

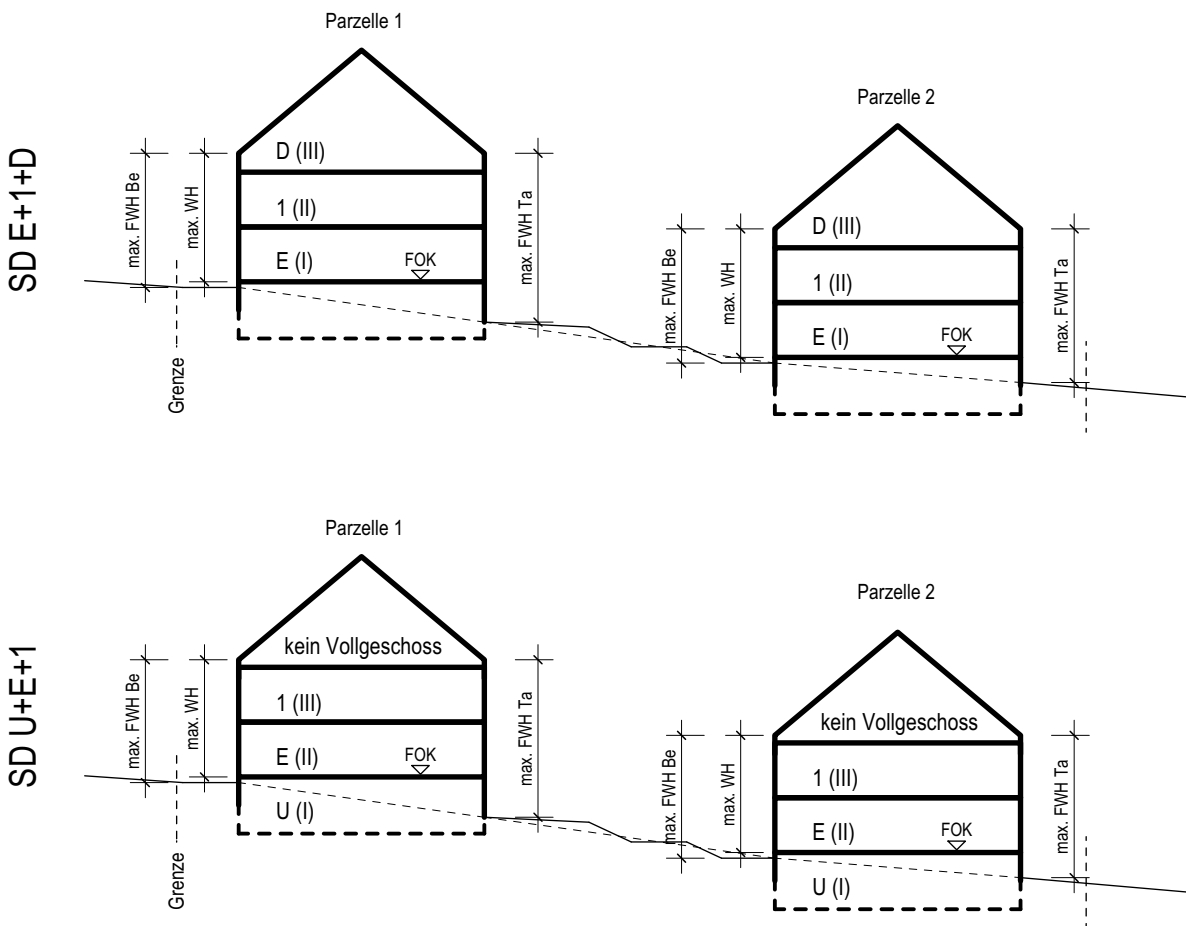
Präambel

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. Geschosflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt. Die Grundstücksfläche, welche für die Berechnung der Grund- und Geschosflächenzahlen 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 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 - StS) 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	<i>Acer platanoides</i> -	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> -	Bergahorn	Carpinus betulus -	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i> -	Rotbuche	<i>Fraxinus excelsior</i> -	Esche
<i>Juglans regia</i> -	Walnuss	Punus avium -	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i> -	Traubeneiche	<i>Quercus robur</i> -	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i> -	Mehlbeere	<i>Sorbus aucuparia</i> -	Eberesche
<i>Tilia cordata</i> -	Winterlinde	<i>Tilia platyphyllos</i> -	Sommerlinde
Pyrus pyraeaster	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. Dachgauben 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 Ansichtsfäche 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 Ansichtsfäche 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 sinngemäß.
- (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 Ansichtsfäche zum eigenen Grundstück weisen, sind bis zu einer Höhe von 120 cm allgemein zulässig.
- (5) Stützmauern, die mit der Ansichtsfäche 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 Kinderspielplätze

- (1) Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist auf dem zugehörigen Baugrundstück ein Kinderspielplatz zu errichten.
- (2) Je 50 m² Wohnfläche sind mindestens 2,5 m² Spielplatzfläche zu errichten, mindestens jedoch 30 m².
- (3) Je 30 m² Spielplatzbereich ist mindestens ein Sandspielbereich (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 fahrhahnbegleitende Grünstreifen 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 Bodenverdichtungen 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. 8 Abs. 1-2 DSchG 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 Erdschwellungen 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.
8. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktfähige und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsschweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
9. Falls im Plangebiet die vorhandene Gasleitung verlegt werden soll, ist diese Verlegung nur in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zulässig. Die mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmten Pläne zur Verlegung sind mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.
10. Für vorgesehene gewerbliche Nutzungen im Plangebiet ist vor Einreichung der Bauantragsunterlagen eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. -Technischer Umweltschutz- vorzunehmen und zu dokumentieren.

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

	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

	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

	Hauser, 1. Bürgermeister

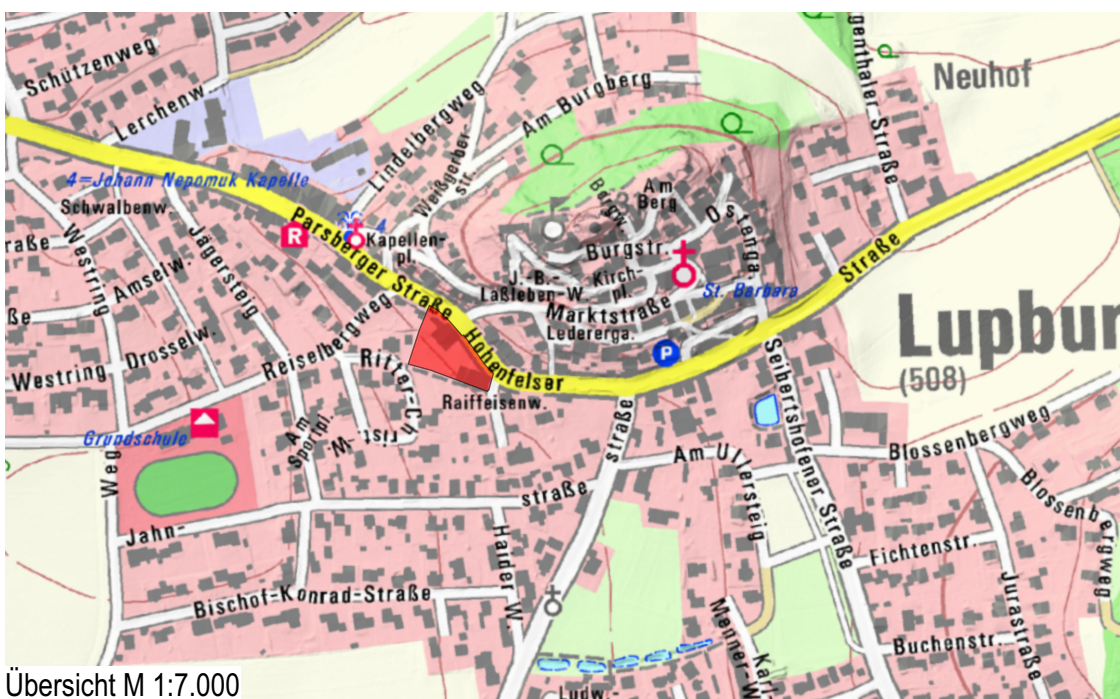
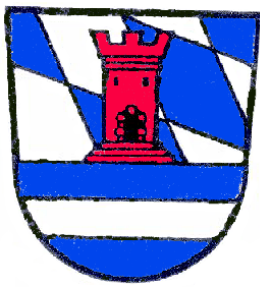
Markt Lupburg

Bebauungsplan

nach § 13a BauGB
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

für das Besondere Wohngebiet

"An der Hohenfelder
Straße"



Übersicht M 1:7.000

Datum:	03.08.2023	gezeichnet:	Iberl
--------	------------	-------------	-------

Burgstraße 7
92331 Parsberg
Tel. 09492/5538
Fax. 09492/6185
info@architekt-iberl.de

Architekturbüro

IBERL

GmbH

Alois Iberl Dipl. Ing. FH Architekt

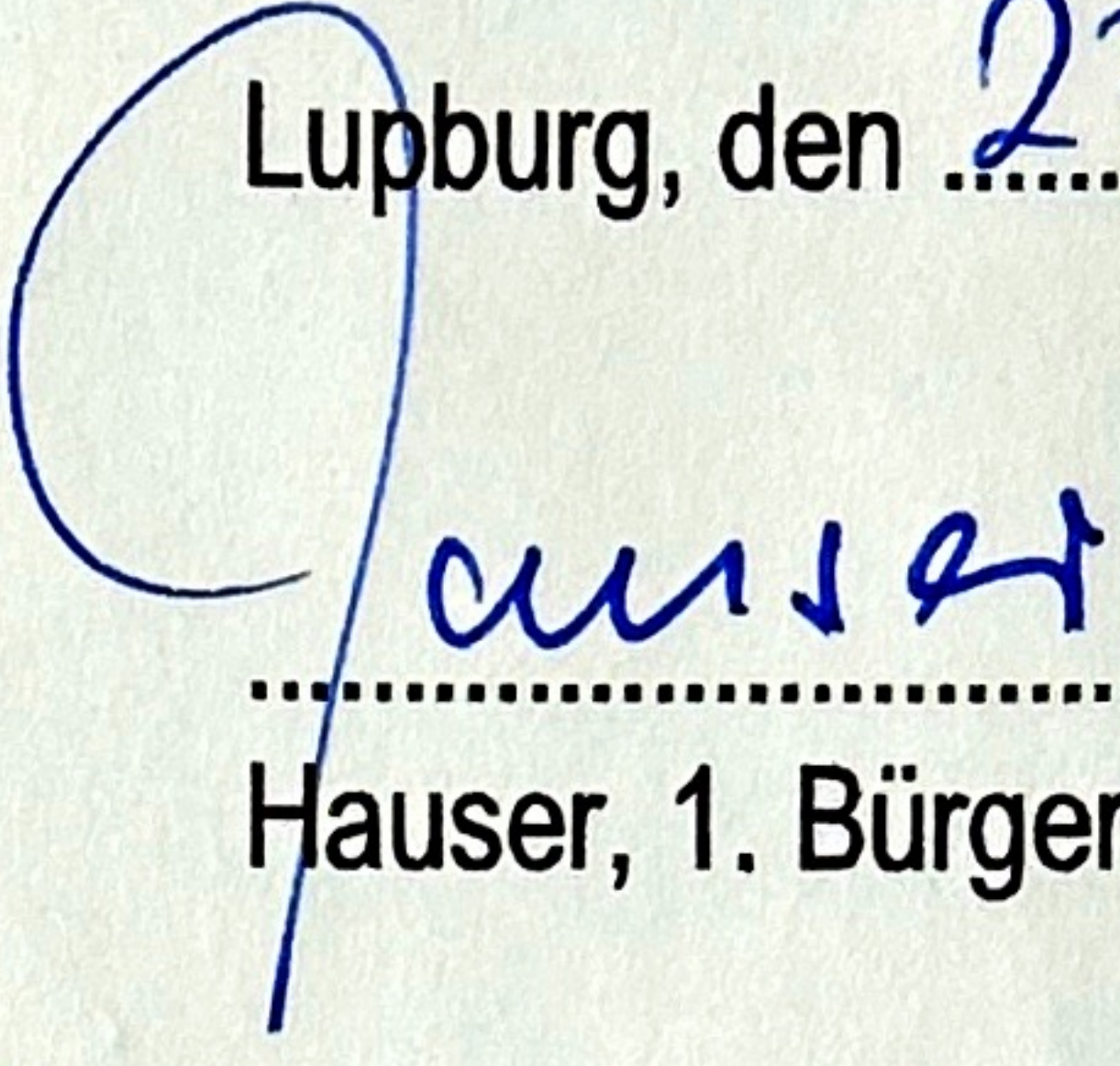


Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Lupburg hat in der Sitzung vom 04.08.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2023 bis 21.04.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2023 bis 26.04.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Lupburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.08.2023 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 03.08.2023 als Satzung beschlossen.



Lupburg, den 23.8.2023


Hauser, 1. Bürgermeister

5. Das Landratsamt Neumarkt i.d. OPf. hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.09.2023 Az. 43-60-10-01 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

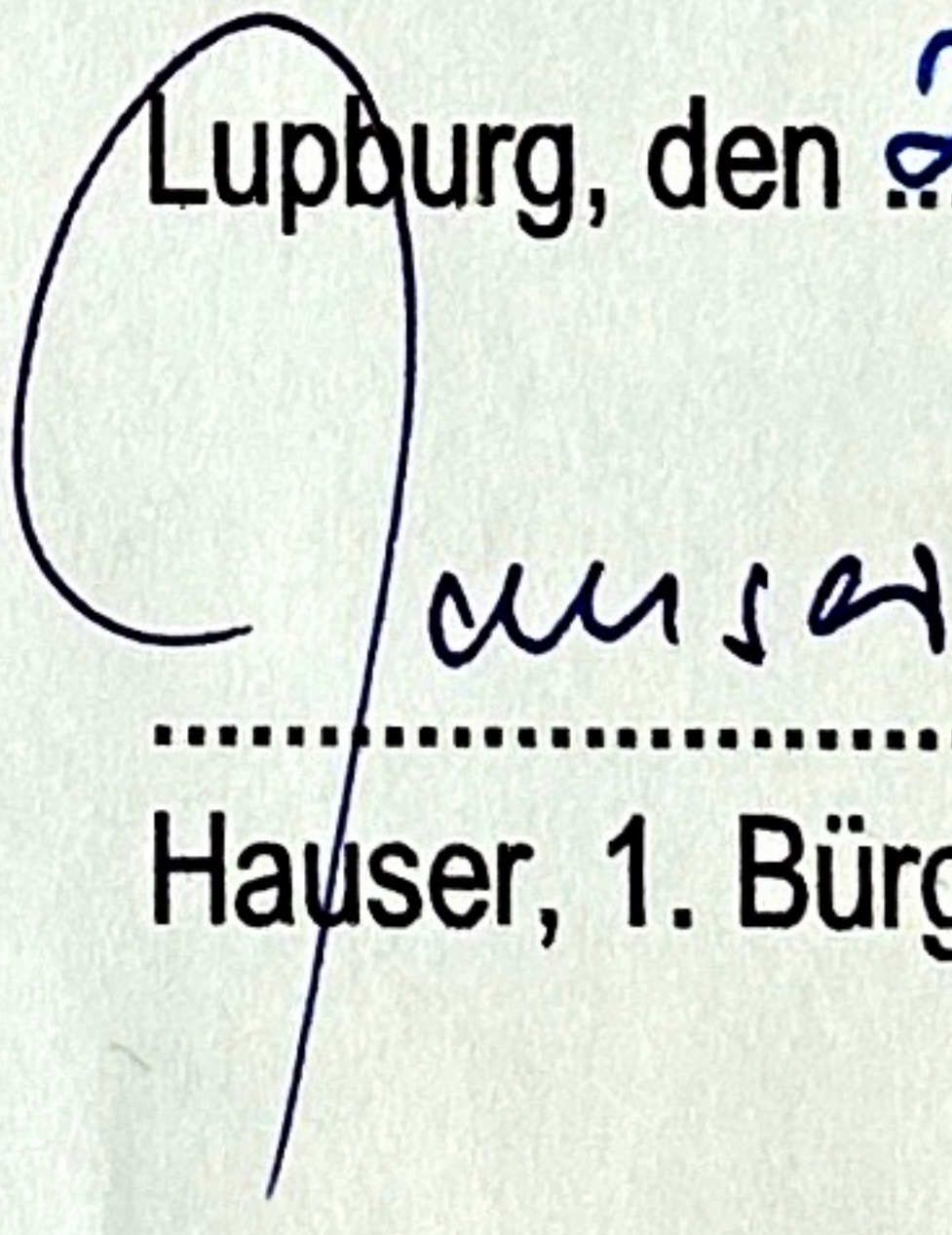


Helga Huber
Verwaltungsrätin
Leiterin Bauamt

6. Ausgefertigt



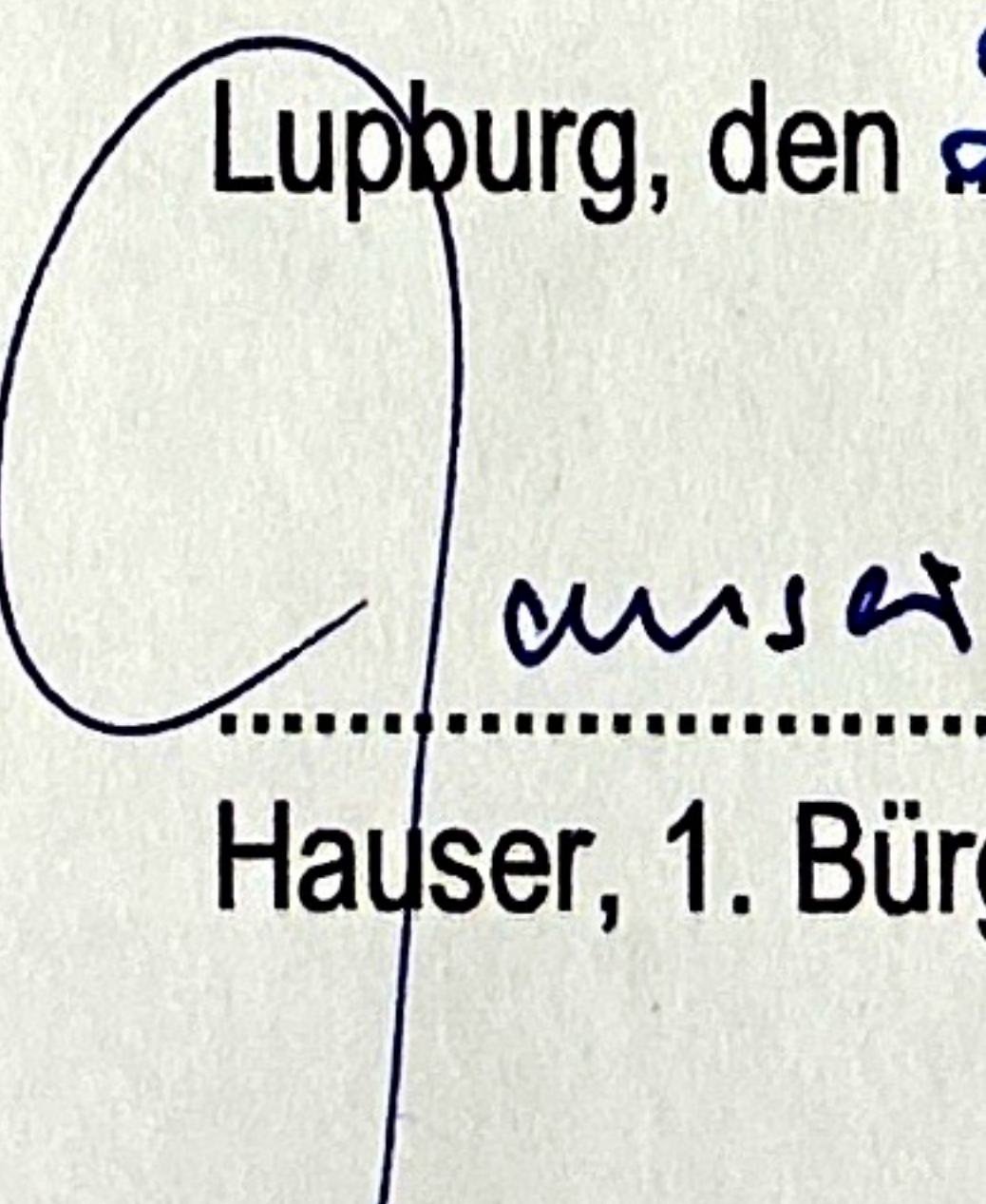
Lupburg, den 25.9.23


Hauser, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.9.23 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 25.9.23


Hauser, 1. Bürgermeister