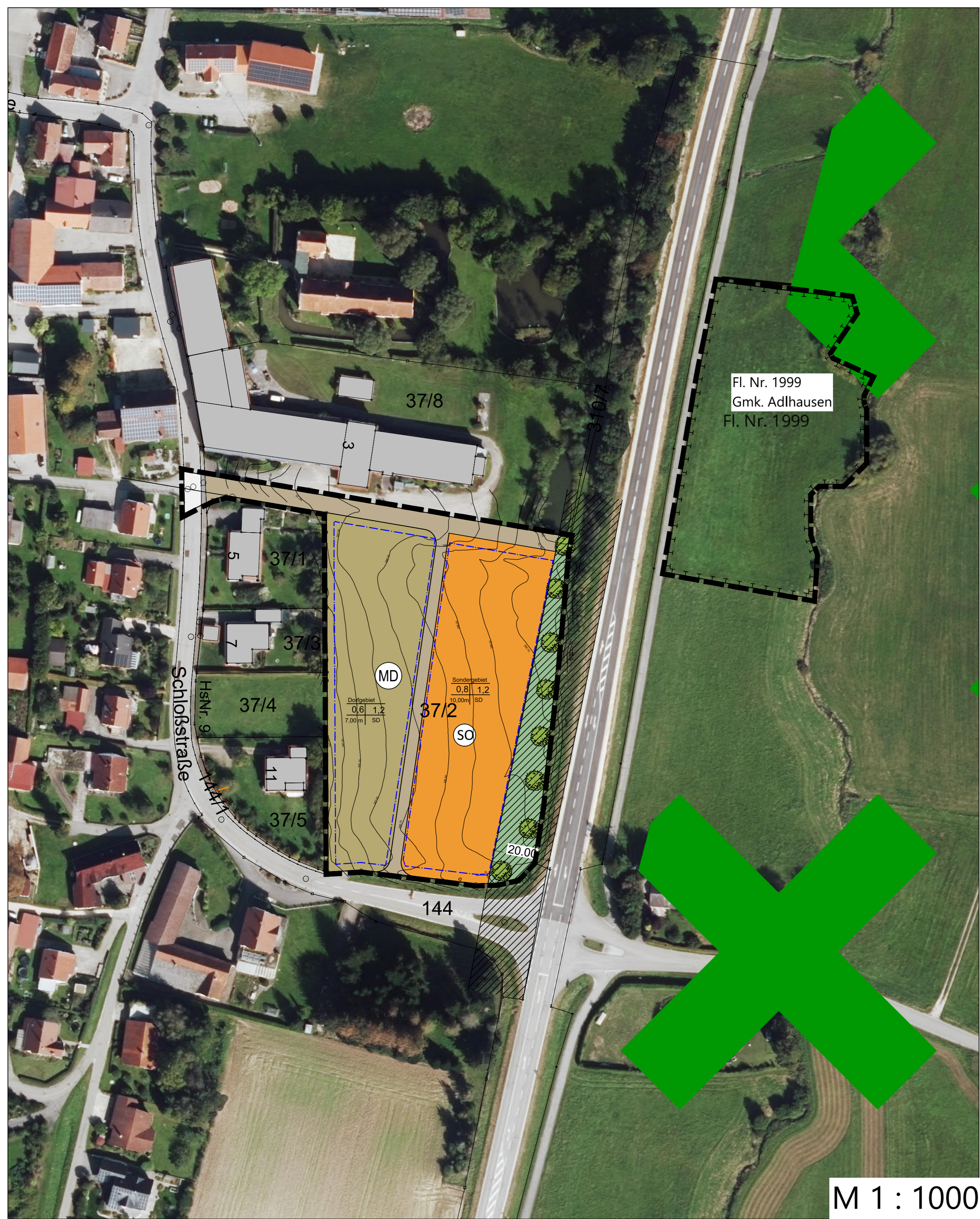


Bebauungs- und Grünordnungsplan "Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen"



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

1	Nutzungsschablone
2	Gebietssart
3	Grundflächenzahl
4	Geschossflächenzahl
5	max. Wandhöhe
	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).

Extensives Grünland

sonstige Planzeichen
 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anbauverbotszone

bestehende Flurstücksgrenzen

Höhenlinien

Gebäude Bestand

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Sondergebiet nach § 11 BauNVO Freizeit und Erholung mit der Zweckbestimmung Pferdereisport 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
 - Stallungen
 - Reitplatz
 - Lagergebäude für Maschinen und Futtermittel
 - Düngstätte
 - Pferdeschwimmbekken
 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche
 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8 (S), 0,6 (MD)
 Geschossflächenzahl (GFZ): max. 1,2 (S), 1,2 (MD)
- Höhe der baulichen Anlagen**
 Die Höhe der baulichen Anlage wird als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab unverändertes derzeitiges Geländeneiveau bis zu den äußeren Schnittlinien der Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt der Oberkante der baulichen Anlage. Für das Sondergebiet wird eine maximale Wandhöhe von 10,00 m bergseitig festgesetzt und für das Dorfgebiet wird eine maximale Wandhöhe von 7,00 m bergseitig festgesetzt. Die Wandhöhe für Nebengebäude beträgt max. 3,50 m bergseitig.
- BAUWEISE**
 Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
 4.1 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;
- 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.
- Anzahl der Stellplätze**
 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Langquaid.
- 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.
- Einfriedungen**
 Art und Ausführung: straßenseitige Begrenzung: Holzlattezzaun, 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
 Abstand Zaun zur Geländeoberkante mind. 15 cm (Kleintierdurchlässig)
 Sockel: Abstand Zaun zur Geländeoberkante mind. 15 cm (Kleintierdurchlässig)
- 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.
- 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.

B GRÜNORDNUNGSPLAN

- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
 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 Einfriedungen zulässig.
- STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN**
 Stellplätze, Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrschienen mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).
- PFLANZMAßNAHMEN**
 Anpflanzungen 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 ausreichend 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.
- PFLANZ- UND SAATARBEITEN**
 Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auszuführen.
- 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.
- FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH**
 Die erforderliche Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl. Nr. 1999; Gmk. Adlhausen und umfasst ca. 5.375 m²

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.
- 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
 - 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
 - Sträucher**
 Mindestqualitäten: v. Str. 3 bis 4 Triebe, Höhe 60/100 cm
 Cornus mas* Kornelkirsche
 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

- 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 Gründung anzusäen; eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten.
- DENKMALSCHUTZ**
 Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 7 Abs. 1 und Art 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen.
- NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE**
 Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB 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
- 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 Lärmemissionen zu rechnen. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
- GRUNDWASSERSCHUTZ**
 Sofern Grundwasser ansteht 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 schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) zu beachten.
- 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. Sickerreinrichtungen (z. B. Mulden, Zisternen oder Rigolen) stattfinden. Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen. Die vollständige Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die Art und Ausführung der Dachdeckung sowie eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgen auf Ebene der nachgeordneten Verfahren. Bei Bedarf sind dann entsprechende wasserwirtschaftliche Nachweise zu erbringen. Bei Starkregen oder Schneeschmelze kann es zu wild abfließendem Niederschlagswasser kommen. Dies darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
- LEUCHTMITTEL**
 Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutz der Insekten wird empfohlen.
- VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**
 Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Mindestabstand gemäß den Richtlinien der Spartenträger einzuhalten.
- 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.
- HINWEISE DER DEUTSCHEN TELEKOM**
 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung zu beachten.
- IMMISSIONSSCHUTZ**
 Bei Abweichungen, Änderungen oder Erweiterungen der Planung und/ oder Nutzungsänderungen und Neugenehmigungen soll von der zuständigen Genehmigungsbehörde die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die geplanten Anlagen zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Lärmemissionen führt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter dem zu Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogener Emittenten vergleichend mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu bewerten.
 Bei Änderungen, die kein relevantes lärmschutzfachliches Konfliktpotenzial besitzen, kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 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.
 - 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.
 - 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.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
 - 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 Blaschek
 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 Blaschek
 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „PFERDE- UND THERAPIEZENTRUM SCHLOSS ADLHAUSEN“ VORENTWURF

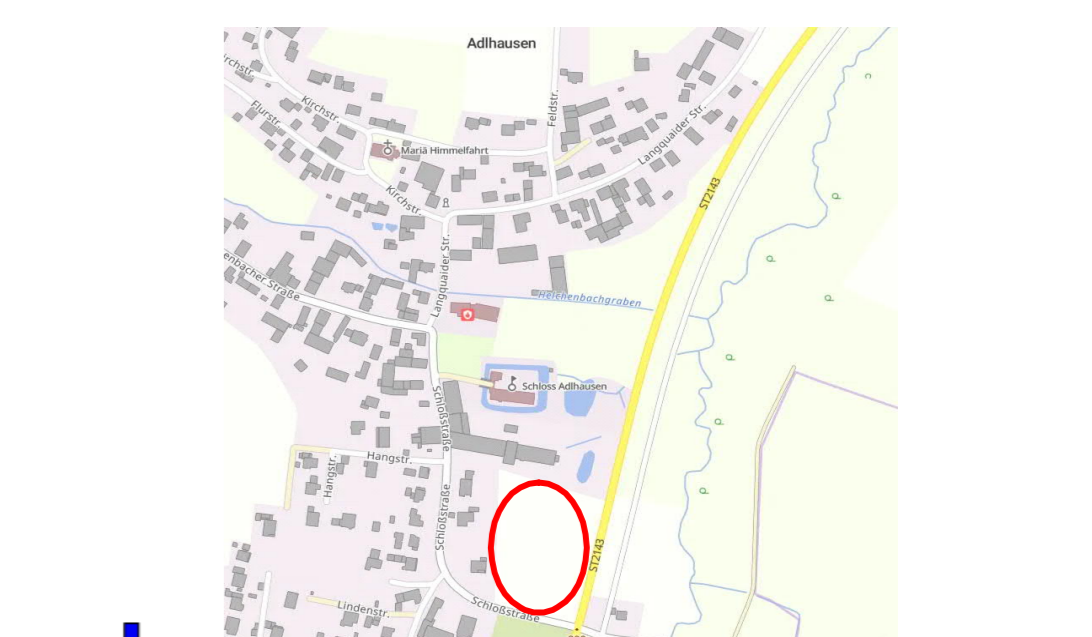
MARKT LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK

FASSUNG VOM 09.06.2026

PRÄAMBEL:

Der Markt Langquaid erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B) die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist. Der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-14) die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Pferde- und Therapiezentrum Schloss Adlhausen“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom _____ und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
§ 2 Bestandteile dieser Satzung
 Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und 2. textlichen Festsetzungen, textlichen Hinweisen und den Verfahrensvermerken.
§ 3 Inkrafttreten
 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



mb
 Ingenieurbüro Martin Huber
 Dipl. Ing. für Bauwesen
 Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg
 Tel: 08751 / 86 80 0; Fax: 08751 / 86 80 80; E-Mail: info@ing-huber.com
 Mainburg, 09.06.2026 / JH

LANDSCHAFTSARCHITEKT
 ERWIN FROTSCHL, DIPL.-ING. FH
 ULMENWEG 8
 93333 NEUSTADT A. D. DONAU
 Tel.: 094452117
 e-Mail: info@schl.at

LANGQUAID, KELHEIM NIEDERBAYERN

Plan-Nr.: 2025-372/BPP-VORENTWURF