

Präambel

Der Markt Lupburg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan „Seibertshofen Ost“ mit seinen Festsetzungen als Satzung.

A Festsetzungen mit Planzeichen

	Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO
GRZ 0,60	Grundflächenzahl entsprechend § 19 BauNVO max. 0,60
	Geschossflächenzahl entsprechend § 20 BauNVO max. 1,2
II	Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
	offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze entsprechend § 23 (3) BauNVO
	Einfahrt
	Einfahrtsbereich
	private Grünflächen
	zu pflanzende Bäume
	zu erhaltende Bäume
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (dieser umfasst Teilflächen der Flurnummern 1095, 1234/1 und 1236, jeweils Gemarkung See)

B Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenzen
1095, 1234/1, 1236	bestehende Flurnummern (liegen in der Gemarkung See)
	Bemaßungen in Meter (m)
	Höhenlinien Urgelände
	vorhandene Bebauungen im Plangebiet

C Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- § 1 Art der baulichen Nutzung
- (1) Das Bauland wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- § 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. Geschosßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grund- bzw. Geschosßfläche ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes (12.238 m²).
- (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. 2 Vollgeschossen.
- (4) Die maximal zulässige Wandhöhe WH beträgt 6,50 m und wird von der Fertigfußbodenoberkante (E FOK) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen. Die maximal zulässige Firsthöhe FH beträgt 10,00 m und wird von der Fertigfußbodenoberkante (E FOK) im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt der Dachhaut gemessen. Die maximal zulässige Wandhöhe WH von rein gewerblichen Gebäuden beträgt 8,50 m, die maximale Firsthöhe 12,00 m.
- (5) Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

- § 3 Bauweise
- (1) Es wird die offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- § 4 Garagen/Stellplätze
- (1) Die "Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - StSt)" des Marktes Lupburg ist zu beachten.

- § 5 Höhenlage der baulichen Anlagen
- (1) Die Höhenlage vorhandener Gebäude hat Bestandsschutz. Für neue Gebäude gilt Absatz (2).
- (2) Gebäude sind so anzulegen, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (E) maximal 0,80 m über der mittleren, vorhanden Geländehöhe im Bereich der Gebäudegrundfläche liegt.

- § 6 Immissionsschutzmaßnahmen
- (1) Mit jedem Bauantrag mit gewerblichen Nutzungen ist ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte vorzulegen.
- (2) Auf den in Absatz (1) genannten Nachweis kann verzichtet werden, falls durch das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. Sachgebiet 45 - Technischer Umweltschutz die Nicht-Notwendigkeit eines Nachweises schriftlich bestätigt wird. Diese Bestätigung ist dem Bauantrag beizulegen.

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen
(werden im weiteren Verfahren ergänzt)

D 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.
- § 2 Gestaltung der baulichen Anlagen
- (1) Gebäudeform
Es sind rechteckige Baukörper zu errichten. Dabei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirst- richtung zu liegen. An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die An- und Vorbauten die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten.
- (2) Dächer
Als Dachform der Gebäude sind geneigte Dächer als Satteldach oder Pultdach (auch versetztes Pultdach) mit einer Dachneigung mit maximal 45° zulässig.
- (3) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente
Dachgauben und Zwerchgiebel sind allgemein zulässig.

- § 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 Gewerbebetrieb nicht überschreiten.
- (3) Grelle Farben, sowie Leuchtreklamen sind unzulässig.

- § 4 Einfriedungen
- (1) Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

- § 5 Böschungen, Stützmauern, Erdaushub, Erdwall
- (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, die mit der Ansichtsfäche zum Nachbargrundstück oder zur öffentlichen Verkehrsfläche weisen, sind mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- (3) In die Bauvorlage (auch im Genehmigungsverfahren) ist zwingend bei den Schnitten und Ansichten das vorhandene und das geplante Gelände darzustellen.
- (4) Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen des Erdaushubs sind die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzu- stellen und das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. zu benachrichtigen.
- (5) Auf der Süd- und auf der Ostseite ist die Errichtung eines Erdwalls bis zu einer Höhe von 3,50 m ab vorhandenem Gelände allgemein zulässig.

- § 6 Niederschlagswasser
- (1) Anfallendes Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenzone innerhalb des Baugebietes zu versickern. Die Versickerung hat durch geeignete Maßnahmen wie Mulden, Rigolen oder ähnliche Systeme zu erfolgen, um eine ausreichende Versickerungsleistung sicherzustellen.
- (2) Die Flächen, auf denen das Niederschlagswasser versickert, sind dauerhaft bewachsen zu halten. Ein dichter und gesunder Bewuchs ist sicherzustellen, um die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu unterstützen und Erosion zu vermeiden.
- (3) Die Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers sind regelmäßig zu warten und instand zu halten, um ihre Funktionstüchtigkeit sicherzustellen. Etwaige Mängel sind unverzüglich zu beheben.
- (4) Der Nachweis der ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens und der angelegten Versickerungssysteme ist durch geeignete hydrologische Gutachten zu erbringen.

E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollen befestigte Flächen (Stellplätze, Fußwege, Grundstückszu- fahrten) wasserdurchlässig gestaltet und fahrbahnbegleitende Grünstreifen und Gehölzpflanzungen angelegt werden.
- Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden dringend angeraten.
- 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.
- Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
- 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.
- 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 BayDSchG unterliegen.
- 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 Frei- flächenplanung berücksichtigt werden. Es ist eine entsprechend angepasste Bebauung erforderlich, u. a. Fußbodenoberkante ausreichend hoch über Gelände. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherren eigenverantwortlich durchzuführen.
- Für Kabelauschlüsse dürfen nur merkliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Verfahrensvermerke

- 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.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomhat in der Zeit vombisstattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomhat in der Zeit vombis stattgefunden.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Lupburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungs- plan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

	Lupburg, den
(Siegel)
	Manfred Hauser, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt	Lupburg, den
(Siegel)
	Manfred Hauser, 1. 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 in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit- gehalten 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.	Lupburg, den
(Siegel)
	Manfred Hauser, 1. Bürgermeister



vorliegende dfk-Daten erhalten vom Markt Lupburg am 18.07.2024

Markt Lupburg

Bebauungsplan

mit Grünordnungsplan

für das

Mischgebiet

"Seibertshofen Ost"

VORENTWURF

Datum:	09.01.2025	gezeichnet:	Iberl
--------	------------	-------------	-------

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

Architekturbüro

IBERL GmbH

Alois Iberl Dipl. Ing. FH Architekt

Teil 1 von 2: **Planzeichnung** zum Bebauungsplan für das Mischgebiet "Seibertshofen Ost" in der Fassung vom 09.01.2025, Seite 1 von 1