

A FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHEN

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,35 0,40	Grundflächenzahl maximal 0,35 bzw. 0,40, soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baulinien und/oder Baugrenzen nicht geringere Werte ergeben
0,55 0,60	Geschossflächenzahl maximal 0,55 bzw. 0,60, soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baulinien und/oder Baugrenzen nicht geringere Werte ergeben
II	Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
II	Zwiegend zwei Vollgeschosse
max. WH	Wandhöhe als Höchstmaß über einem Bezugspunkt (siehe Festsetzungen als Regelquerschnitte)
max. FH	Firsthöhe als Höchstmaß über einem Bezugspunkt (siehe Festsetzungen als Regelquerschnitte)
o	offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO
a	abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig
K	nur Kettenhäuser zulässig
festgesetzte Firstrichtung	festgesetzte Firstrichtung
Baugrenze	Baugrenze
Baulinie	Baulinie
Die Baugrenzen und Baulinien sind der maßstäblichen Planzeichnung zu entnehmen. Es gilt die Mitte der jeweiligen Linie als entsprechende Begrenzung.	
öffentliche Verkehrsflächen	öffentliche Verkehrsflächen
Fußweg	öffentliche Verkehrsflächen (Fußweg)
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegleitgrün / Wegebegleitgrün	Straßenbegleitgrün / Wegebegleitgrün
öffentliche Grünflächen	öffentliche Grünflächen
zu pflanzende Bäume an festgesetzten Standort näher bestimmte Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen D § 7 (4)	
⊙	Höhenbezugspunkt (HBP)
Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Elektrizität)	Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Elektrizität)
Grenze des räumlichen Gelungsbereichs des Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Gelungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B FESTSETZUNGEN ALS REGELQUERSCHNITTE

	<b>Bautyp "SD (E+1)", Parzelle 1-5, 14-18</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- maximal 2 Vollgeschosse (II)</li><li>- maximale Wandhöhe (max. WH) 6,5 m</li><li>- Satteldach mit mittlerem First oder Zeltdach</li><li>- Dachneigung 10° - 30°</li><li>- maximale Firsthöhe (max. FH) 9,0 m</li><li>- keine Dachgauben</li></ul>
	<b>Bautyp "ZD", Parzelle 1-5, 14-18</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- maximal 2 Vollgeschosse (II)</li><li>- maximale Wandhöhe (max. WH) 6,5 m</li><li>- Zeltdach oder Walmdach; kein Krüppelwalmdach</li><li>- Dachrinne umlaufend auf einer Höhenlage</li><li>- Dachneigung 10° - 30°</li><li>- maximale Firsthöhe (max. FH) 9,0 m</li><li>- keine Dachgauben</li></ul>
	<b>Bautyp "SD E+D", Parzelle 1-5, 14-18</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- maximal 2 Vollgeschosse (II)</li><li>- maximale Wandhöhe (max. WH) 4,3 m</li><li>- Satteldach mit mittlerem First</li><li>- Dachneigung 35 - 46°</li><li>- maximale Firsthöhe (max. FH) 9,0 m</li><li>- Dachgauben entspr. E §2 (2) 1. zulässig</li></ul>
	<b>Bautyp "Kettenhaus SD", Parzelle 6-9</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- zwingend 2 Vollgeschosse (II)</li><li>- maximale Wandhöhe (max. WH) 6,3 m</li><li>- Satteldach mit mittlerem First</li><li>- Dachneigung 18 - 22°</li><li>- maximale Firsthöhe (max. FH) 9,0 m</li><li>- keine Dachgauben</li></ul>
	<b>Bautyp "Kettenhaus PD", Parzelle 10-13</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- zwingend 2 Vollgeschosse (II)</li><li>- maximale Wandhöhe (max. WH) 5,7 m</li><li>- Pultdach</li><li>- Dachneigung 10 - 14°</li><li>- Hochpunkt Pultdach muss im Süden liegen</li><li>- maximale Firsthöhe (max. FH) 8,0 m</li><li>- keine Dachgauben</li></ul>

Die zulässige Wandhöhe WH wird von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen. Die zulässige Firsthöhe FH wird von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (Bautypen Satteldach SD) bzw. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beim Hochpunkt Pultdach (Bautyp Pultdach PD) gemessen.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs 3 BauNVO wird ausgeschlossen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.
  - <sup>1</sup>Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze bzw. als zwingende Zahl an Vollgeschossen festgesetzt.
    - <sup>2</sup>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.
    - <sup>3</sup>Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. Falls das Kellergeschoß entspr. Satz 3 ein Vollgeschoss bildet, darf das Ober- oder Dachgeschoss nicht mehr als Vollgeschoss ausgebildet werden.
- (3) Zulässig sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen auf den Parzellen 1-5 sowie 14-18 als Bautyp "SD (E+1)" (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung) oder Bautyp "ZD" (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung) oder Bautyp "SD (E+D)" (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung).
- (4) Zulässig sind Gebäude mit zwingend 2 Vollgeschossen auf den Parzellen 6-9 als Bautyp "Kettenhaus SD" (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung).
- (5) Zulässig sind Gebäude mit zwingend 2 Vollgeschossen auf den Parzellen 10-13 als Bautyp "Kettenhaus PD" (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung).
- (6) Auf den Parzellen 6-13 ist pro Grundstückspartzele nur ein Wohngebäude mit maximal einer Wohnung zulässig. Auf den Parzellen 1-5 sowie 15-18 ist pro Grundstückspartzele nur ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig. Auf der Parzelle 14 ist ein Wohngebäude mit maximal 7 Wohnungen zulässig.

§ 3 Bauweise

- (1) Auf den Parzellen 1-5 sowie 14-18 wird die offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt. Auf den Parzellen 6-13 wird wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind auf den Parzellen 1-5 sowie 14-18 nur Einzelhäuser, auf den Parzellen 6-13 nur Kettenhäuser.

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Gewächs- und Gartengerätehäuser, Gartenlauben, Pergolen und ähnliche Nebengebäude sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche bis insgesamt 12 qm und einer mittleren Wandhöhe von 2,80 m zulässig.
- (2) Auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine der in Absatz (1) genannten Nebengebäude errichtet werden.
- (3) Stellplätze, welche nicht weder überdacht noch umschlossen sind (sogenannte offene Stellplätze), sind allgemein auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 5 Garagen/Stellplätze

- (1) Garagen und überdachte Stellplätze ("Carports") sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend hiervon sind Garagen und überdachte Stellplätze auf der Parzelle 14 ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Die Regelungen zu den Abstandsflächen nach BayBO sind dabei jedoch weiterhin zu beachten.
- (2) Vor Garagen- und Carportzufahrten ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden. Stellplätze, welche nicht überdacht und nicht umschlossen sind, dürfen ohne einen Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
- (3) Für jede Wohneinheit über 65 m² Wohnfläche (nach WoFlV) sind auf dem Privatgrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten bis 65 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen. Terrassen und Balkone sind dabei zu einem Viertel anzusetzen.
- (4) Grenzgaragen in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind bis zu einer mittleren Wandhöhe von 3,00m zulässig. Dabei wird die mittlere Wandhöhe abweichend von der BayBO folgendermaßen ermittelt:
  - unterer Bezugspunkt: FOK (Fertigfußbodenoberkante) der Garage
  - oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand

§ 6 Höhenlage der baulichen Anlagen

- (1) Alle Wohngebäude sind so anzulegen, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) das nachfolgend festgesetzte Maß über der Bezugshöhe (Höhenbezugspunkt HBP in der Planzeichnung) nicht überschreitet:
  - Parzelle 5, 10-13: 10 cm
  - Parzelle 6-9, 15-17: 30 cm
  - Parzelle 1-4, 14, 18: 60 cmDie Lage des HBP ist der Planzeichnung (1:1.000) zum vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen. Die Höhenlage des HBP ist die Planzeichnung zur Bauvorlage bzw. im Genehmigungsverfahren im Bezug auf die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK in E) einzutragen.
- (2) Die Fertigfußbodenoberkante der Garage/Carport ist so anzulegen, dass der Höhenunterschied zwischen öffentlicher Straßekante im Bereich der Mitte der Garage-/Carportzufahrt und der Fertigfußbodenoberkante der Garage/Carport maximal 50 cm beträgt. Das Maß der vorgenannten Straßekante ist in die Planzeichnung einzutragen.

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.
- (2) Nicht überbaute private Baugrundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- (3) Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mind. 1 standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm aus der Kreissortenliste Neumarkt zu pflanzen.
- (4) Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen  
Entlang der Verkehrsflächen ist gemäß der Planzeichnung ein Begleitgrün aus Bäumen der nachfolgenden Pflanzliste anzulegen. In der Planzeichnung sind die zu pflanzenden Laubbäume festgesetzt. Der Standort kann geringfügig verändert werden. Die Gesamtzahl der dargestellten, zu pflanzenden Bäume darf nicht unterschritten werden.  
**Pflanzliste 1 Hochstammabäume** (Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)  
Spitzahorn, in Sorten      Stieleiche  
Bergahorn                    Salweide  
Hainbuche, in Sorten      Vogelbeere  
Weißdorn                    Mehlebeere  
Vogelkirsche, in Sorten    Winterlinde, in Sorten
- (5) Flächen des Straßenbegleitgrüns sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzulegen und mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.
- (6) Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.
- (7) 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.
- (8) Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Pflaster mit Raseinfugen, Schotterrassen oder wassergebundene Decken zu verwenden.
- (9) Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.
- (10) Nadelholzhecken (außer Eibe) sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

E ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (FESTSETZUNGEN) NACH Art. 81 BayBO

§ 1 Abstandsflächen

- (1) Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Art. 6 (1) - (6) und Art. 6 (8) - (9) 1. und 2. der Bayerischen Bauordnung wird ausdrücklich angeordnet. Darüberhinaus können sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften, welche zum Zeitpunkt des Inkraft-Tretens des Bebauungsplanes gültig sind oder waren. Abweichend von Art. 6 BayBO gilt als Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe der Garage die FOK (Fertigfußbodenoberkante) der Garage.
- (2) Auf den Parzellen 7-13 dürfen die Hauptgebäude ohne Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Entsprechend Art. 6 (6), Satz 2 BayBO gilt das sogenannte "16-m-Privileg" hier nur noch für eine Außenwand.

§ 2 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Dächer
  - Die Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude sind gemäß den Festsetzungen in den Regelquerschnitten auszuführen.
  - Die Dachformen der Garagen, Carports und sonstiger Nebengebäude sind den Dachformen der Hauptgebäude anzupassen. Abweichend hiervon sind auch Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude mit Flachdach mit oder ohne Begrünung zulässig.
  - Als Dachdeckungsmaterial sind rote bis rotbraune bzw. graue bis anthrazite Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Alternativ sind auch begrünte Dächer allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind im Baugebiet allgemein zulässig. Eine Aufständigung dieser Anlagen ist ausdrücklich nicht zulässig.
- (2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente
  - Dachgauben sind nur beim Bautyp "SD (E+D)" zulässig und dürfen dabei:
    - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m, 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.
  - Zwerggiebel sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, mind. 80 cm niedriger sind, als der First und höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- (3) 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.

(4) 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 0,5 m² 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) Kellergeschosse dürfen nicht, auch nicht abschnittsweise durch Abhöschern freigelegt werden.
- (2) 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 analog.
- (3) Stützmauern zur Geländemodellierung bis zu einer Ansichtshöhe von 80 cm sind allgemein zulässig.
- (4) Stützmauern an der Grundstücksgrenze zur Herstellung einer Garagenzufahrt sind allgemein zulässig.
- (5) Stützmauern, die mit der Ansichtsfläche zum eigenen Grundstück weisen, sind bis zu einer Höhe von 120 cm allgemein zulässig.
- (6) Stützmauern, die mit der Ansichtsfläche zum Nachbargrundstück oder zur öffentlichen Verkehrsfläche weisen, und die höher als 80 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.
- (7) Bei der Anlage mehrere Stützwände muss zwischen den einzelnen Stützwänden ein Abstand von mindestens 1,2 m errichtet werden (Abtreppung).
- (8) Bei Einhaltung der vorgenannten Regelungen können benachbarte Eigentümer in gegenseitigem Einvernehmen in gleicher Weise auffüllen oder abgraben.
- (9) In die Bauvorlage (auch im Genehmigungsverfahren) ist zwingend bei den Schnitten und Ansichten das vorhandene und das geplante Gelände darzustellen.

§ 6 Regenwassernutzung

- (1) Auf jeder Parzelle wird eine Anlage zur Regenwassernutzung ausdrücklich empfohlen.

F HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Beim Bau von Unterkellerungen und Kellergeschossen sind notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.
- Bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze muss mit Oberflächenwasserzulauf aus höher gelegenen Bereichen gerechnet werden.
- Zur Grundwasserumleitung und Entlastung des Entwässerungssystems sollten befestigte Flächen (Stellplätze, Fußwege, Grundstückszufahrten) wasserdrillässig 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.
- 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.
- Das Wassernwirtschaftsamt weist auf folgende Punkte hin:
  - 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 Erdschwerenungen 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.
  - Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat des Marktes Lupburg hat in der Sitzung vom 02.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2020 bis 17.04.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2020 bis 17.04.2020 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Lupburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 01.08.2020 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 18.02.2020 mit den Ergänzungen vom 14.07.2020 als Satzung beschlossen.

Lupburg, den .....

(Siegel)

Hauser, 1. Bürgermeister

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

Lupburg, den .....

(Siegel)

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 214 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Lupburg, den .....

(Siegel)

Hauser, 1. Bürgermeister



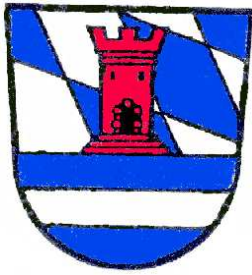


---

**Begründung**

---

# Markt Lupburg



## Bebauungsplan

nach § 13b BauGB

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

## für das Allgemeine Wohngebiet „An der Ullabreite – Erweiterung II“

### BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

#### 1. Lage und Bestandssituation

##### 1.1 Allgemeines

Der Planbereich liegt im südöstlichen Bereich des Hauptortes Lupburg. Er umfasst eine Fläche von rund 1,66 ha.

Das Gebiet liegt westlich der Seibertshofener Straße und wird allseitig von einer bestehenden Wohnbebauung bzw. von Wohngebieten umgeben.

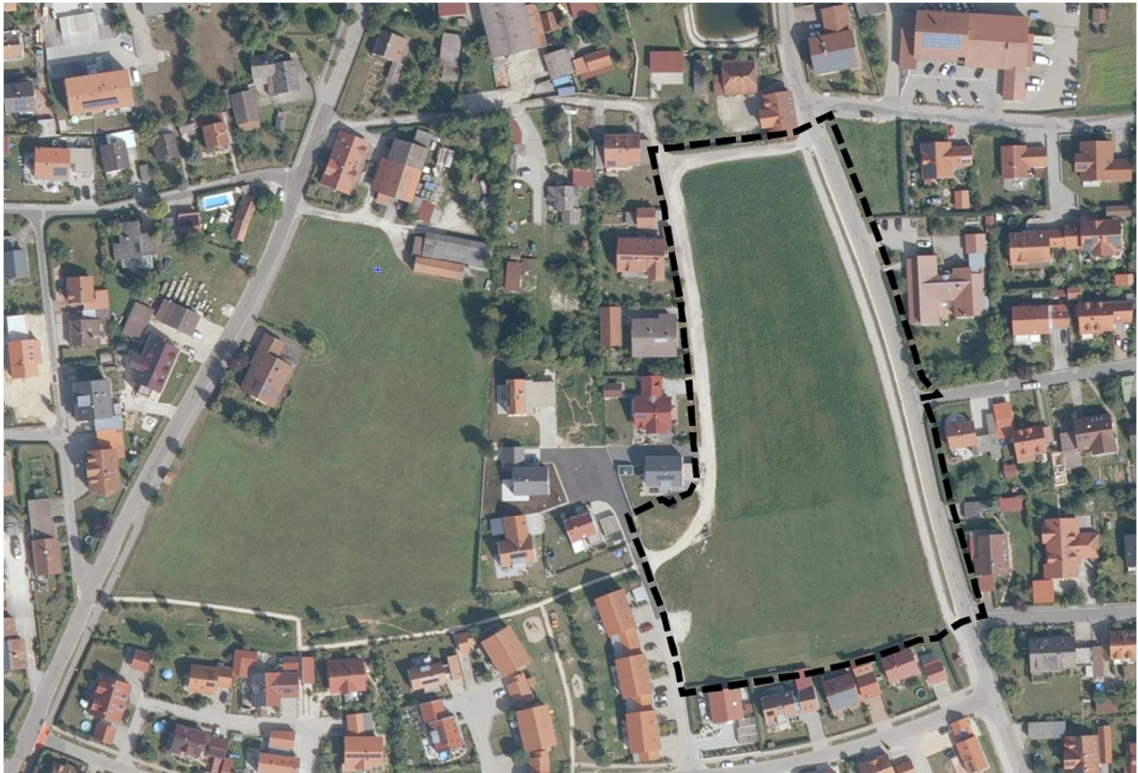


Übersicht ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert

© Bayerische Vermessungsverwaltung

## 1.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet wird auf der Ostseite durch die „Seibertshofener Straße“ begrenzt. Im Norden und Westen befinden sich provisorische Wege, die der Erschließung von Wohnhäusern dienen, welche sich westlich des Baugebietes befinden. Weiter im Süden auf der Westseite begrenzt das Gebiet die öffentliche Straße „Karl-Menner-Weg“. Im Süden schließt an das Baugebiet direkt eine bestehende Wohnbebauung an.

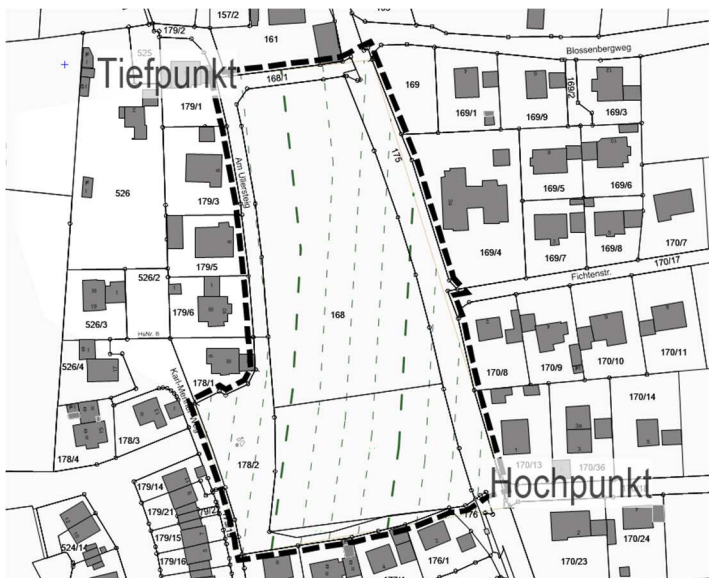


Übersicht ohne Maßstab

© Bayerische Vermessungsverwaltung

## 1.3 Topografie, Untergrund

Das natürliche Gelände fällt von ca. 496m ü. NN im Südosten auf ca. 491m ü. NN im Nordwesten ab.

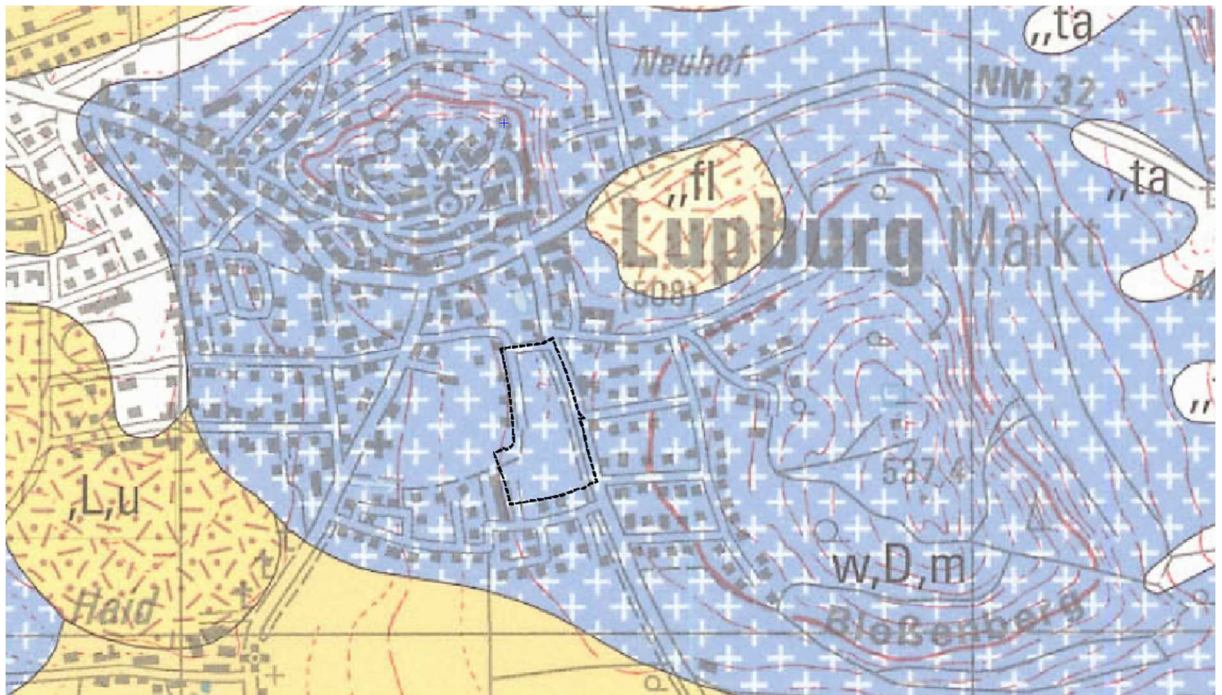


Höhenlinien aus bayernviewer entnommen

© Bayerische Vermessungsverwaltung



Nach der geologischen Karte von Bayern, 6836 Parsberg, liegt das Plangebiet im Oberjura (Oxfordium bis Tithonium) und wird von Massendolomit (Riffdolomit und Tafelbankiger Dolomit) geprägt:



Übersicht ohne Maßstab, Plangebiet schwarz umrandet

© Bayerisches Landesamt für Umwelt

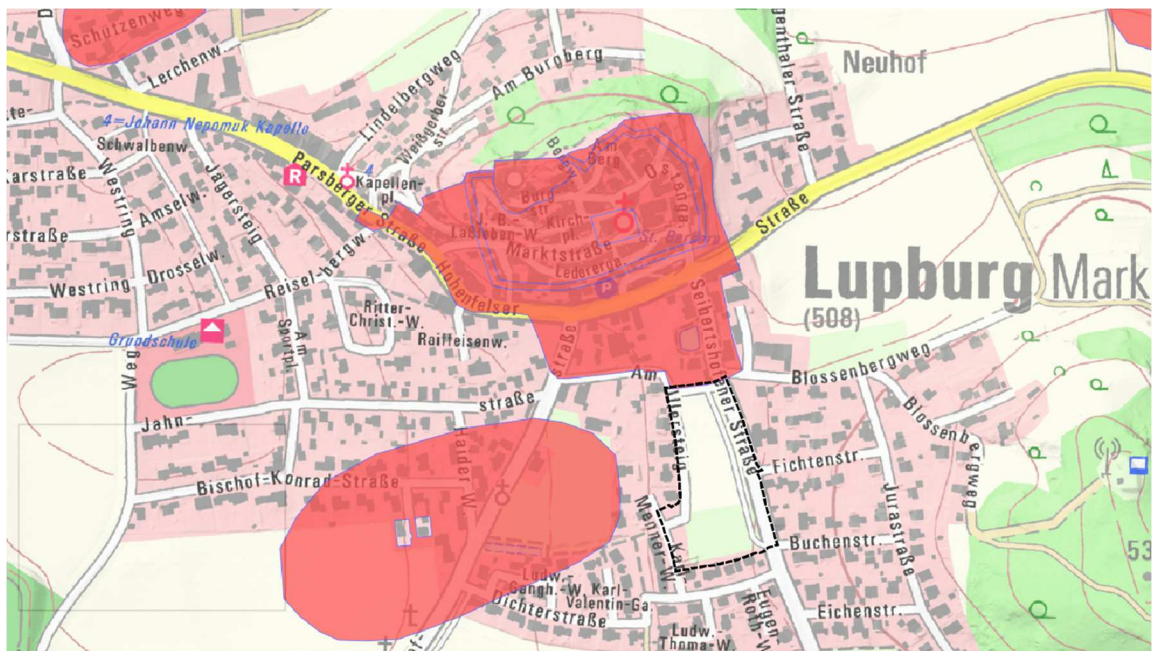
Es kann je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze oberflächennah Schichtwasser auftreten oder Oberflächenwasser aus den angrenzenden, höher gelegenen Flächen zulaufen.

Baugrunduntersuchungen für das Baugebiet liegen bislang nicht vor.

#### 1.4 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

### 1.5.1 Bodendenkmäler



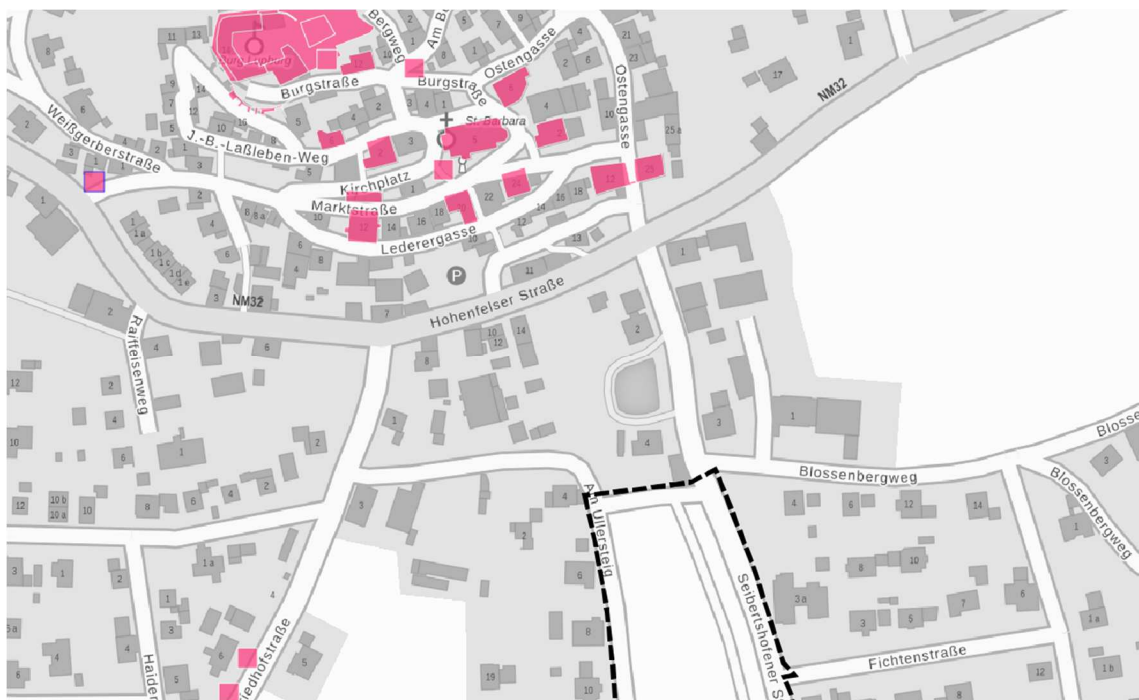
Übersicht ohne Maßstab, Plangebiet schwarz umrandet

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Nach derzeitigem Erkenntnisstand bestehen keine Hinweise für das Vorhandensein historisch wertvoller Bodendenkmäler im Plangebiet selbst. Direkt nördlich 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.

In einer Entfernung von etwa 70m vom östlichen Rand des Plangebietes beginnt das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-3-6836-0030 (Bestattungsplatz der Hallstattzeit mit verebneten Grabhügeln).

### 1.5.2 Baudenkmäler

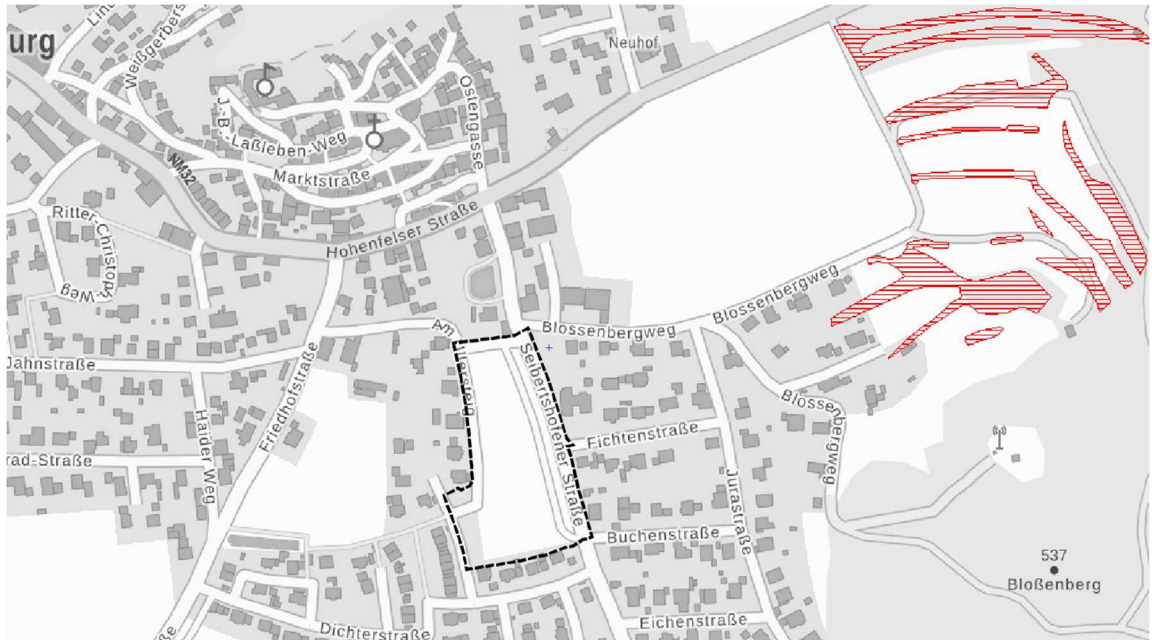


Übersicht ohne Maßstab, Plangebiet schwarz umrandet

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

In einer Entfernung von rund 300m vom nördlichen Rand des Baugebietes befindet sich das landschaftsprägende Baudenkmal und Ensemble der Burg Lupburg bzw. des Marktes Lupburg mit zahlreichen weiteren Baudenkmälern im Umfeld des Burgbergs.

## 1.6 Vegetation / Schutzgebiete



Übersicht ohne Maßstab, Plangebiet schwarz umrandet

© Bayerisches Landesamt für Umwelt

Die Vegetation wird geprägt durch eine innerörtliche landwirtschaftliche Nutzung.

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

## 1.7 Bestehende Leitungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Baugebiet lediglich Abwasserleitungen für Schmutz- und Niederschlagswasser.

## 1.8 Entwicklungsplanerische Vorgaben

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur Siedlungsstruktur aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 zuletzt geändert am 01.03.2018 sind bei der vorliegenden Planung relevant:

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.



- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]

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

Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt für den Gemeindebereich Lupburg nicht vor.

Es wird daher ein „vorzeitiger Bebauungsplan“ gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt. Dazu liegen folgende dringende Gründe vor:

Im Hauptort Lupburg stehen keine der Allgemeinheit zugänglichen Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung. Um bauwilligen Personen und Familien, die konkrete Absichten zur Errichtung von Wohnhäusern haben, geeignete Grundstücke anbieten zu können, ist es dringend erforderlich, Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und den Planungsleitsätzen des § 1 (5) BauGB. Außerdem gibt die angrenzende Wohnbebauung die Randbedingungen für die künftige Nutzung des Planbereiches als Wohngebiet vor.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan wurde für den Planbereich bisher nicht aufgestellt. Ein Teilbereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Ullabreite“. Allerdings wurde hier nur eine mögliche Bebauung angedeutet, jedoch kein Baurecht geschaffen. Eine Bebauung ist nie erfolgt.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Marktes Lupburg ist es, eine Siedlungsentwicklung für die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Bewohner zu ermöglichen. Für die Sicherung eines intakten Baulandmarktes ist es dabei wichtig, dass der Nachfrage ein angemessenes Angebot an Bauland gegenübersteht. Angestrebt wird den Gemeindebereich als Lebensraum zu bewahren und einer Abwanderung und Landflucht durch Bereitstellung von attraktivem Wohnbauland entgegen zu wirken.

Die verfügbaren Baulandreserven in Lupburg allein reichen zur Deckung des Bedarfes nicht aus, so dass im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung die Ausweisung von Neubauflächen geboten ist. Bereits nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses für den vorliegenden Bebauungsplan sind zahlreiche Bauwillige an die Gemeinde herangetreten und haben Interessen am Kauf von Baugrundstücken bekundet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Baugrundstücke innerhalb eines sehr kurzen Zeitraums vergriffen sein werden. Darüber hinaus ergibt sich durch aktuelle und umfangreiche Ansiedlungen und Erweiterungen von Gewerbebetrieben im Gemeindebereich Lupburg ein hoher Bedarf an zusätzlichen Arbeitskräften und damit verbunden mit einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnbauland.

Auch der Demographie-Spiegel für Bayern (Markt Lupburg, Berechnungen bis 2031, Hrsg. im Juli 2019) 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
2017	2 382	449	1 535	398
2018	2 440	460	1 570	410
2019	2 450	460	1 570	420
2020	2 460	460	1 570	420
2021	2 470	460	1 570	430
2022	2 470	470	1 570	440
2023	2 480	470	1 560	450
2024	2 490	470	1 560	470
2025	2 490	470	1 540	490
2026	2 500	470	1 530	500
2027	2 510	470	1 520	510
2028	2 510	470	1 510	540
2029	2 520	480	1 500	540
2030	2 530	480	1 500	550
2031	2 530	480	1 470	580

\* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

© Bayerisches Landesamt für Statistik

Auf eine detaillierte Ermittlung des Bauflächenbedarfs (Anhang 1) wird hingewiesen.

### 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 Juli 2019):

	Lupburg	Landkreis Neumarkt
2018	2.440	133.561
2020	2.460	
2028	2.510	138.200

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

Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent gemäß LfStat:

	Lupburg	Landkreis Neumarkt
Insgesamt	6,3	5,5
Unter 18-Jährige	6,0	5,6
18- bis unter 40-Jährige	-9,3	-11,3
40- bis unter 65-Jährige	-0,6	-7,4
65-Jährige oder Ältere	46,7	54,6

Der Markt Lupburg bildet zusammen mit der Stadt Parsberg ein Mittelzentrum, Gebietskategorie ländlicher Raum (s. Fortschreibung LEP 2018). 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. Die Interessenten an den möglichen Baugrundstücken stammen überwiegend aus Lupburg und der näheren Umgebung und haben vielfach den Wunsch, nach ausbildungs- oder berufsbedingten Wegzügen aus der Gemeinde wieder in ihre Heimat zurückzukehren. Mit der moderaten Baulandausweisung will der Markt Lupburg „seinen“ jungen Familien wieder einen Lebensraum bieten und weitere altersbedingte Abwanderungen vermeiden, in dem Familienstrukturen wieder gestärkt werden und sich im engsten persönlichen Umfeld gegenseitig geholfen wird.

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.

#### Aussagen zu bestehenden Flächenpotentialen:

Es besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Bauplätzen im Gemeindegebiet. Das Baugebiet „Hofacker“ mit 38 Parzellen ist zwischenzeitlich vollständig vermarktet und aktuell mit ca. 15 Häusern bebaut.

Außerdem wird in der Verwaltung eine Warteliste für freie Baugrundstücke geführt, auf der sich ebenfalls schon über 30 ernsthafte Interessenten haben eintragen lassen. Der überwiegende Teil davon sind Ehepaare / Familien aus Lupburg und Umgebung.

Weitere Baulandflächen von Seiten der Gemeinde stehen leider nicht zur Verfügung. Die wenigen Baulücken im Ort stehen in Privatbesitz. Aufgrund der hervorragend und mit großem Weitblick durchgeführten Dorferneuerung im Hauptort Lupburg besteht im Ortskern so gut wie kein Leerstand.

Selbst in den kleineren Ortsteilen wird ein leichter Zuwachs bemerkt. Immer öfter erreichen den Markt Lupburg Anfragen von jungen Leuten, die gerne in die Nähe ihrer Eltern und Großeltern bauen möchten. Da die Gemeinde diese Entwicklung begrüßt, unterstützen sie jedes dieser Bauvorhaben in enger Absprache der rechtlichen Möglichkeiten mit dem Landratsamt nach Kräften.

Der Markt Lupburg ist in Bezug auf Flächenverbrauch sensibilisiert und selbst auch an einer qualitativ möglichst hochwertigen und nachhaltigen Flächenneuinanspruchnahme interessiert, weshalb in nächster Zeit in intensive Planungen zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes einsteigen wird.



Der Planbereich ist aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbauflächen und der bestehenden Anbindungsmöglichkeiten an das vorhandene Erschließungssystem für eine Wohnbebauung gut geeignet. Zudem ermöglichen Gebietsgröße und -zuschnitt die Entwicklung eines den ortsspezifischen Verhältnissen entsprechenden überschaubaren Wohnquartiers, dessen kurzfristige Realisierung durch die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer gegeben ist.

Um die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern sollen Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten angeordnet werden. Unter diesem Hintergrund eignet sich das Plangebiet auch unter diesen Umweltgesichtspunkten zur Ausweisung von Bauflächen.

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.

Die Baugesetzbuch-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat damit einen Tag später, also am Samstag, 13. Mai 2017, in Kraft [...]

[...] Ein neuer **§ 13b BauGB** eröffnet Städten und Gemeinden zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> (durch das Hauptgebäude versiegelte Fläche) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „An der Ullabreite – Erweiterung II“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m<sup>2</sup> gegeben sind, hat der Markt Lupburg die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB für das Allgemeine Wohngebiet „An der Ullabreite – Erweiterung II“ beschlossen.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus § 19 (2) BauNVO. Da die reine Gesamtfläche der Baugrundstücke (11.015m<sup>2</sup>, siehe 3.1) nur knapp über 10.000 m<sup>2</sup> liegt sind bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 - 0,40 die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB gegeben.

### 3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist folgende Flächenverteilung auf:

Nutzungsart:	bisher:	künftig:
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün	3.260 m <sup>2</sup>	5.069 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	--- m <sup>2</sup>	11.015 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	--- m <sup>2</sup>	492 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Nutzfläche	13.316 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	16.576 m <sup>2</sup>	16.576 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Planerisches Konzept

Leitidee des Bebauungsplanes ist es, eine bauliche Entwicklung im verträglichen Umfang 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 Werbeanlagen, Stellplatzausführung, Abgrabungen und Einfriedungen sowie über die Gestaltung der unbebauten Flächen sollen zusätzlich zur Erfüllung der Gestaltungsabsichten beitragen.

Als Hausformen wurde neben der klassischen Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (hier teilweise auch Doppelhäuser möglich) auch eine verdichtete, flächensparende Bebauung mit Kettenhäusern und einem Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Die durchschnittliche Parzellengröße von rund 611 m<sup>2</sup> bei den 18 Baugrundstücken bewegt sich im Hinblick auf einen möglichst geringen Flächenverbrauch im unteren Bereich der bisher gängigen örtlichen Bandbreite. Bei einer Ausschöpfung der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten können in dem Baugebiet bis zu 33 Wohneinheiten errichtet werden, was bedeuten würde, dass pro Wohneinheit lediglich 334 m<sup>2</sup> Nettowohnbauland bzw. 502 m<sup>2</sup> Bauland erforderlich sind.

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

#### 3.3 Art der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um Störungen zu vermeiden, aber auch um Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten bzw. im Ortskern zu konzentrieren, wurden diese Nutzungen, soweit möglich, im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.



### 3.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden 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 2 Vollgeschosse und durch maximal zulässige Wand- und Firsthöhen begrenzt. Die zulässige Wandhöhe wurde dabei in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Fernwirkung der möglichen Bautypen differenziert festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen ergeben sich neben der Grundflächenzahl auch aus den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren, sollen aber auch der Entwicklung einer räumlichen Ordnung dienen. Eine Beeinträchtigung durch zu dichtes Aneinanderrücken 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 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf höchstens eine oder zwei beschränkt. Bei dem Mehrfamilienhaus erfolgt eine Begrenzung auf maximal 7 Wohneinheiten. Diese Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen, um sog. „unechte Einzelhäuser“ mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, entsprechend großem Bauvolumen sowie relativ hohem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, für das die Verkehrsanlagen nicht bemessen sind, zu vermeiden.

### 3.5 Städtebauliche Struktur, Gestaltungsvorschriften

Die im Rahmen von Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Gestaltungsvorschriften wurden im Sinne eines „schlanken“ Bebauungsplanes auf das Minimum für eine durchgängige und dem dörflichen Charakter angepasste Gestaltungsabsicht beschränkt. Damit sollen Einschränkungen für die künftigen Bauherren möglichst vermieden und ein hohes Maß an individuellem Gestaltungsspielraum für einzelne Baumaßnahmen offengehalten werden.

In diesem Sinne wurden hinsichtlich der Baukörpergestaltung lediglich Festsetzungen zu den das Gesamtbild wesentlich prägenden Elementen wie Dach- und Gebäudeform getroffen.

Ergänzt werden diese Festsetzungen nur noch durch gestalterische Anforderungen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind, wie die Höhenlage der Gebäude, die Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes und die Lage und Höhe von Zäunen und Stützmauern.

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

### 3.6 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 neben öffentlichen Flächen 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.

Flächen des Straßenbegleitgrüns werden mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung angesät oder mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden bepflanzt. Zur Gliederung und Begrünung des Straßenraums wurden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzende Laubbäume festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes dient zur weiteren Begrünung des Baugebietes.

### 3.7 Verkehrliche Erschließung

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

Die Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße NM 32 erfolgt über die bestehende Seibertshofener Straße. Im Baugebiet selbst wird die Straße „Am Ullersteig“ ausgebaut und über einen Lückenschluss zur Seibertshofener Straße als Ring ausgebildet.

Weiter südlich wird eine weitere Verbindung von der Seibertshofener Straße zum Karl-Menner-Weg geschaffen.



Ein Fußweg im Westen verbindet zusätzlich die beiden neuen Erschließungsstraßen.

Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken in Form von Garagen/Carports/Stellplätzen ausgewiesen.

### 3.8 Versorgungsanlagen

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die örtliche zentrale Versorgungsanlage erfolgen. Über das Wasserversorgungsnetz kann auch der Brandschutz sichergestellt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG und ist sichergestellt.



### 3.9 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser kann über das vorhandene Kanalsystem zur öffentlichen Kläranlage abgeleitet werden. Entsprechende Kapazitäten sind noch vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden.

#### 3.10.1 Archäologische 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.

#### 3.10.2 Baudenkmalpflege

Aufgrund der geographischen Lage des Plangebietes entstehen keine nennenswerten Beeinträchtigungen von wichtigen Sichtachsen zum ensemblesgeschützten Burgberg. Insbesondere die Höhenlage (Höhenunterschied des Plangebietes zur Burg beträgt ca. 25 m) lässt eine Beeinträchtigung nicht erwarten.

### 3.11 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.

#### 5.     Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Wesentliche Aufgaben zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes stellen der Anschluss des Gebietes an die Ver- und Entsorgung mit den dazugehörigen Erschließungsmaßnahmen dar.

Aufgestellt am 18.02.2020, [redaktionell ergänzt nach erfolgter Auslegung § 3 \(2\) bzw. § 4 \(2\) 14.07.2020](#)

Architekturbüro Iberl, Parsberg  
Dipl.-Ing. FH Alois Iberl  
Architekt, Stadtplaner

Der Marktrat des Marktes Lupburg hat am ..... die obige Begründung zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „An der Ullabreite - Erweiterung II“ beschlossen.

Lupburg, .....

Markt Lupburg  
Hauser  
1. Bürgermeister



**MARKT LUPBURG -**  
**Ermittlung des Bauflächenbedarfs**  
**bis 2031**

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39 35 7-0



### Ermittlung der prognostizierten Einwohnerzahl (EW) 2031

$$\begin{array}{rclclcl} \text{EW 2018} & \times & \text{Bevölkerungswachstum} & \times & 13 \text{ Jahre} & = & \text{EW-Zuwachs 2031} \\ 2.442 \text{ EW} & \times & 0,42 \% \text{ (jährlich)*} & \times & 13 \text{ Jahre} & = & 133 \text{ EW} \end{array}$$

*\*Demographie-Spiegel 2017-2031: Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017:  
insgesamt 6,3 % = 0,42 % jährlich*

Einwohnerzahl 2031:  $2.442 \text{ EW} + 133 \text{ EW} = 2.575 \text{ EW}$

### Ermittlung des Bauflächenbedarfs bis 2031

#### 1. Wachstumsbedarf

Einwohnerzuwachs (-Planungswert) im Jahr 2031 = **133 EW**  
 $133 \text{ EW} : 2,31 \text{ Personen/Haushalt} = \textbf{58 Wohneinheiten (WE)}$

#### 2. Auflockerungsbedarf

Im Gemeindegebiet beträgt die derzeitige Belegungsdichte ca. 2,31 Personen je Haushalt (2.442 EW / 1.055 Wohnungen) und liegt damit über dem bayerischen Durchschnitt (2,03 Personen/Haushalt, Gemeinsames Statistikportal Bund und Länder, 2019). Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der Verminderung der Belegungsdichte.

Da in Lupburg ein hoher Anteil an Einwohnern mit einem Alter von 65 und mehr Jahren wohnt (2018: ca. 17 % der Bevölkerung; prognostiziert bis 2031: +47 %), wird der Anteil von Haushalten mit nur einer Person in den nächsten Jahren erheblich zunehmen. Hieraus ergibt sich bei angestrebten gleichbleibenden Einwohnerzahlen ein Auflockerungsbedarf. Dies bestätigt auch eine Studie des Marktforschungsinstituts Empirica (NN, 11.11.2010), die auch bei stagnierender Bevölkerung einen erheblichen Bedarf an neuen Wohneinheiten aufgrund von immer mehr Einzelhaushalten sieht. Vorausberechnungen der Bay. Staatsregierung lassen erwarten, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bayern bis 2030 auf 1,9 Personen sinken wird (42,6% Einpersonenhaushalte). Im ländlichen Raum wird dies nur abgeschwächt zutreffen. Deshalb wird für den Planungszeitraum eine geringfügig veränderte Haushaltsgröße von **2,22 Personen pro Haushalt** zu Grunde gelegt, was einer **jährlichen Auflockerung von 0,3 %** entspricht.

#### Ermittlung des Auflockerungsbedarfs

$$\begin{array}{rclcl} 2.442 \text{ EW} & : & 2,22^* & = & 1.100 \text{ WE} \\ \text{Bestand WE gesamt} & = & & & \underline{1.055 \text{ WE}} \\ \text{Auflockerungsbedarf} & & & & \textbf{45 WE} \end{array}$$

*\*künftige Haushaltsgröße:  $(\text{aktuell } 2,31) - (2,31 \times 0,3 \% \times 13 \text{ a}) = 2,22$*

### 3. Reservebedarf

Der zu planende Reservebedarf entsteht daraus, dass für **1,5 % des jeweiligen Einwohnerbestandes** Reserveflächen bereitgestellt werden sollten, um

- auf die Bodenpreise regulierend einzuwirken,
- Bauwilligen Alternativbauflächen anbieten zu können,
- unvorhersehbaren Entwicklungen vorzubeugen,
- als Brücke für die Zeit nach dem Prognosezeitraum zu dienen.

$$\begin{aligned} \text{Reservebedarf: } 2.442 \text{ EW} \times 1,5 \% &= 37 \text{ EW} \\ 37 \text{ EW} : 2,22 &= 17 \text{ WE} \end{aligned}$$

### 4. Bauflächenbedarf bis 2031

$$\begin{aligned} \text{Wachstumsbedarf} &= 58 \text{ WE} \\ \text{Auflockerungsbedarf} &= 45 \text{ WE} \\ \text{Reservebedarf} &= 17 \text{ WE} \\ &120 \text{ WE} \end{aligned}$$

Baudichte: 15 WE/ha (teils verdichtete teils lockere Einzel- und Doppelhausbebauung)  
Bruttobaufläche (inkl. Nebenflächen wie Erschließung etc.)

➔ **Erforderliche Brutto-Wohnbaufläche bis 2031: 120 WE : 15 WE/ha = 8,00 ha**