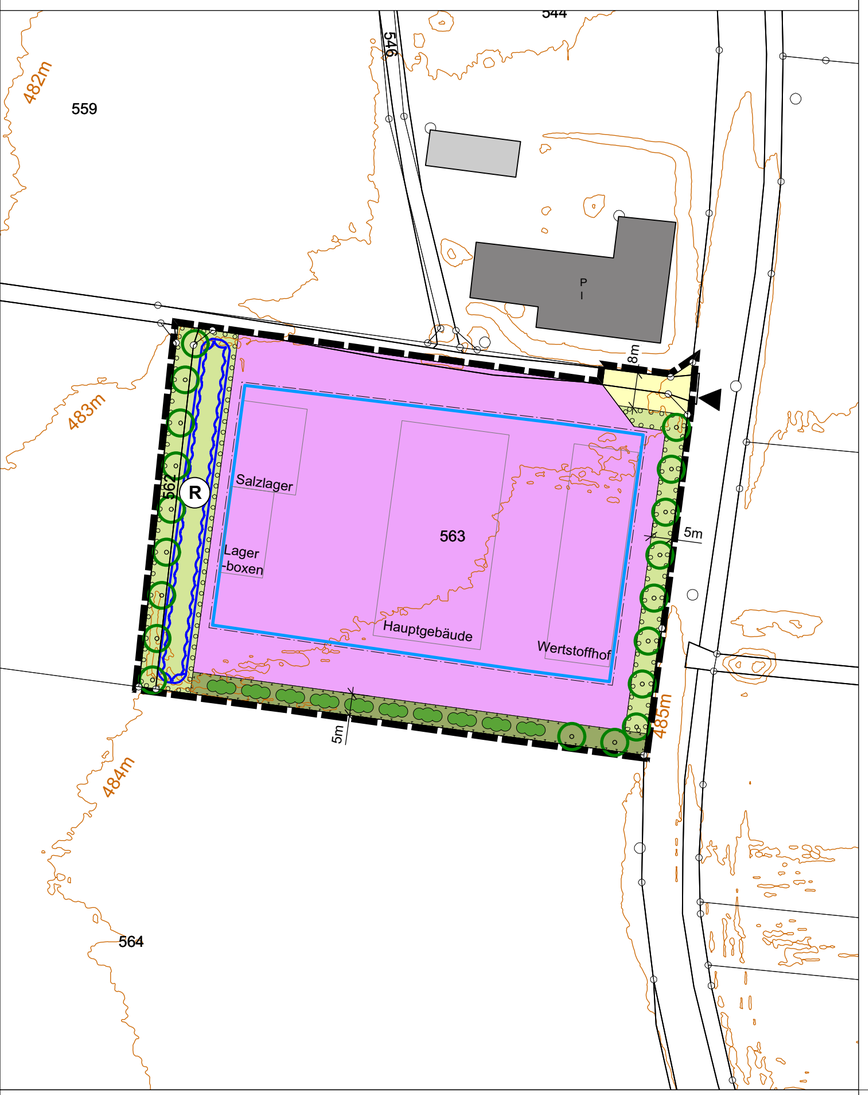
PRÄAMBEL

Der Markt Lupburg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung Bauhof und Wertstoffhof

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Zufahrt

5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Hinweise

420 Höhen in m ü. NN

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Lupburg den .....

.....
Manfred Hauser
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Markt Lupburg den .....

.....
Manfred Hauser
Erster Bürgermeister
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Markt Lupburg, den .....

.....
Manfred Hauser
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Fläche für Gemeinbedarf
Nutzungszweck: Bauhof, Wertstoffhof. Betriebswohnungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,6 .

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze
Die maximale Traufhöhe beträgt 8,0 m (beim Pultdach niedrigere Wandseite), die maximale Gebäudehöhe 12,0 m (First beim Satteldach oder höhere Wandseite beim Pultdach). Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Die Oberkante Fertigfußboden darf max. 30 cm über der Oberfläche des vorhandenen Geländes liegen. Bezugspunkt: höchster Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände.
Dachaufbauten für haustechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Es sind in offener Bauweise Gebäudelängen bis zu 55 m zulässig.

3.3 Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

4.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs
Als Ausgleichsfläche ist eine naturnahe freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzgebot B.4.4) zu schaffen. Die Fläche darf nicht eingezäunt werden. Sie kann muldenförmig ausgebildet werden und der Ableitung von Oberflächenwasser in das Rückhaltebecken im Westen dienen.

4.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird auf den Fl.Nrn. 1323, Gmkg. See eine Fläche von 3.185 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme hat der Umbau von Nadelholzforst in standortgerechten Laubmischwald zu erfolgen.

4.3 Pflanzgebot für Laubbäume
Es sind nur heimische Laubbaumarten als Hochstamm zulässig.

4.4 Pflanzgebote für Baum-Strauchhecken
Es sind freiwachsende mind. 2-reihige Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern mit abschirmender Wirkung gem. Pflanzliste in der Begründung spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Pflanzdichte 1,5 m x 1,0 m. Pflege Rückschnitt oder abschnittsweiser Stockhieb, so dass immer eine abschirmende Wirkung erhalten bleibt.

4.5 Flächen mit Begründungsbindung
Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten und wo nicht gem. Festsetzung B.4.3 bepflanzt als Graus-Krautfluren zu entwickeln. Kies- oder Schotterbeete sind unzulässig.

4.6 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig oder wenn nachgewiesen ist, dass keine Vogelbruten auf der Fläche stattfinden.

4.7 Das Rückhaltebecken ist als Erdbecken zu gestalten und extensiv zu pflegen.

4.8 Zur Beleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel zugelassen.

5. Sonstige Festsetzungen

1. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Dächer sind mit Anlagen zur Fotovoltaiknutzung auszustatten (mind. 50% der nutzbaren Dachfläche).

2. Regenwassermanagement (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur dezentralen Versickerung und Rückhaltung von anfallendem unverschmutztem Niederschlags- und Oberflächenwasser ist das unverschmutzte Oberflächenwasser auf der Fläche zurückzuhalten und/oder zu versickern. Das Rückhaltevolumen kann in Form von Sickermulden, Zisternen, Mulden- Rigolen-Anlagen oder in einer sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD), Dachneigung: 0 -20 Grad.
Flachdächer sind zu begrünen.

2. Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz).

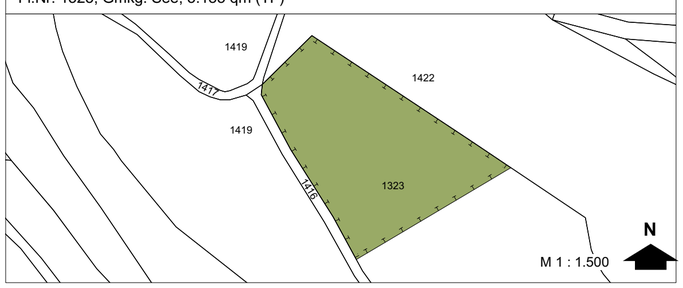
3. Grundstückseinfriedungen sind nur in nicht blickdichter Ausführung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

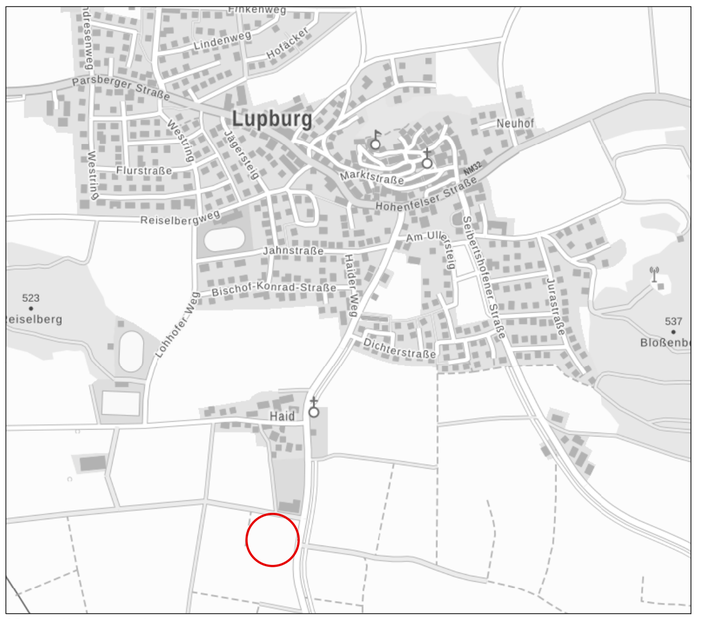
D. Hinweise

1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Externe Ausgleichsfläche

Fl.Nr. 1323, Gmkg. See; 3.185 qm (TF)





© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf

N

Markt Lupburg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Haid II"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb

datum: 10.03.2022 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de