

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 „Zimmerei Engl“ 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
o	offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze entsprechend § 23 (3) BauNVO
	öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dieser umfasst die Flurnummern 126/1, 126/2, 126/3, 126/6, 126, 128/1, 128/3, 128/7, 126/8, 128/2, 128/4, 128/5, 126/9, 127 sowie Teilflächen der Flurnummern 122 und 558, jeweils Gemarkung See.

B Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenzen
128/2, 128/4, 128/5	bestehende Flurnummern
	Parzellennummern
	Bemaßungen in Meter (m)
	Vorschlag neue Gebäudestellung
	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. Geschosflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.
- (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 10,50 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 9,00 m.
- (5) Auf den Parzelle 1-8 ist je nur ein Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Auf der Parzelle 9 sind rein gewerbliche Gebäude sowie zusätzlich maximal 2 Wohngebäude mit insgesamt nicht mehr als 4 Wohnungen zulässig.

§ 3 Bauweise

- (1) Es wird für die Parzellen 1-9 die offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind nur Einzelhäuser.

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Hauptgebäude (z.B. Wohnhäuser, Gewerbehallen) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebengebäude wie Garagen, Carports sind im Rahmen der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (2) Stellplätze, welche weder überdacht noch umschlossen sind (sogenannte offene Stellplätze), sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 5 Garagen/Stellplätze

- (1) Die "Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - SIS)" des Marktes Lupburg ist zu beachten.

§ 6 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 dem vorhandenen Niveau des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße liegt. Bezugspunkt ist dabei der Fahrbahnrand der jeweiligen, tatsächlichen Parzellenzufahrt.

§ 7 Immissionsschutzmaßnahmen

- (1) Gewerbliche Nutzungen, die Geräuschemissionen erzeugen, sind nur an Werktagen und tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig.
- (2) Mit jedem Bauantrag mit gewerblichen Nutzungen ist ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte vorzulegen.
- (3) Auf den in Absatz (2) 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.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.
- (2) Verkehrswege sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Schotterwege herzustellen oder wassergebundene Decken zu verwenden.
- (3) Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.
- (4) Nadelholzhecken sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

- (5) Auf einer externen Ausgleichsfläche (FlNr. 346, Gemarkung Darshofen) werden auf einer Fläche von 790 m² Obstbäume in der Anzahl lt. Planzeichnung und Sorten der Kreissortenliste des Landratsamtes Neumarkt gepflanzt und die bestehende intensive Wiesenfläche in eine extensive Wiese umgewandelt. Der Abstand der Bäume sollte ca.10 Meter betragen.
- Die Bewirtschaftung wird wie folgt festgeschrieben:
- 2-mahlige Mahd, Abtransport des Mähgutes
 - Verzicht auf Düngung, Bodenmotivation und chemischen Pflanzenschutz
- Die Ausgleichsfläche wird zum Schutz des Landschaftsbildes nicht eingezäunt. Es erfolgt lediglich ein Stammschutz der Obstbäume.
- (6) Die vor beschriebene Maßnahme wird als Ausgleichsfläche angelegt. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft lt. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, §§ 9a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG ist diese Ausgleichsfläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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 Hauptfirstrichtung 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 Hauptgebäude sind geneigte Dächer als Satteldach, Zeltdach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zulässig. Nebengebäude wie zum Beispiel Garagen sind auch mit Flachdach und Pultdach 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 Ansichtsfläche 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

- (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) Notwendige Stützmauern zur Geländeangleichung bei rein gewerblichen Bauvorhaben sind mit einer Höhe von maximal 2,50 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 einzustellen und das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. zu benachrichtigen.

E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Alle vorhandenen baulichen Anlagen, die entsprechend ihrer Baugenehmigung errichtet worden sind, genießen uneingeschränkten Bestandsschutz.
- Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollen befestigte Flächen (Stellplätze, Fußwege, Grundstückszufahrten) 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 erhöhten Oberflächenwasserabfluss und Erdschwerwernungen 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.
- Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche 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 Bebauungsplan 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

- 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 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Lupburg, den

(Siegel)

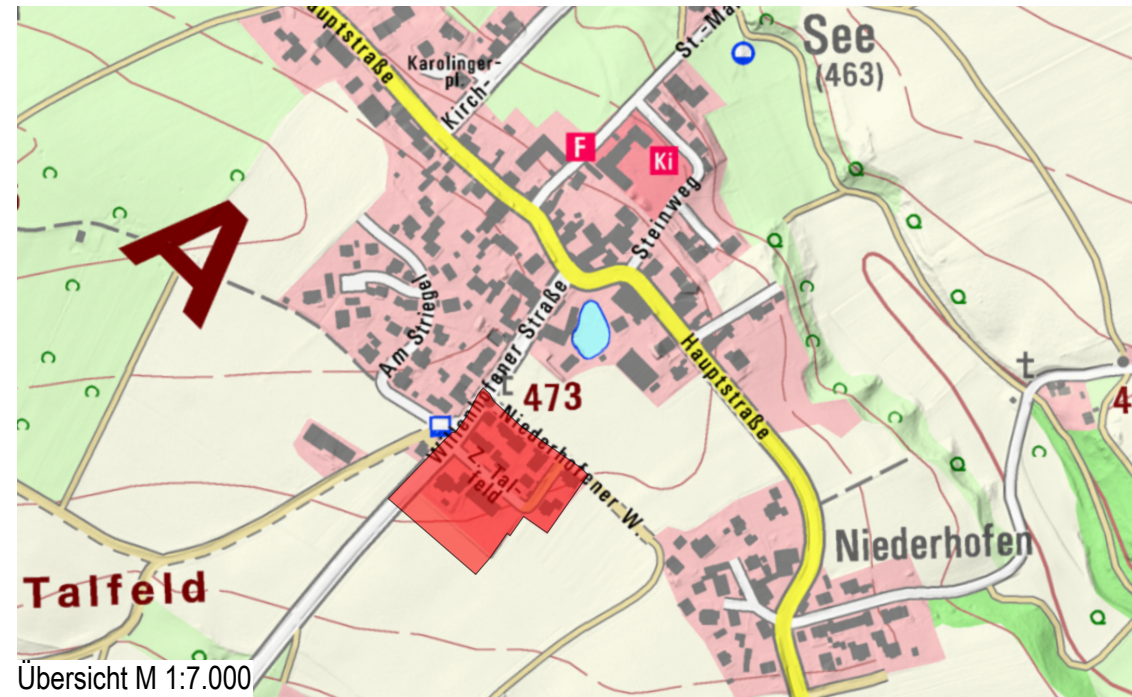
Manfred Hauser, 1. Bürgermeister

Markt Lupburg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

für das Mischgebiet "Zimmerei Engl"

VORENTWURF



Übersicht M 1:7.000

Datum:	01.04.2025	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

