

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der Baulichen Nutzung
SO Sondergebiet mit Zweckbestimmung gem. § 11 BauNVO
- Freizeit und Erholung - Reitsport, Pferde und Therapiehof
MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Maß der Baulichen Nutzung

Nutzungsabkürzungen
1. Gebietsart
2. Grundflächenzahl
3. Geschossflächenzahl
4. max. Wandhöhe
5. Dachform

Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

priv. Erschließungsfläche

Gehweg

Grünflächen

Randeingrünung

Baum, zu pflanzen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen von Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB).

Bäume zu pflanzen für Ausgleichspflanzung

Unterirdischer Niederschlagswasserauffangbehälter (ca 100m³)

Regenrückhaltenbecken

sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Anbauverbotszone

Plangrundlagen

bestehende Flurstücksgrenzen

Höhenlinien

Gebäude Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen gemäß § 11 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Sondergebiet nach § 11 BauNVO Freizeit und Erholung mit der Zweckbestimmung Pferdereitsport und Therapie
Im Sondergebiet sind nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Unterbringung und der Pflege von Pferden, dem Reitsport, sowie dem vorübergehenden Aufenthalt von Reitern dienen. Ebenso Anlagen die der Pferdetherapie dienen.
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Reithalle und Bewegungshalle für Pferde
- Ställe
- Reitplatz
- Lagergebäude für Maschinen und Futtermittel
- Dungstätte
- Pferdeschwimmbaden
Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
Zulässige Grund-/ Geschossfläche
Grundflächenzahl (GRZ) : max. 0,8 (S), 0,6 (MD)
Geschossflächenzahl (GFZ) : max. 1,2 (S), 1,2 (MD)
3. **BAUWEISE**
Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4. **Gestaltung baulicher Anlagen**
Dachform: Satteldach (SD); bei Nebengebäuden auch Pultdach (PD) erlaubt
Dachneigung
Hauptgebäude: max. 35°
Nebengebäude: max. 35° bei SD, max. 15° bei PD
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine in rot
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 2,00 m;
4.2. **Private Verkehrsflächen**
4.2.1 **Stauraum**
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Eine Anrechnung des Stauraumes als Stellplatz vor Garagen ist unzulässig.
4.2.2 **Stellplätze**
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.
4.2.3 **Anzahl der Stellplätze**
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Langquaid.
4.3. **Abstandsflächen**
Bei der Einrichtung von Gebäuden sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden.
Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.
4.4. **Einfriedigungen**
Art und Ausführung: straßenseitige Begrenzung: Holzlatenzaun, Metallzaun
seitliche und rückwärtige Begrenzung: massive Konstruktionen in Mauerwerk / Stahlbeton sind unzulässig
Zaunhöhe: straßenseitige Begrenzung: max. 1,6 m ab fertiger Geländeoberfläche
seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,0 m ab fertiger Geländeoberfläche
Sockel: Abstand Zaun zur Geländeoberkante mind. 15 cm (Kleintierdurchlässig)
4.5. **Gestaltung des Geländes**
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen / Aufschüttungen bis max. 2,0 m zulässig. Ein direktes Aneinanderreihen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
4.6. **Niederschlagswasser**
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Mulden, Zisternen oder Rigolen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Ein Nachweis der Dimensionierung hat auf Ebene der nachgeordneten Verfahren über einen Entwässerungsplan zu erfolgen.

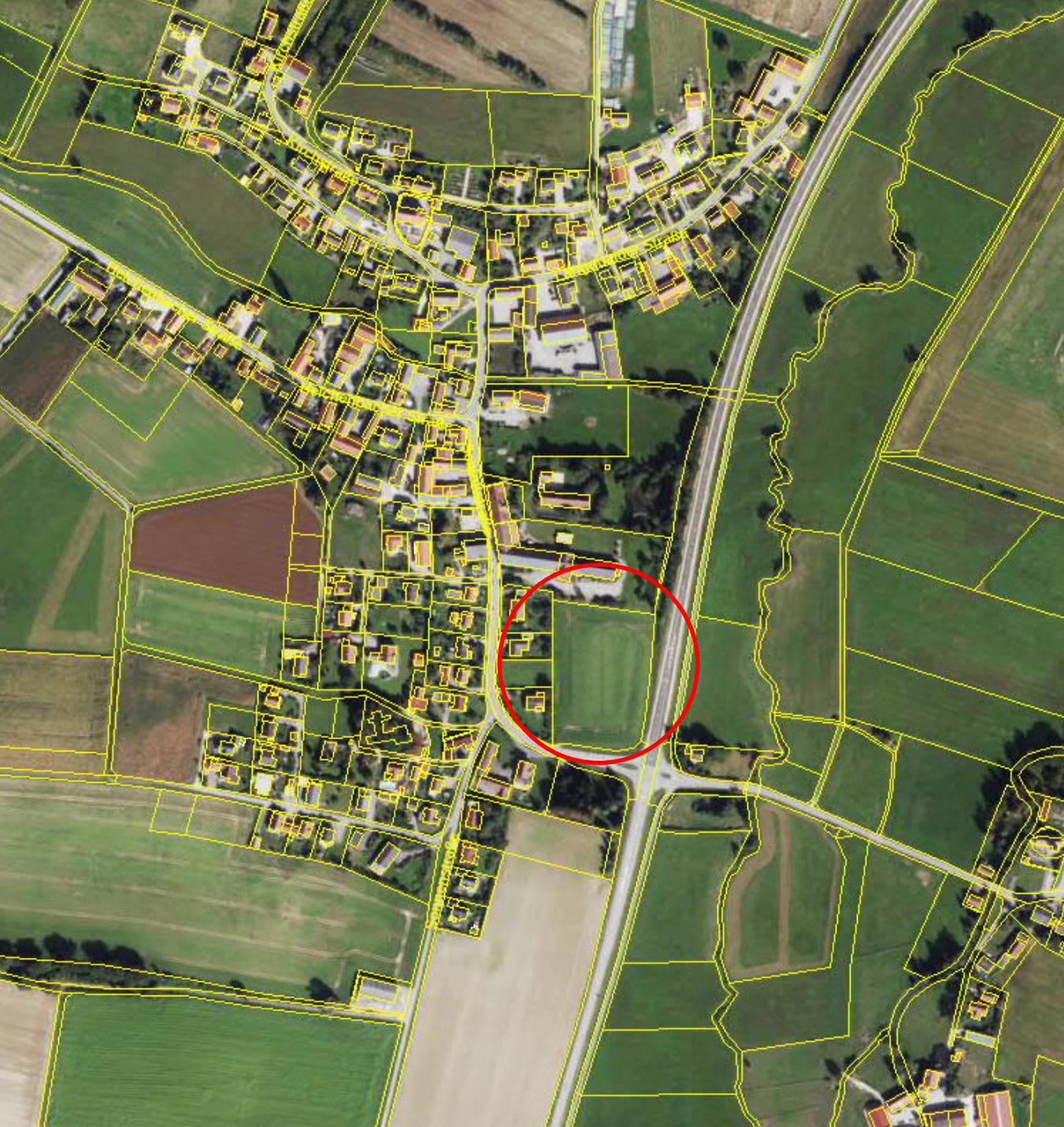
GRÜNORDNUNGSPLAN

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
1. **NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Rasen-, Wiesen-, oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze Aufenthaltsbereiche und Einfriedigungen zulässig.
2. **STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN**
Stellplätze, Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfürgtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrsuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).
3. **PFLANZMAßNAHMEN**
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken
3.1. **Straßenraum**
Einmündungs- und Ausfahrtsbereiche sind von sonstiger Bepflanzung über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Die Eingrünung entlang der St 2143 mit Bäumen und Sträucher gemäß Pflanzenliste 7.1 bis 7.3 herzustellen. Die Anzahl der im Plan enthaltenen Bäume darf nicht unterschritten werden
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei die Eingrünung entlang der St 2143 ausschließlich aus heimischen Bäumen und Sträuchern bestehen muss.
Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenlisten bzw. zwei Obstbäume zu pflanzen. Entlang der Ortsränder sind an den im Plan dargestellten Bereichen zur Ortsrandeingrünung Gehölzgruppen aus Sträuchern und Bäumen der Artenlisten oder Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Die Ortsrandeingrünung kann auf die oben festgesetzten Pflanzungen angerechnet werden.
4. **PFLANZ- UND SAATARBEITEN**
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken
Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auszuführen.
5. **Pflege der Gehölzpflanzungen**
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in den entsprechenden Mindestqualitäten in der nächstmöglichen Pflanzperiode nachzupflanzen.
6. **FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH**
Die erforderliche Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl. Nr. 1999; Gmk. Adlhausen und umfasst ca. 1.792 m². Pflanzung von 12 Einzelbäumen gemäß B313 BayKomV.
7. **ARTENLISTEN**
Hinweis:
Für die Bepflanzung darf nur autochthones Pflanzgut (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB) verwendet werden. Der Nachweis der Herkunft ist zu erbringen.

- 7.1 **Bäume 1. Ordnung**
Mindestqualitäten: Hochstamm 3 x v.m.B., StU mind. 18/20 cm
Acer platanoides Spitz- Ahorn
Betula pendula Hängebirke
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
sowie vergleichbare Arten
7.2 **Bäume 2. Ordnung**
Mindestqualitäten: Hochstamm 3 x v. m.B., StU mindestens 10/12 cm
Acer campestre Spitz- Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Wildapfel
Populus tremula Zitter-Pappel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Pyrus communis Wild-Birne
Sorbus aucuparia Eberesche
sowie Obstbäume und vergleichbare Arten
7.3 **Sträucher**
Mindestqualitäten: v. Str. 3 bis 4 Triebe, Höhe 60/100 cm
Cornus mas Kornellkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

TEXTLICHE HINWEISE

1. **BODENSCHUTZ**
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,0 m Basistiefe, 1,0 m Kronenbreite) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tief wurzelnden, winterharten und wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusehen; eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten.
2. **DENKMALSCHUTZ**
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der Hinweis gem. Art. 8 BayDSchG gilt überdies.
3. **NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE**
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBG Art. 47 bis 50 zu beachten und zu benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze höher als 2 m Wuchshöhe
4. **LAND - UND FORSTWIRTSCHAFT**
Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
5. **GRUNDWASSERSCHUTZ**
Sofern Grundwasser anstehet sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten.
Für eine schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWU) zu beachten.
6. **NIEDERSCHLAGSWASSER**
Gemäß der im Bebauungsplan verankerten Festsetzung zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser, sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bereitzustellen.
Diese dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung sollte vorzugsweise über eine offene Versickerung mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück bzw. in den jeweiligen Pflanzflächen oder über Rückhalte- bzw. Sickeranlagen (z. B. Mulden, Zisternen oder Rigolen) stattfinden. Das auf den künftig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in einer Zisterne gesammelt. Sobald deren Speichervolumen ausgeschöpft ist, wird das überschüssige Niederschlagswasser über einen Überlauf dem nachgeschalteten Regenrückhaltebecken zugeführt. Von dort erfolgt die Ableitung mit einem Drosselabfluss von ca. 5,0 l/s.
Hierzu wird ein neuer, oberflächlich geführter offener Entwässerungsgraben hergestellt. Dieser verläuft parallel zur Staatsstraße ST 2143 und leitet das Niederschlagswasser in den Helchenbachgraben ein. Der Helchenbachgraben entwässert im weiteren Verlauf in die Große Laber. Durch die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung werden die Abflussspitzen begrenzt und die hydraulische Belastung der nachfolgenden Gewässer reduziert. Die konkrete Bemessung und Ausgestaltung der Zisterne, des Regenrückhaltebeckens, des offenen Grabens und der Einleitungsstelle erfolgt im Zuge der weiteren Fachplanung. Bei Starkregen oder Schneeschmelze kann es zu wild abfließendem Niederschlagswasser kommen. Dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
7. **LEUCHTMITTEL**
Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutz der Insekten wird empfohlen.
8. **VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Mindestabstand gemäß den Richtlinien der Spartenräger einzuhalten.
9. **ABFALLRECHT**
Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zum nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (BGV C 27) wird verwiesen.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.06.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.06.2026 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.06.2026 bis 24.07.2026 beteiligt.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.06.2026 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.06.2026 bis 24.07.2026 öffentlich ausgelegt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2026 wurden die Behörden Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2026 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Langquaid hat mit Beschluss des Marktrates vom ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister

Langquaid, den ____

Herbert Blascheck
1. Bürgermeister