtskarte Ausgleichsflªche	1 : 10.000	14.07.2026

1 Verfahrensvermerke

1. Der Markttrat von Langquaid hat in der Sitzung vom 16.12.2025 gemªÇ Ä 2 Abs. 1 BauGB die 1. (Teil-) nderung des Bebauungs- und Gr¿nordnungsplans "Huberbrªukeller" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2026 orts¿blich bekannt gemacht.

2. Die fr¿hzeitige ¥ffentlichkeitsbeteiligung gemªÇ Ä 3 Abs. 1 BauGB mit ºffentlicher Darlegung und Anhºrung f¿r den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2026 hat in der Zeit vom _________ bis _________ stattgefunden.

3. Die fr¿hzeitige Beteiligung der Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange gemªÇ Ä 4 Abs. 1 BauGB f¿r den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2026 hat in der Zeit vom _____________ bis _____________ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____________ wurden die Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange gemªÇ Ä 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____________ bis _____________ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____________ wurde mit der Begr¿ndung gemªÇ Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____________ bis _____________ im Internet verºffentlicht. Zusªtzlich zur Verºffentlichung im Internet wurden die Verfahrensunterlagen auch im Rathaus des Marktes Langquaid (Marktplatz 24, in 84085 Langquaid), wªhrend der allgemeinen Dienststunden bereitgestellt. Die Unterlagen wurden ¿ber das zentrale Internetportal des Landes zugªnglich gemacht.

6. Die Marktgemeinde Langquaid hat mit Beschluss des Marktrats vom _____________ den Bebauungsplan gem. Ä 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung _____________ als Satzung beschlossen.

Markt Langquaid, den ....

....
(1. B¿rgermeister, Herbert Blascheck)

7. Ausgefertigt

Markt Langquaid, den ....

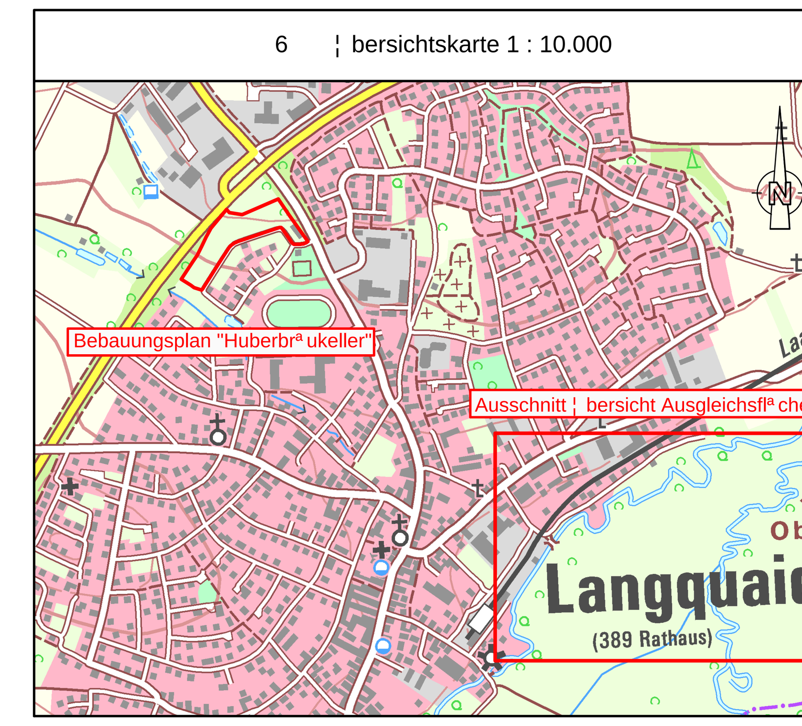
....
(1. B¿rgermeister, Herbert Blascheck)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____________ gemªÇ Ä 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB orts¿blich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begr¿ndung und zusammenfassender Erklªrung wird seit diesem Tag zu den ¿blichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und ¿ber dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des Ä 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die ÄÄ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Langquaid, den ....

....
(1. B¿rgermeister, Herbert Blascheck)

6 ¦bersichtskarte 1 : 10.000



Markt
Langquaid

Bebauungs- und Gr¿nordnungsplan

Vorentwurf i.d.F.v. 14.07.2026

1. nderung Baugebiet
"Huberbrªukeller"

BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Regensburg
Heinkelstraße 3
D-93049 Regensburg
Tel: +49 941 40208-0
Fax: +49 941 40208-30
www.bbi-ingenieure.de

	Datum:	Name:	Anlage Nr.:	Plan Nr.:	Regensburg, 14.07.2026
bearbeitet:	Juli 2026	lv	01	001	
gezeichnet:	Juli 2026	gc			
gepr¿ft:	Juli 2026	no	Projekt Nr.: 4.25717 BP.0		MaÇstab: 1 : 1000
Plancodierung:	425717-1-LP-01-001-01-F				

É Dieses Dokument ist f¿r BBI INGENIEURE GMBH urheberrechtlich gesch¿tzt