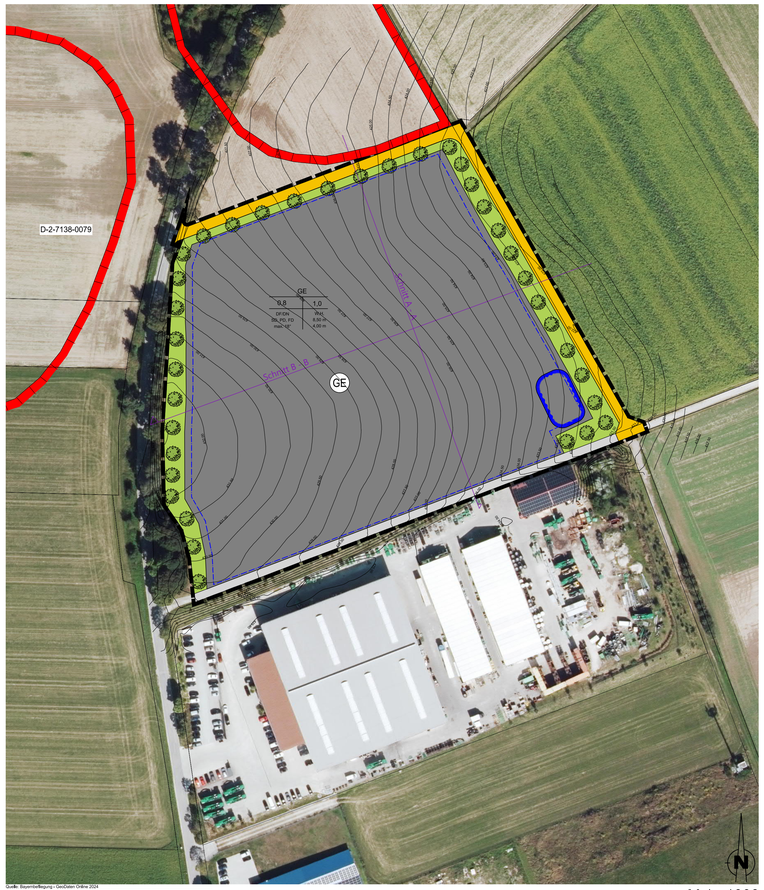
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"GE Handerwekerhof Erweiterung TA III"



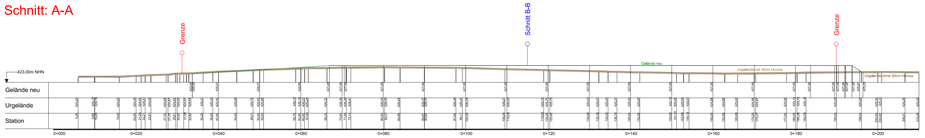
M 1 : 1000

Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 153, Gmk. Zaitzkofen

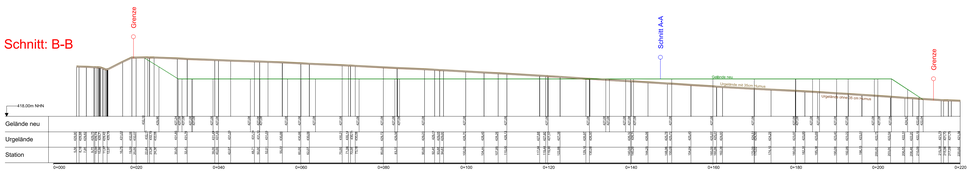
M 1 : 1000

Geländeschnitt
M 1 : 500

Schnitt: A-A



Schnitt: B-B



Art der Baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Öffentliche Tankstellen mit fossilen Brennstoffen,
- Anlagen für sportliche Zwecke, die dem Motorsport dienen (auch nicht zu Übungszwecken),
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel (Lebensmittel-Discounter und Vollsortimenter) oder mit zentrumsrelevanten Sortimenten. Ausnahmsweise kann von der Regelung bezüglich der Einzelhandelsbetriebe abgewichen werden, wenn der Verkaufsbereich zum besonderen Gesamtkonzepts eines Betriebs, der im Zentrum nicht untergebracht werden kann, gehört und einen absolut untergeordneten Flächenanteil von maximal 80 m² nicht überschreitet.

Nutzungsschablone
1. Gebietsart
2. Grundflächenzahl
3. Geschossflächenzahl
4. Dachform und Dachneigung
5. Wandhöhe

1
2 | 3
4 | 5

Baugrenzen
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkehrsfläche
private Straßenverkehrsfläche

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

Oberflächenentwässerung
Niederschlagswasserbeseitigungsfläche

sonstige Planzeichen
Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Plangrundlagen
bestehende Flurstücksgrenzen
Höhenlinien

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
  für Motorsport (Motocross, Cart, Quad etc.), auch zu Übungszwecken

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grund- bzw. Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m § 20 BauNVO
GE	max. 0,8	max. 1,0

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Wandhöhe
Betriebsgebäude: max. 9,00 m ab fertigen Fußboden OK
Geschäfts-/ Büro-/ Wohngebäude: max. 9,00 m ab fertigen Fußboden OK

Definition Wandhöhe:
Zu messen ab fertigen Fußboden OK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 Oberflächenentwässerung
Auf der privaten Grundstücksfläche sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Sickeranlagen zur anteiligen Sammlung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers bereitzustellen (dezentrale Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

4 Örtliche Bauvorschriften (Art 81 BayBO)

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen:

4.1.1 Betriebsgebäude, Geschäfts-/ Büro-/ Wohngebäude
Dachform: Satteldach (SD)/Pultdach (PD)/Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 18°
Dachdeckung: alle harten Deckungen außer Kupferdach, Solar und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Vordächer an der Traufe bis max. 4,00 m;
Dachaufbauten: Unzulässig
Dachflächen: Alle Dachflächen, die keine Dachbegrünung aufweisen sind mit Solar-/ Photovoltaikanlagen auszustatten, ausgenommen sind Norddächer. Auf Sattel- und Pultdächern sind die Anlagen parallel zur Dachhaut anzubringen. Auf dem Flachdach ist eine Aufständerung der Elemente einreihig und querliegend zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zudem an Balkonen sowie an Fassaden zulässig.

4.2 Abstandsflächen
Hinsichtlich der Abstandsflächen wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet. Gebäude und bauliche Anlagen können mit einem Abstand von 0,25 H mind. 3,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden, soweit die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen keine größeren Abstände erfordern.

4.3 Einfriedungen
Art und Ausführung: Industriegitterzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun
Höhe: max. 2,25 m ab fertigem Gelände
Sockel: unzulässig, Kleintierdurchlässig: Zaunabstand zur Geländeoberfläche 15 cm

4.4 Abgrabungen und Aufschüttungen
Aufschüttungen und Abgrabungen im größeren Umfang sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zum Außenbereich ist das Gelände anzupassen und muss abgeböscht werden.

Stützmauern:
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschung auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Hinweise:
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherren, die Detaillentwässerung, ohne dass hierdruch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden, zu regeln. Auf Grund der Geländeneigung kann es bei Schneeschmelze oder Starkregen zu oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen; dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggräben) vorzusehen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist dfertige Fußboden.

5 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtreklamen mit grellen Farben oder Farbmischungen sind unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hinauswirken. Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht durch innerörtliche Werbung oder Propaganda gestört werden.
Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.
Aktustische Werbeanlagen sind unzulässig.
Die Verwendung von Skybeamern ist unzulässig.

6 Lärmschutz
EMISSIONSKONTINGENTEN GEMÄSS DER DIN 45691:2006-12
Im Zuge der Eingabeplanung muss durch ein Immissionsschutz-technisches Gutachten nachzuweisen, dass die Richtwerte des Gewerbegebietes eingehalten werden.

B GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Ans. 1 Nr. 20, 25 BauGB

7 Ausgleichsfläche
Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl. Nr. 153, Gmk. Zaitzkofen und umfasst ca. 5.266 m².

8 Parkplätze
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, und vergleichbare Beläge.

9 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind mit Rasen- bzw. Wiesenflächen oder mit Gehölzpflanzungen zu begrünen. Diese sind entweder als Rasen- und Wiesenflächen zu gestalten.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

10 Pflanzmaßnahmen
Pflanz- und Saatarbeiten
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei in den Bereichen der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m zu erfolgen hat. Am Standort von Bäumen ist eine Oberbodenstärke von 80 cm zu erstellen.
Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

11 Pflege der Geholzpflanzungen
Die Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

12 Schutz und Erhalt bestehender Gehölze
Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Gleichzeitig sind die Vorgaben der RAS-LP sowie der ZTV Baumpflege zu beachten.

13 Pflanzenliste
Für die Bepflanzung darf nur autochthones Pflanzgut (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB) verwendet werden. Der Nachweis der Herkunft ist zu erbringen.

13.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölze: H. 3 x v., m.Db, 18–20, Straßenraumprofil,
Flächige Pflanzung v.Hei. o.B., 125/150 cm in Gruppen von 3 bis 5 Stück
Acer platanoides - Spitz Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Sand-Birke
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

13.2 Gehölze 2. Ordnung
Einzelgehölze: H. 3 x v. m.B, 18–20, Straßenraumprofil,
falls erforderlich flächige Pflanzung v.Hei o.B., 125/150 cm
in Gruppen von 3 bis 5 Stück
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holz-Apfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster - Holz-Birne
Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
und vergleichende Arten.

13.3 Gehölze Sträucher
v.Str. mind. 3-4 Triebe, 60–100, in Gruppen von 5-7 Stk. pflanzen.
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselstrauch
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa spec. - Wildrosen in Arten
Salix spec. - Sal-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

13.4 Kletterpflanzen
Hedera helix - Efeu
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Selbstklimmender Wein
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Polygonum aubertii- Knöterich
Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe

C TEXTLICHE HINWEISE

Freiflächengestaltung
In den Baugenehmigungsverfahren ist die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner vorzulegen, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

Schallschutz
In den Einzelgenehmigungsverfahren ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens vorzulegen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte der Staatsstraße 2144, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontigenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontigenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter dem Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs-und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit dem Immissionskontigenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Bodenschutz
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhaltne und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzugeben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Hähe zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschienen befahren werden.

Leuchtmittel
Die Verwendung insektenfreundlicher Leichtmittel wird geraten.

Nachbarschaftsrecht
zu angrenzenden benachbarten Flächen, sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
2,00 m für Gehölzer höher als 2,00 m Wuchshöhe

Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

Grundwasserschutz
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art 34 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach Art. 17 bzw. 17a BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Art. 37 und 41c BayWG sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2025 hat in der Zeit vom__.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2025 hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

6 Der Markt Langquaid hat mit Beschluss des Bauausschusses 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

BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „GE HANDWERKERHOF ERWEITERUNG TA III"

GEMEINDE LANGQUAID
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

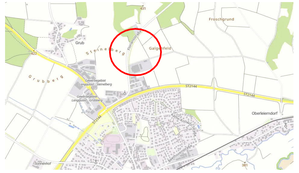
FASSUNG VOM 16.12.2025

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) 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 Baunutzungsverordnung (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 2020-1-1-I) 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 Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "GE Handwerkerhof Erweiterung TA III" 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 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen, textlichen Hinweisen und den Verfahrensvermerken.

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.


Freizeitgelände
Grub
Langquaid
Hofmühle
Gewerbegebiet
Hofmühlweg
Hofmühlweg
Hofmühlweg