

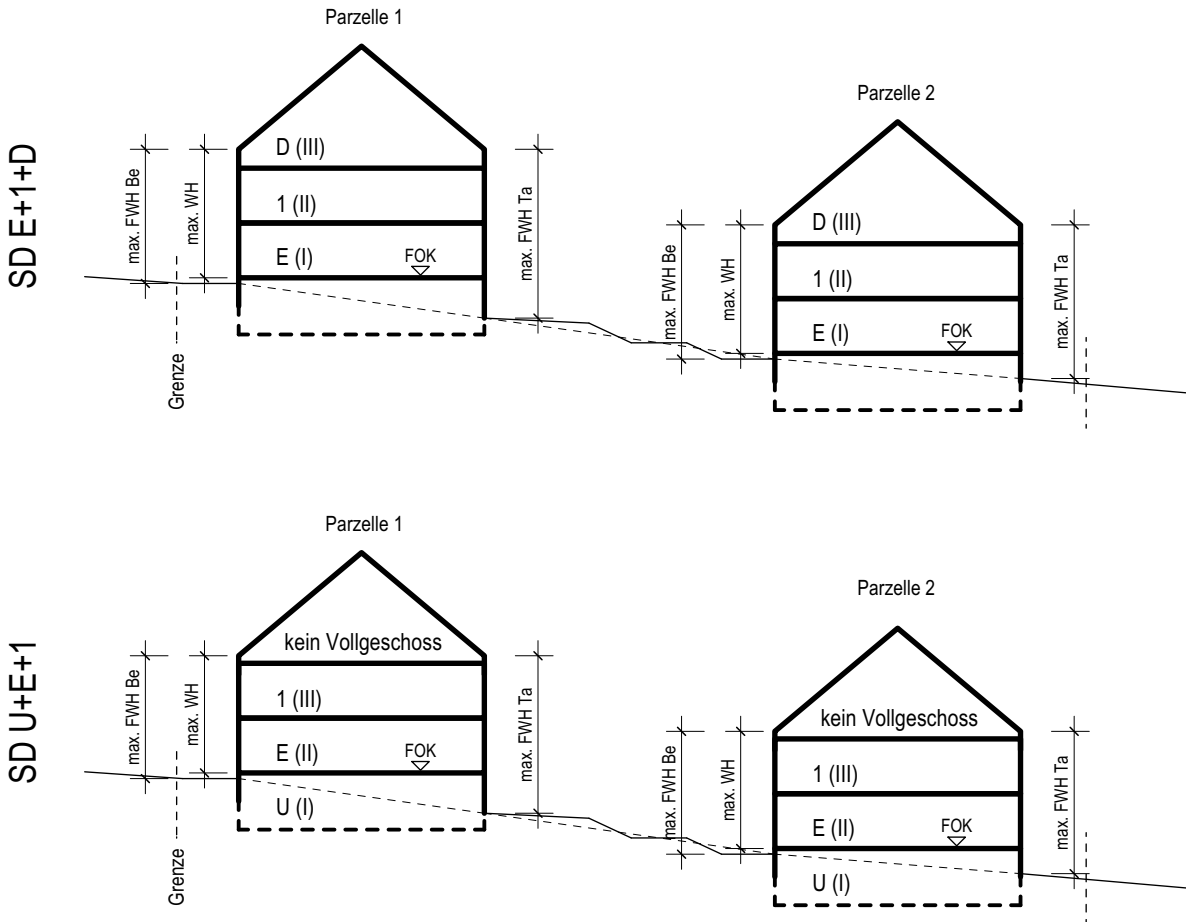
Präambel

Der Markt Lupburg erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan "An der Hohenfelder Straße" mit seinen Festsetzungen als Satzung.

A Festsetzungen mit Planzeichen

	Besonderes Wohngebiet entsprechend § 4a BauNVO
GRZ 0,40	Grundflächenzahl entsprechend § 19 BauNVO max. 0,40
	Geschossflächenzahl entsprechend § 20 BauNVO max. 1,2
III	Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze
	offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze entsprechend § 23 (3) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	festgesetzte Firstrichtung
	Grenze des räumlichen Gelungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B Festsetzungen als Regelquerschnitte



Die zulässige maximale Wandhöhe (max. WH) wird von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Die zulässige maximale fertige Wandhöhe auf der Bergseite (max. FWH Be) wird von der fertigen mittleren Geländehöhe auf der bergseitigen Fassadenseite bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Die zulässige maximale fertige Wandhöhe auf der Talseite (max. FWH Ta) wird von der fertigen mittleren Geländehöhe auf der talseitigen Fassadenseite bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Bautyp "SD E+I+D" und "SD U+E+I".

Parzelle 1

- maximal 3 Vollgeschosse (III)
- maximale Wandhöhe (max. WH) 6,7 m
- maximale fertige Wandhöhe Bergseite im Mittel (max. FWH Be) 6,9 m
- maximale fertige Wandhöhe Talseite im Mittel (max. FWH Ta) 8,8 m
- Satteldach mit mittigem First
- Dachneigung 30 - 45°

Bautyp "SD E+I+D" und "SD U+E+I".

Parzelle 2

- maximal 3 Vollgeschosse (III)
- maximale Wandhöhe (max. WH) 6,7 m
- maximale fertige Wandhöhe Bergseite im Mittel (max. FWH Be) 6,9 m
- maximale fertige Wandhöhe Talseite im Mittel (max. FWH Ta) 8,1 m
- Satteldach mit mittigem First
- Dachneigung 30 - 45°

C Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenzen
147/2, 148, 148/5	bestehende Flurnummern (die Flurnummern 147/2 und 148 bilden die Parzelle 1)
	Parzellennummern
	Trennlinie zur Festlegung unterschiedlicher Höhenlagen entsprechend § 6 Textliche Festsetzungen

D Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Bauland wird als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.
- (2) Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4a Abs 3 BauNVO wird ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen sind sämtliche bauliche Anlagen nach Anlage 1 des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt. Die Grundstücksfläche, welche für die Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahlen herangezogen wird, ist im Bauantrag deutlich zu kennzeichnen.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
- (3) Zulässig sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen als Bautyp "SD E+I+D" oder "SD U+E+I" (siehe "B Festsetzungen als Regelquerschnitte")
- (4) Auf der Parzelle 1 ist nur ein Wohngebäude mit nicht mehr als 7 Wohnungen zulässig. Auf der Parzelle 2 sind maximal 2 Wohngebäude mit nicht mehr als jeweils 7 Wohnungen zulässig.

§ 3 Bauweise

- (1) Es wird die offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind nur Einzelhäuser.

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Stellplätze, welche nicht weder überdacht noch umschlossen sind (sogenannte offene Stellplätze), sind allgemein auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ebenso zulässig sind nicht-überdachte Rampen von Tiefgaragenzufahrten.

§ 5 Garagen/Stellplätze

- (1) Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze ("Carports") sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (2) Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - SIS) des Marktes Lupburg gilt ausdrücklich auch im vorliegenden Baugebiet.

§ 6 Höhenlage der baulichen Anlagen

- (1) Gebäude auf Parzelle 1 sind so anzulegen, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (E) 489,2 m NHN 2016 nicht überschreitet.
- (2) Gebäude im westlichen Bereich von Parzelle 2 sind so anzulegen, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (E) 485,0 m NHN 2016 nicht überschreitet.
- (3) Gebäude im östlichen Bereich von Parzelle 2 sind so anzulegen, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (E) 486,8 m NHN 2016 nicht überschreitet.
- (4) Gebäude im westlichen und östlichen Bereich (also auf beiden Bereichen) von Parzelle 2 sind so anzulegen, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (E) 486,0 m NHN 2016 nicht überschreitet.

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Nicht überbaute private Baugrundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- (2) Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum aus der im Anhang beigefügten Liste I zu pflanzen. Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- (3) Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.
- (4) Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.
- (5) Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.

- (6) Nadelholzhecken sind im gesamten Baugebiet unzulässig.
- (7) Schotter- oder Zierkiesflächen sind nicht zulässig. Technisch notwendige Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden sind hiervon ausgenommen.
- (8) Zur Bauvorlage (auch im Genehmigungsverfahren) ist zwingend ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Liste I der zu pflanzenden Bäume und Sträucher entsprechend § 7 (2):

Bäume			
Acer campestre -	Feldahorn	Acer platanoides -	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus -	Bergahorn	Carpinus betulus -	Hainbuche
Fagus sylvatica -	Rotbuche	Fraxinus excelsior -	Esche
Juglans regia -	Walnuss	Punus avium -	Vogelkirsche
Quercus petraea -	Traubeneiche	Quercus robur -	Stieleiche
Sorbus aria -	Mehlbeere	Sorbus aucuparia -	Eberesche
Tilia cordata -	Winterlinde	Tilia platyphyllos -	Sommerlinde
Pyrus pyrastrer	Holzbirne		

(fett-unterstrichene Sorten sind als klimatolerante Gehölze vorrangig zu verwenden!)

E Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen) nach Art. 81 BayBO

§ 1 Abstandsflächen

- (1) Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung wird ausdrücklich angeordnet. Darüber hinaus können sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben. Die Abstandsflächen sind auch zwischen Gebäuden innerhalb einer Parzelle einzuhalten.

§ 2 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Gebäudelänge, Gebäudebreite
 - 1. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 21,0 m
 - 2. Die maximal zulässige Gebäudebreite beträgt 13,0 m
 - 3. Die maximalen Gebäudelängen und -breiten gelten nicht für Tiefgaragen sowie für das unterste Vollgeschoss (E oder U), falls dieses unterste Vollgeschoss gewerblich genutzt wird.
- (2) Dächer
 - 1. Die Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude sind gemäß "B Festsetzungen als Regelquerschnitte" auszuführen.
 - 2. An- und Vorbauten nach (1) 3. und (5) sind auch als Flachdach zulässig.
 - 3. Als Dacheindeckungsmaterial der Satteldächer sind rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind im Baugebiet allgemein zulässig. Eine Aufständerung dieser Anlagen auf geneigten Dächern ist ausdrücklich nicht zulässig.
 - 4. Dachüberstände sind zulässig am Ortsgang bis zu 0,30 m und an der Traufe bis zu 0,50 m. Bei Grenzbebauungen sind abweichend davon an der Grenzseite keine Dachüberstände zulässig.
- (3) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente
 - 1. Dachaufbauten sind zulässig und dürfen dabei:
 - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen und
 - b) ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² betragen und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweisen.
 - 2. Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, mind. 100 cm niedriger sind, als der First und höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.

- (4) Firstrichtung
Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen sind diese einzuhalten. Bei rechteckigen Grundrissen hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen.

- (5) An- und Vorbauten
An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers klar unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die An- und Vorbauten die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten.

§ 3 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an straßenseitigen Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszone zulässig.
- (2) Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf eine Höchstfläche von 2,5 m² je Gebäude nicht überschreiten.
- (3) Grelle Farben, sowie Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 4 Einfriedungen

- (1) Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
- (2) Einfriedungen sind als Mauern und Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig und als Hecken bis zu einer dauerhaft zu begrenzenden Höhe von 2,0 m zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ohne Sockelmauern auszuführen.

§ 5 Gestaltung der unbebauten Flächen

- (1) Bepflanzte/begrünte Böschungen, welche zur Geländemodellierung hergestellt werden, sind bis zu einer Neigung von 25° oder flacher allgemein zulässig. Für steilere Böschungen gelten die nachfolgenden Regelungen zu den Stützmauern singemäßig.
- (2) Stützmauern zur Geländemodellierung bis zu einer Ansichtshöhe von 90 cm sind allgemein zulässig.
- (3) Stützmauern an der Grundstücksgrenze zur Herstellung einer (Tief-)Garagenzufahrt sind allgemein zulässig.
- (4) Stützmauern, die mit der Ansichtsfläche zum eigenen Grundstück weisen, sind bis zu einer Höhe von 120 cm allgemein zulässig.
- (5) Stützmauern, die mit der Ansichtsfläche zum Nachbargrundstück oder zur öffentlichen Verkehrsfläche weisen, und die höher als 90 cm sind, müssen von der Grundstücksgrenze mindestens den Abstand einhalten, der der fertigen Höhe der Stützmauer entspricht. Die Höhe solcher Stützmauern wird auf 120 cm begrenzt.
- (6) Bei der Anlage mehrere Stützwände muss zwischen den einzelnen Stützwänden ein Abstand von mindestens 1,2 m errichtet werden (Abtreppung).
- (7) Bei Einhaltung der vorgenannten Regelungen können benachbarte Eigentümer in gegenseitigem Einvernehmen in gleicher Weise auffüllen oder abgraben.
- (8) In die Bauvorlage (auch im Genehmigungsverfahren) ist zwingend bei den Schnitten und Ansichten das vorhandene und das geplante Gelände darzustellen.

§ 6 Kinderspielflächen

- (1) Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist auf dem zugehörigen Baugrundstück ein Kinderspielfeld zu errichten.
- (2) Je 50 m² Wohnfläche sind mindestens 2,5 m² Spielfeldfläche zu errichten, mindestens jedoch 30 m².
- (3) Je 30 m² Spielfeldbereich ist mindestens ein Sandspielfeld (Mindestgröße 4 m²), ein ortsfestes Spielgerät und eine ortsfeste Sitzgelegenheit zu errichten.

§ 7 Bestandsschutz, Umbauten

- (1) Für entsprechend der Baugenehmigung errichtete bauliche Anlagen gilt unverändert Bestandsschutz.
- (2) Bei Umbauten und untergeordneten Erweiterungen ist der § 34 BauGB anzuwenden.

F Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollen befestigte Flächen (Stellplätze, Fußwege, Grundstückszufahrten) wasserdurchlässig gestaltet und fahrzeuggestützte Grünflächen und Gehölzpflanzungen angelegt werden.
2. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden dringend angeraten.
3. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern.
4. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdrichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
5. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
6. Die archäologische Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 6 Abs. 1-2 DSHG unterliegen.
7. Aufgrund der Topographie ist grundsätzlich mit Hangwasser und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es ist darauf zu achten, dass bei der Gebäude- und Freiflächenplanung das natürliche Abflussverhalten des wild abfließenden Wassers nicht nachteilig zu Lasten für andere Grundstücke verändert wird. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Erdschwerwimmungen kommen. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden. Es ist eine entsprechend angepasste Bebauung erforderlich, u. a. Fußbodenoberkante ausreichend hoch über Gelände. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Lupburg hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Lupburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

	Lupburg, den
(Siegel)
	Hauser, 1. Bürgermeister
5.	Das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom Az. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
6.	Ausgefertigt
	Lupburg, den
(Siegel)
	Hauser, 1. Bürgermeister
7.	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 in der Gemeinde 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 214 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
	Lupburg, den
(Siegel)
	Hauser, 1. Bürgermeister

Markt Lupburg

Bebauungsplan

nach § 13a BauGB

(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

für das Besondere Wohngebiet

"An der Hohenfelder Straße"

ENTWURF



Übersicht M 1:7.000

Datum:	10.02.2023	gezeichnet:	Iberl
--------	------------	-------------	-------

Burgstraße 7 92331 Parsberg Tel. 09492/5538 Fax. 09492/6185 info@architekt-iberl.de	Architekturbüro IBERL Alois Iberl Dipl. Ing. FH Architekt	
-------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	--

ENTWURF

Begründung

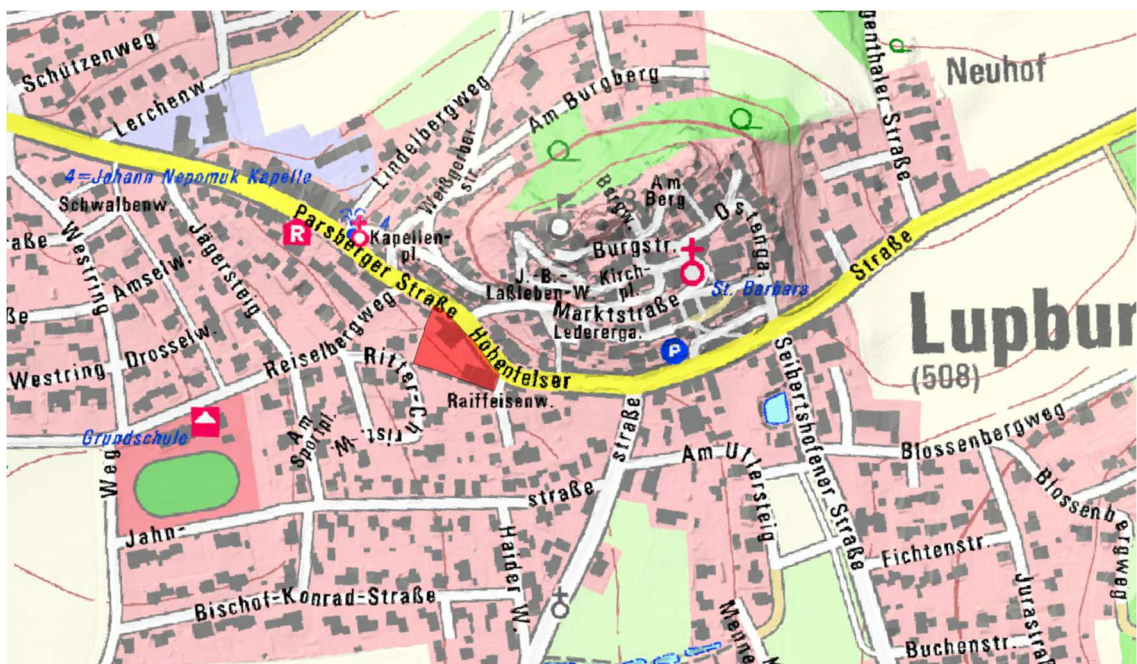
nach § 13a BauGB

für das Besondere Wohngebiet
„An der Hohenfelder –
Straße“

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

1.1. Allgemeines

Das Gebiet liegt direkt an der Hohenfelder Straße. Südlich, westlich und östlich befindet sich Wohnbebauung. Im Osten liegt die öffentliche Straße „Raiffeisenweg“. Gegenüber, auf der Nordseite, liegt der ensembleschutzgeschützte Ortskern von Lupburg.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2. Derzeitige Nutzung

Im Plangebiet sind unterschiedliche bauliche Anlagen vorhanden. Im Nordwesten befindet sich als Hauptgebäude ein Wohnhaus mit Satteldach. Östlich davon ist ein Baukörper mit Flachdach (ehemaliger Lebensmittelhandel) angebaut.

Im Südosten liegt eine Gaststätte. Zwischen den Gebäuden befindet sich ein Parkplatz.

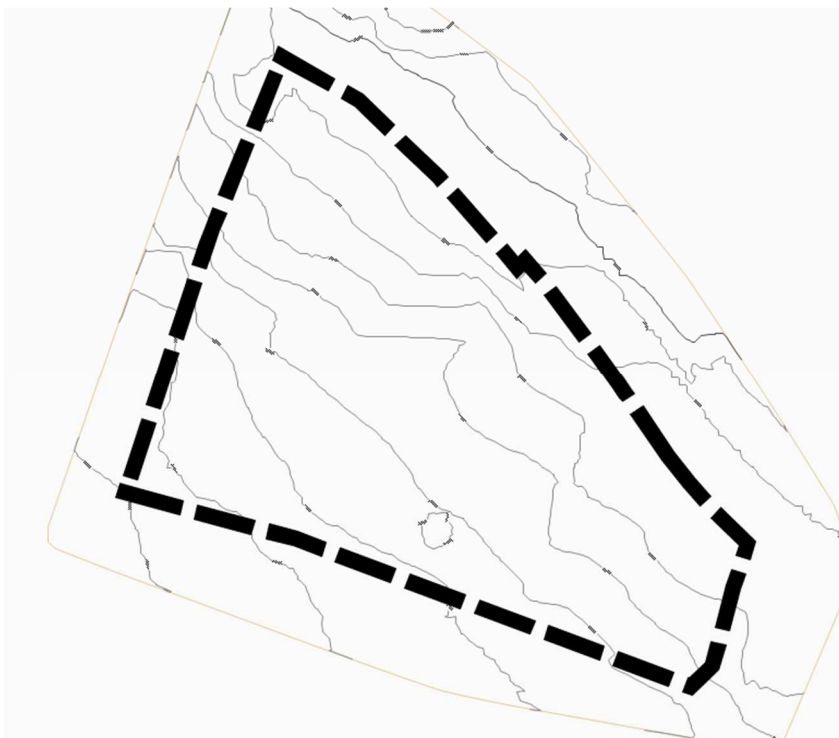


Übersicht ohne Maßstab

© Bayerische Vermessungsverwaltung

1.3. Topografie, Untergrund

Das natürliche Gelände fällt von ca. 489m ü. NN im Nordwesten auf ca. 483m ü. NN im Südwesten ab.



Höhenlinien aus dgm 1

© Bayerische Vermessungsverwaltung

Es kann je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze oberflächennah Schichtwasser auftreten oder Oberflächenwasser aus den angrenzenden, höher gelegenen Flächen zulaufen.

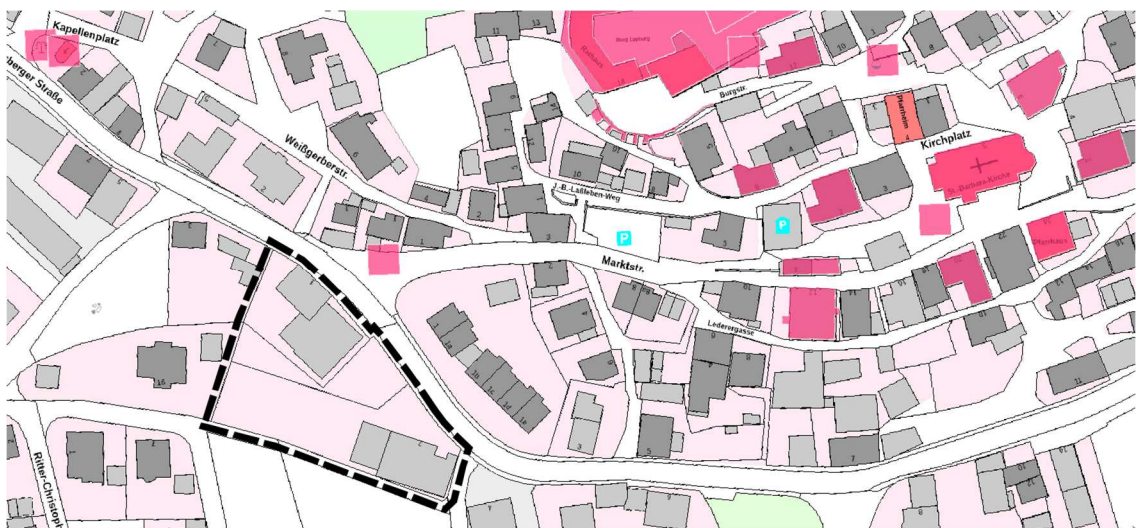
Baugrunduntersuchungen für das Baugebiet liegen bislang nicht vor.

1.4. Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

1.5. Denkmalschutz

1.5.1. Baudenkmäler



Übersicht ohne Maßstab, Plangebiet schwarz umrandet

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

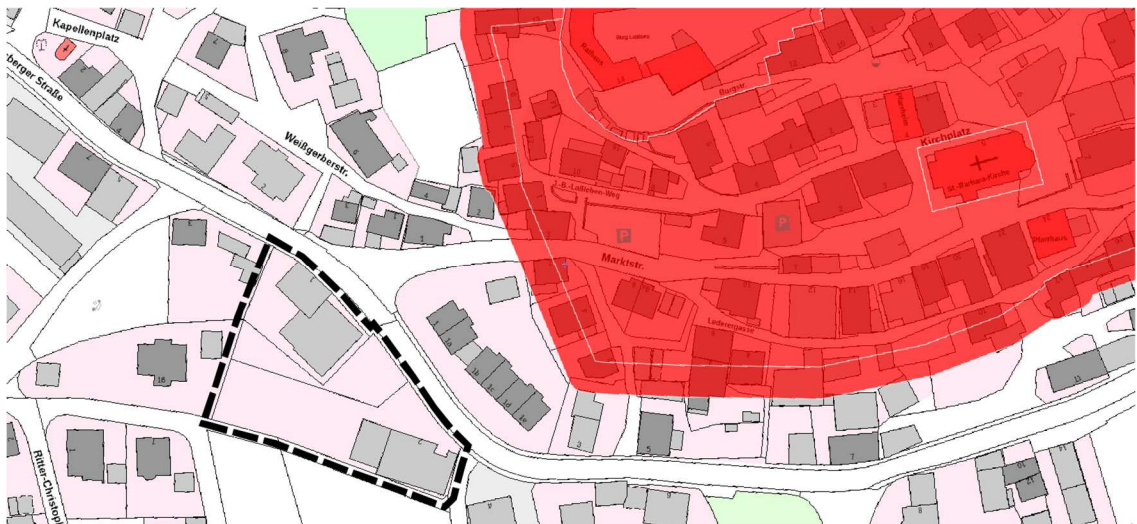
In Lupburg, insbesondere im historischen Ortskern, befinden sich zahlreiche Baudenkmäler (z.B. Burg, Pfarrkirche, Gasthaus, Bürgerhaus uvm.).

Nördlich des Baugebietes befindet sich ein denkmalgeschützter Brunnen aus Gusseisen.

Im Baugebiet selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden.

1.5.2. Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Erkenntnisstand bestehen keine Hinweise für das Vorhandensein historisch wertvoller Bodendenkmäler im Plangebiet selbst. Nordöstlich des Plangebietes grenzt das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-3-6836-0064 (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der historischen Marktsiedlung Lupburg) an.



Übersicht ohne Maßstab, Plangebiet schwarz umrandet

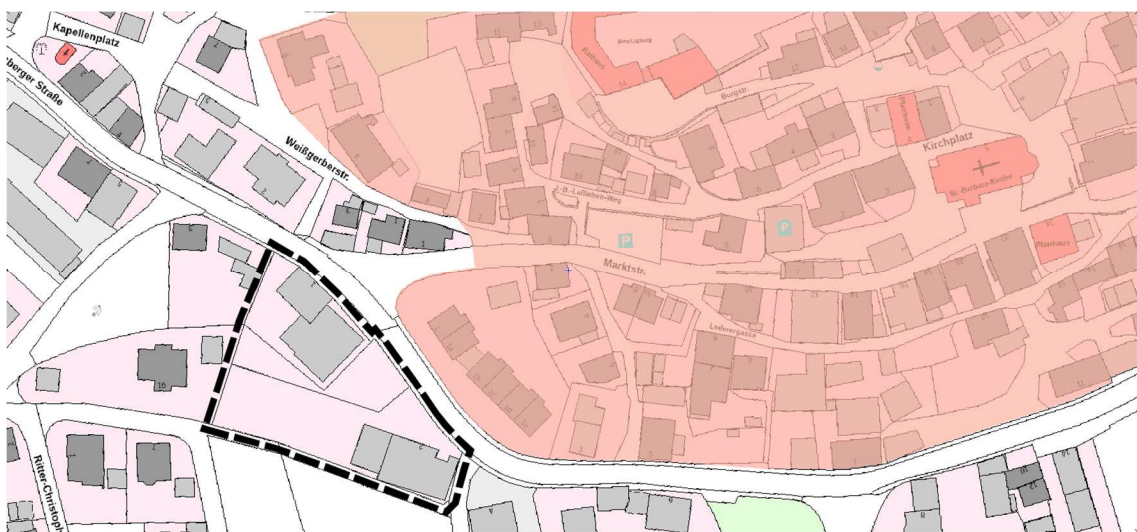
© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

1.5.3. Ensemble

Für den historischen Ortskern von Lupburg besteht unter der Aktennummer E-3-73-143-1 denkmalrechtlicher Ensembleschutz. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar neben dem Ensemble.

Beschreibung Denkmal-Daten BLfD:

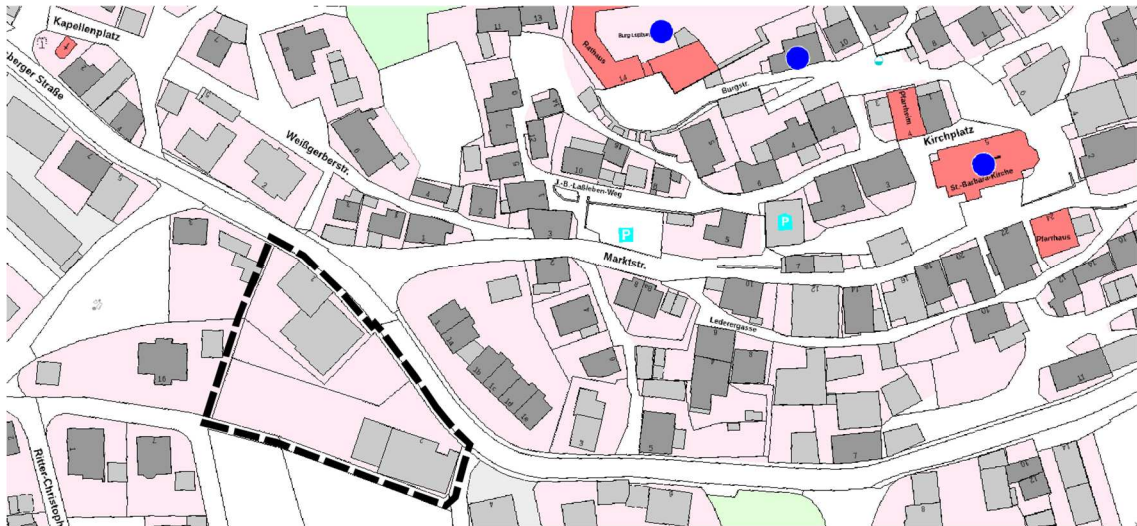
„Das für den Fernblick sehr einprägsame Ensemble zeigt die malerische Gruppierung von Bürger- und Bauernhäusern des 17. bis 19. Jahrhunderts unterhalb der Burgruine. Die im 12. Jahrhundert gegründete Burg gehörte zeitweilig zum Hochstift Regensburg, zu den altbayerischen Wittelsbachern, zu den Parsbergern und schließlich zu Pfalz-Neuburg. Die Burg diente als herzogliches Pflegamt, nach dem Verkauf an Private 1803 verfiel ein großer Teil des Schlosses. In Form eines langgestreckten Hufeisens liegt es nach Osten an einen Felsen gelehnt auf einer Bergkuppe, der Bering der mittelalterlichen Burg ist größtenteils noch sichtbar. Die Marktanlage entwickelte sich auf den Abhängen der Sonnenseite im Süden, Südosten und Südwesten, so, dass die Straßenzüge vorwiegend in ostwestlichen Serpentin die Höhe erreichen. Um die Pfarrkirche war ursprünglich ein quadratischer Platz ausgespart. Die Häuser stehen meist giebelständig zur Straße.“



Übersicht ohne Maßstab, Plangebiet schwarz umrandet

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

1.5.4. Landschaftsprägendes Denkmal



Durch die topographische Lage des Marktes Lupburg bilden darüber hinaus die Burg, der Burgberg und die Pfarrkirche als landschaftsprägende Denkmäler die nähere und weitere Umgebung.

1.6. Vegetation / Schutzgebiete

Schutzgebiete wie FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete oder kartierte Biotope befinden sich nicht im Baugebiet oder in unmittelbarer Nähe des Baugebietes. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich deutlich weiter östlich.

1.7. Entwicklungsplanerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitplanungen der Kommunen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 sind hierzu insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze einschlägig:

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1 Z).
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6 G)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP 3.3 Z).

Sonstige Vorgaben durch eine überörtliche Planung bestehen für das Baugebiet nicht.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt für den Gemeindebereich Lupburg noch nicht vor, ist jedoch in Aufstellung (Vorentwurf aktuell im Internet veröffentlicht).
Es wird daher ein „vorzeitiger Bebauungsplan“ gemäß § 8 (4) Bau GB aufgestellt. Dazu liegen folgende dringende Gründe vor:

Aktuell liegen Bauanträge für eine Teilfläche des Plangebietes vor (Parzelle 2). Die hierin vorgesehene Bebauung beeinträchtigt aufgrund seiner enormen Baumasse das Ortsbild von Lupburg massiv.
Um dennoch eine Bebauung zu ermöglichen, welche die städtebaulichen Belange im Hinblick auf Ensembleschutz, Fernwirkung und Eigenart der näheren Umgebung berücksichtigt, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der aktuelle Verfahrensstand des Flächennutzungsplanes ermöglicht es, die vorgesehene bauliche Nutzung in den Flächennutzungsplan zu integrieren.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan wurde für den Planbereich bisher nicht aufgestellt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Lupburg fühlt sich dem denkmalgeschützten Ensemble im historischen Ortskern mit seiner einzigartigen Fernwirkung sehr verpflichtet. Es ist daher das Ziel, durch entsprechende bauplanungsrechtliche Werkzeuge Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

Aktuell liegen Planungen eines Investors vor, welche beabsichtigen, im südlichen Bereich des Plangebietes eine ausgedehnte Wohnbebauung zu errichten.

Leider weisen die Planungen eine Baudichte auf, welche der Eigenart der näheren Umgebung sehr deutlich widerspricht. Die vorgesehene riegelartige Bebauung überschreitet das vorhandene Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft massiv.

Ziel und Zwecke der Planung ist es daher, im Rahmen eines Bebauungsplanes wirksame Festsetzungen zu treffen, die eine Bebauung zulassen, welche sich in die nähere Umgebung einfügt, und den denkmalgeschützten Ensemblebereich von Lupburg möglichst wenig beeinträchtigt. Insbesondere durch die Begrenzung von Baudichte, Gebäudelängen und -höhen soll eine abriegelnde Wirkung vermieden werden.

Der Markt Lupburg unterstützt aber auch die Schaffung von Wohnraum bzw. die Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen. Durch den Bebauungsplan soll somit gleichzeitig auch eine wirtschaftliche, aber städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Das Baugesetzbuch nennt als Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB, die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Ist eine dieser Voraussetzungen gegeben (in der vorliegenden Bauleitplanung werden Flächen einer nicht oder kaum noch betriebenen Gastwirtschaft sowie eines ehemaligen Lebensmittelhandels wieder nutzbar gemacht. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann außerdem eine Nachverdichtung erzielt werden), kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm weniger als 20 000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO festgesetzt wird. Da die gesamte Gebietsgröße deutlich unter 20 000 m² (etwa 3.100 m²) liegt, ist diese Voraussetzung ebenfalls erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen,

- wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ der Anlage 1 des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) sind keine Vorhaben vorgesehen oder zulässig, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung begründen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der o.g. Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht, da sich das Plangebiet deutlich außerhalb von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten befindet.

Das beschleunigte Verfahren kann somit im vorliegenden Fall angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann u.a. von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist nicht notwendig. Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, soll einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der

Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 3 Nr.3 BauGB). Unabhängig davon sind aber auch im beschleunigten Verfahren die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Der Demographie-Spiegel für Bayern (Markt Lupburg, Berechnungen bis 2033, Hrsg. im August 2021) geht für den Markt Lupburg von steigenden Einwohnerzahlen aus:

Datenblatt 09 373 143 Lupburg

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 401	457	1 528	416
2020	2 480	480	1 570	430
2021	2 480	480	1 570	430
2022	2 490	490	1 560	430
2023	2 490	480	1 560	450
2024	2 500	480	1 560	460
2025	2 500	480	1 540	480
2026	2 510	480	1 540	490
2027	2 510	480	1 530	500
2028	2 520	480	1 520	520
2029	2 530	490	1 520	520
2030	2 530	480	1 520	530
2031	2 540	480	1 500	560
2032	2 540	480	1 490	580
2033	2 550	470	1 490	590

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

© Bayerisches Landesamt für Statistik

Allein aufgrund der Bevölkerungszunahme ergibt sich ein Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten (2.550 – 2.480 = 70 Personen; 70 : 2,30 Personen/Haushalt = **31 WE**

Ein zusätzlicher Reservebedarf (Bodenpreisregulierung, Alternative Wohnungen, Vorbeugung von unvorhergesehenen Entwicklungen) von 16 WE ergibt sich zusätzlich.

(2.480 x 1,5 % = 37 Personen; 37 / 2,30 Personen/Haushalt: **16 WE**)

Strukturdaten des Marktes Lupburg:

In Anlehnung an die Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ liegen für den Markt Lupburg folgende Strukturdaten zugrunde.

Einwohnerzahl der Gemeinde laut Demographie-Spiegel für Bayern (Stand Februar 2022):

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2011	2 302	- 18	- 0,8
2012	2 313	11	0,5
2013	2 327	14	0,6
2014	2 358	31	1,3
2015	2 365	7	0,3
2016	2 383	18	0,8
2017	2 382	- 1	- 0,0
2018	2 442	60	2,5
2019	2 401	- 41	- 1,7
2020	2 481	80	3,3

Die Einwohnerzahlen der letzten 10 Jahre waren ständig steigend ohne große Schwankungen.

Der Markt Lupburg bildet zusammen mit der Stadt Parsberg ein Mittelzentrum, Gebietskategorie ländlicher Raum (s. Fortschreibung LEP 2020). Beide Kommunen bilden den Hochschulstandort „Technologiecampus Parsberg – Lupburg“.

Ein Ziel des LEP ist u.a. die ländlichen Räume als eigenständige Arbeits- und Lebensräume zu erhalten und die damit verbundenen unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung bewahren. Es soll dem mit der Globalisierung einhergehenden Bedürfnis nach Heimat und regionaler Identität Rechnung getragen werden. Nach wie vor besteht auch ein hoher Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Durch die Schaffung von Baurecht zur Nachverdichtung in dem vorliegenden innerörtlichen Bereich von Lupburg bietet die Gemeinde Möglichkeiten zur Realisierung solcher Wohnungen an.

Sowohl für Familien, die kein freistehenden Einfamilienhaus errichten wollen oder können, aber auch für ältere Menschen, die in Lupburg bleiben wollen, können Wohnungen in dem Baugebiet interessant sein. Die altersbedingte Abwanderung soll so vermieden werden und einkommensschwächeren (Klein-)Familien die Möglichkeit geboten werden, sich im Heimatort dauerhaft niederzulassen.

Der Landkreis Neumarkt liegt im Wirtschaftsdreieck Bayerische Mitte und ist somit Standort mit besten Verbindungen zu wichtigen bayerischen Städten. In einer kürzlich veröffentlichten bundesweit durchgeführten Studie wurde ihm vom Berlin-Institut für Weltbevölkerung und globale Entwicklung ein Höchstmaß an Zukunftsfähigkeit bestätigt.

Im Vergleich von allen 440 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten liegt der Landkreis Neumarkt auf dem 9. Platz (Quelle: wirtschaft-neumarkt.de)

Der Markt Lupburg liegt direkt an der Bahntrasse Regensburg – Nürnberg sowie an der Autobahn A 3 mit Anschlussstelle „Parsberg“. Daneben stellt insbesondere die NM 35 eine wichtige Verbindung zwischen den Landkreisen Neumarkt i.d.Opf und Regensburg dar. Diese Verbindung wurde auch vom Landkreis Neumarkt als zentrale Verkehrsverbindung angesehen, mit der Folge, dass in der Ferienausschusssitzung des Landkreises Neumarkt vom 29. April 2020 der stufenweise Ausbau der Kreisstraße NM 35 ab dem Kreisverkehr Parsberg – Lupburg bis nach See / Willenhofen beschlossen wurde.

Aufgrund dieser vorliegenden Daten zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung geht der Markt Lupburg davon aus, dass sich auch die Gemeinde weiterhin positiv entwickeln wird. Die vorhandene Infrastruktur, das Angebot an Arbeitsplätzen, aber auch die Bildungs- und Naherholungsmöglichkeiten bilden einen idealen Anreiz, sich in der Gemeinde dauerhaft niederzulassen und dadurch den ländlichen Raum weiter zu stärken.

Der Planbereich ist aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Erschließung hervorragend für eine Nachverdichtung geeignet. Die Planung entspricht dem Prinzip „innen vor außen“ und verhindert zusätzlichen Flächenverbrauch im Gemeindegebiet.

Die Bauleitplanung dient somit der Vorbereitung einer notwendigen baulichen Nutzung und hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet außerdem die Grundlage für den Vollzug der weiteren Maßnahmen wie die innere Erschließung und Bebauung, Begrünung und sonstige beabsichtigte Nutzung des Gebietes. Er soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll aber auch ein hohes Maß an, der vorhandenen Struktur entsprechenden Nutzungsvielfalt, Gestaltungsspielraum offengehalten werden.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Planerisches Konzept

Leitidee des Bebauungsplanes ist es, eine bauliche Entwicklung in unmittelbarer Nähe zu dem denkmalgeschützten Ensemble von Lupburg zu ermöglichen und dabei die gewachsene Siedlungsstruktur innerhalb des zusammenhängenden Ortsbereiches Lupburg zu bewahren und verträglich zu ergänzen.

Um die Zielsetzung einer maßstäblichen Einfügung von Neubauten zu erfüllen wurden eine ortsbildverträgliche Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude vorgeschrieben und bauordnungsrechtliche Festsetzungen entwickelt, die jedoch ein ausreichendes Maß an individuellem Spielraum für Einzelbaumaßnahmen offenhalten.

Vorschriften über maximale Gebäudelängen und -breiten, Dachformen und -farben, Werbeanlagen, Stellplatzausführung, Abgrabungen und Einfriedungen sowie über die Gestaltung der unbebauten Flächen sollen zusätzlich zur Erfüllung der Gestaltungsabsichten beitragen.

Als Hausformen wurde eine verdichtete, flächensparende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zugelassen.

Durch eine Bauweise mit einer Grund- und Geschossflächenzahl deutlich unterhalb der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Orientierungswerte wird der Versiegelungsgrad infolge der zu erwartenden Hochbaumaßnahmen auf ein notwendiges Maß begrenzt. Damit kann insbesondere auch eine übermäßige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes ist der Planbereich als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.

Bei der Planfläche handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet, welches aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und einer langjährigen Nutzung für Gastronomie und kleinräumiger Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Eigenart aufweist.

Die Wohnnutzung soll erhalten und fortentwickelt werden. Insbesondere im südlichen Bereich ist davon auszugehen, dass dieser Bereich vorwiegend dem Wohnen dienen wird. Allerdings soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich ein Gastronomiebetrieb o.ä. niederlässt. Anders als im Allgemeinen Wohngebiet (nur der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften) kann im Besonderen Wohngebiet eine Schank- und Speisewirtschaft allgemein zugelassen werden.

Um Störungen zu vermeiden, wurden Nutzungen nach § 4a (3) (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Tankstellen) ausgeschlossen.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarbebauung und unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Damit wird über das rechtliche Minimum hinaus derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Ortsstruktur und seine Durchgrünung notwendig ist. Gleichwohl ist eine entsprechende wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

Um Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und eine möglichst verträgliche Einfügung zu erreichen wurde die Höhenentwicklung der Bebauung auf 3 Vollgeschosse und durch maximal zulässige Wandhöhen begrenzt.

Die überbaubaren Flächen ergeben sich neben der Grundflächenzahl auch aus den festgesetzten Baugrenzen. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren, sollen aber auch der Entwicklung einer räumlichen Ordnung dienen. Eine Beeinträchtigung durch zu dichtes Aneinanderücken benachbarter Bauten ist durch die Anordnung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO ausgeschlossen.

Da die oben genannten und erläuterten Festsetzungen allein nicht ausreichen, um maßstabssprengende Baukörper auszuschließen, ist zusätzlich die Gebäudelänge und -breite sowie die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

3.4. Städtebauliche Struktur, Gestaltungsvorschriften

Die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften erlassenen Gestaltungsvorschriften wurden unter Bezugnahme auf die vorhandene Bebauung im historischen Ortskern getroffen.

Prägend für den Planbereich soll dabei die traditionell vorhandene Dachform des steilen Satteldaches sein.

Weitere Vorschriften über die maximale Gebäudelänge und -breite, über die Höhenlage der Gebäude, die Firstrichtung sowie über die Dachfarbe gewährleisten, dass eine mögliche neue Bebauung die städtebauliche Fernwirkung des Ortskerns nicht beeinträchtigt.

Ergänzt werden diese Festsetzungen noch durch weitere gestalterische Anforderungen, die für das Ortsbild von Bedeutung sind, wie die die Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes, Vorschriften über Werbeanlagen und die Lage und Höhe von Zäunen und Stützmauern.

Durch die Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen wird zusätzlich ein bebauungsfreier Grundstücksbereich sichergestellt und gleichzeitig die Vorgabe nach Art. 7 (3) BayBO konkretisiert.

3.5. Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter Natur und Landschaft bei.

Eine wirksame Begrünung im gesamten Ortsbild kann nur erreicht werden, wenn auch die unbebauten Bereiche der privaten Baugrundstücke begrünt, insbesondere mit Bäumen bepflanzt werden. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan auch grünordnerische Festsetzungen für private Baugrundstücke getroffen. Diese zielen vor allem auf eine allgemeine Durchgrünung ab.

Durch das Verbot von Schotter- und Zierkiesflächen sowie dem Gebot von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen wie Wege, Fahrspuren und Stellplätze wird zusätzlich eine naturnahe Gestaltung der unbebauten Flächen sichergestellt.

3.6. Verkehrliche Erschließung

Lupburg ist über die Kreisstraße NM 32 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die direkt angrenzende NM 32 sowie über die öffentliche Straße „Raiffeisenweg“. Zusätzliche neue öffentliche Verkehrswege sind nicht vorgesehen.

Um eine Zufahrt über die engen Straßen „Jägersteig“ und „Reiselbergweg“ bzw. „Ritter-Christoph-Weg“ zu verhindern, wurde festgesetzt, dass im südwestlichen Bereich des Plangebiets keine Ein- oder Ausfahrt zulässig ist.

Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken in Form von (Tief-)Garagen/Carports/Stellplätzen nachzuweisen. Die gültige Stellplatzsatzung des Marktes Lupburg ist dabei zu beachten.

3.7. Versorgungsanlagen/Entwässerung

Im Hinblick auf die Versorgung mit Wasser, Strom etc. sowie die Entwässerung ergeben sich aufgrund der Lage im erschlossenen Innenbereich aus jetziger Sicht keine Änderungen oder Ergänzungen.

3.8. Brandschutz

Die FF Lupburg ist personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr für den Erstangriff ist gegeben.

Das Gerätehaus der FF Lupburg ist ca. 900 m Fahrstrecke vom Plangebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist.

Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen (eventuell 2. Rettungsweg bei Fenstern über 8 m Höhe) ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauaufsicht bzw. den Prüfsachverständigen für Brandschutz erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Feuerwehr erforderlich (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO). Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück sind für die Feuerwehr jederzeit zugänglich. Die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Art. 81a Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V.m. den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Anlage A 2.2.1.1/1) sind in der weiteren Hochbauplanung zu berücksichtigen.

3.9. Denkmalpflege

Auch wenn keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vorliegen, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 (1-2) DSchG unterliegen.

Um den denkmalgeschützten Ensemblebereich des Marktes Lupburg mit den landschaftsprägenden und sonstigen Baudenkmalern bestmöglich zu schützen, wurden die entsprechenden Festsetzungen (u.a. zu Baudichte, Gebäudelänge und -breite, Dachform als steiles Satteldach, Dachfarbe, maximale Wandhöhen, Höhenlage) im Bebauungsplan getroffen.

3.10. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im oder in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten. Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch Festsetzungen zur Begrünung kompensiert.

Aufgrund freier Kapazitäten bei den Einrichtungen der Infrastruktur bedingt die Ausweisung des Baugebietes neben der Aufwendung für die Errichtung der Ver- und Entsorgungsanlagen voraussichtlich keine weiteren Investitionen.

4. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgestellt am 10.02.2023

Dipl.-Ing. FH Alois Iberl
Architekt ByAK, Stadtplaner ByAK, SRL