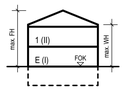
A FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHEN

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)	Zwingend 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
	Baugrenze
	Baulinie

Die Baugrenzen und Baulinien sind der maßstäblichen Planzeichnung zu entnehmen. Es gilt die Mitte der jeweiligen Linie als entsprechende Begrenzung.

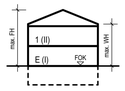
	öffentliche Verkehrsflächen
Fußweg	öffentliche Verkehrsflächen (Fußweg)
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenbegleitgrün / Wegebegleitgrün
	öffentliche Grünflächen
	zu pflanzende Bäume an festgesetzten Standort näher bestimmte Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen D § 7 (4)
⊘	Höhenbezugspunkt (HBP)
	Grenze des räumlichen Gelungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B FESTSETZUNGEN ALS REGELQUERSCHNITTE



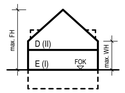
Bautyp "SD (E+1)", Parzelle 1-5, 14-18

- maximal 2 Vollgeschosse (II)
- maximale Wandhöhe (max. WH) 6,5 m
- Satteldach mit mittigem First oder Zeltdach
- Dachneigung 10° - 30°
- maximale Firsthöhe (max. FH) 9,0 m
- keine Dachgauben



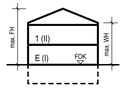
Bautyp "ZD", Parzelle 1-5, 14-18

- maximal 2 Vollgeschosse (II)
- maximale Wandhöhe (max. WH) 6,5 m
- Zeltdach oder Walmdach; kein Krüppelwalmdach
- Dachrinne umlaufend auf einer Höhenlage
- Dachneigung 10° - 30°
- maximale Firsthöhe (max. FH) 9,0 m
- keine Dachgauben



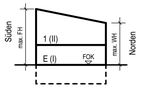
Bautyp "SD E+D", Parzelle 1-5, 14-18

- maximal 2 Vollgeschosse (II)
- maximale Wandhöhe (max. WH) 4,3 m
- Satteldach mit mittigem First
- Dachneigung 35 - 48°
- maximale Firsthöhe (max. FH) 9,0 m
- Dachgauben entspr. E §2 (2) 1. zulässig



Bautyp "Kettenhaus SD", Parzelle 6-9

- zwingend 2 Vollgeschosse ((II))
- maximale Wandhöhe (max. WH) 6,3 m
- Satteldach mit mittigem First
- Dachneigung 18 - 22°
- maximale Firsthöhe (max. FH) 9,0 m
- keine Dachgauben



Bautyp "Kettenhaus PD", Parzelle 10-13

- zwingend 2 Vollgeschosse ((II))
- maximale Wandhöhe (max. WH) 5,7 m
- Pultdach
- Dachneigung 10 - 14°
- Hochpunkt Puldach muss im Süden liegen
- maximale Firsthöhe (max. FH) 8,0 m
- keine Dachgauben

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.

(2) [1]Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze bzw. als zwingende Zahl an Vollgeschossen festgesetzt.
[2]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.
[3]Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. [4]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 Grundstücksparzelle nur ein Wohngebäude mit maximal einer Wohnung zulässig. Auf den Parzellen 1-5 sowie 15-18 ist pro Grundstücksparzelle 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 aus 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 WoFIV) 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 cm

Die 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 Genehmigungsfreistellungsverfahren im Bezug auf die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK in E) einzutragen.

(2) Die Fertigfußbodenoberkante der Garage/Carport ist so anzulegen, dass der Höhenunterschied zwischen öffentlicher Straßenkante im Bereich der Mitte der Garagen-/Carportzufahrt und der Fertigfußbodenoberkante der Garage/Carport maximal 50 cm beträgt. Das Maß der vorgenannten Straßenkante 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 Hochstammbäume (Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Spitzahorn, in Sorten	Stieleiche
Bergahorn	Salweide
Hainbuche, in Sorten	Vogelbeere
Weißdorn	Mehlbeere
Vogelkirsche, in Sorten	Winterlinde, in Sorten

(5) Flächen des Straßenbegleitgrüns sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen oder 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 Rasenfugen, Schotterrasen 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

1. Die Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude sind gemäß den Festsetzungen in den Regelquerschnitten auszuführen.
2. 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.
3. Als Dacheindeckungsmaterial 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 Aufständerung dieser Anlagen ist ausdrücklich nicht zulässig.
4. Dachüberstände sind zulässig am Ortgang 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.

(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

1. 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.
2. Zwerchgiebel 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 Abböschen 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 Genehmigungsfreistellungsverfahren) ist zwingend bei den Schnitten und Ansichten das vorhandene und das geplante Gelände darzustellen.

§ 7 Regenwassernutzung

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

F HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Beim Bau von Unterkellerungen und Kellergeschossen sind notwendige Vorkehrungen gegen Wasserein-brüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.
2. Bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze muss mit Oberflächenwasserzulauf aus höher gelegenen Bereichen gerechnet werden.
3. Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollten befestigte Flächen (Stellplätze, Fußwege, Grundstückszufahrten) wasserdurchlässig gestaltet und fahrbahnbegleitende Grünstreifen und Gehölzpflanzungen angelegt werden.
4. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden dringend angeraten.
5. 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.
6. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
7. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Lupburg hat in der Sitzung vom ..... 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 als Satzung beschlossen.

   Lupburg, den .....

   (Siegel)

   .....
   Hauser, 1. Bürgermeister

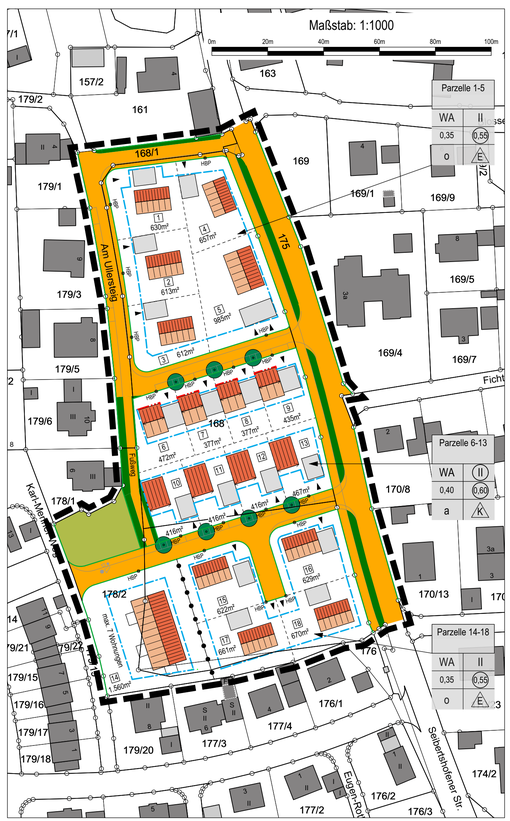
5. Das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .....Nr. 43-.....gemäß §10 Abs.2 BauGB genehmigt.

   Lupburg, den .....

   (Siegel)

   .....
   Hauser, 1. Bürgermeister

6. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß §10 Abs.3 Halbsatz1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
168, 168/1, 178/2, 175	bestehende Flurnummern
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
630m²	ungefähre Grundstücksgröße bei vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen
4	Parzellennummer
	vorgeschlagene Stellung der Hauptgebäude
	vorgeschlagene Stellung der Garagen/Carports
	vorgeschlagene Grundstückseinfahrt
	Fahrbahnteilung, -gliederung (nur informativ)

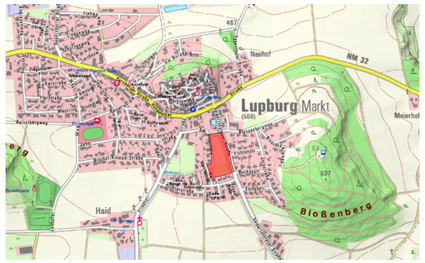
Markt Lupburg

Bebauungsplan

nach § 13b BauGB
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)
für das Allgemeine Wohngebiet

"An der Ullabreite - Erweiterung II"

ENTWURF



Datum:	gezeichnet:
18.02.2020	Iberl

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

Architekturbüro
IBERL
Alois Iberl Dipl. Ing. FH Architekt

ENTWURF

Begründung

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

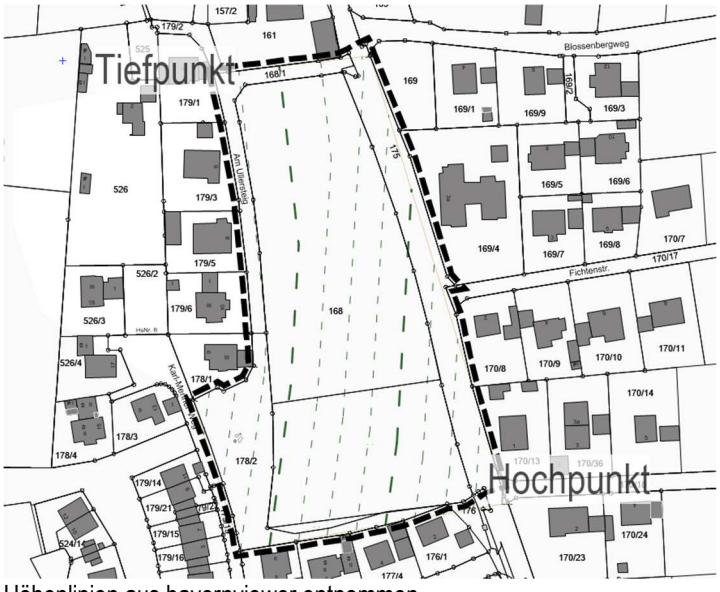
1.2 Derzeitige Nutzung

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

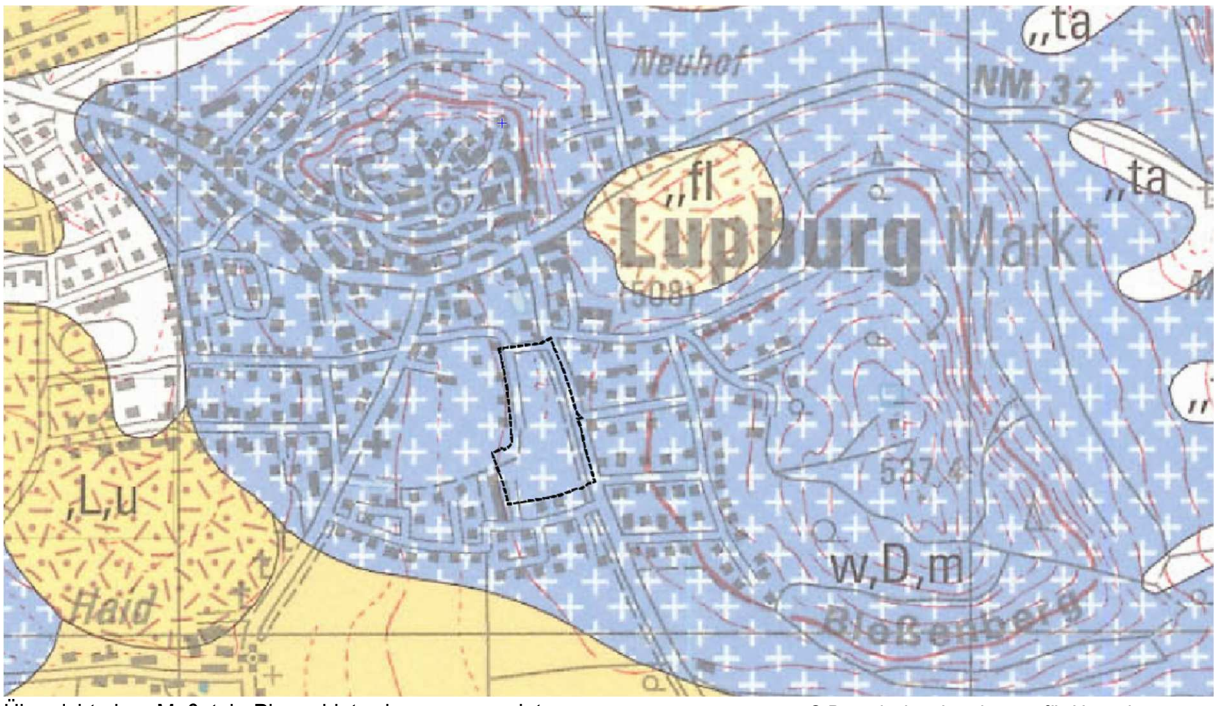
1.3 Topografie, Untergrund

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 Tirhonium) und wird von Massendolomit (Riffdolomit und Tafelbankiger Dolomit) geprägt:



Übersicht ohne Maßstab, Plangebiet schwarz umrandet © Bayerisches Landesamt für Umwelt

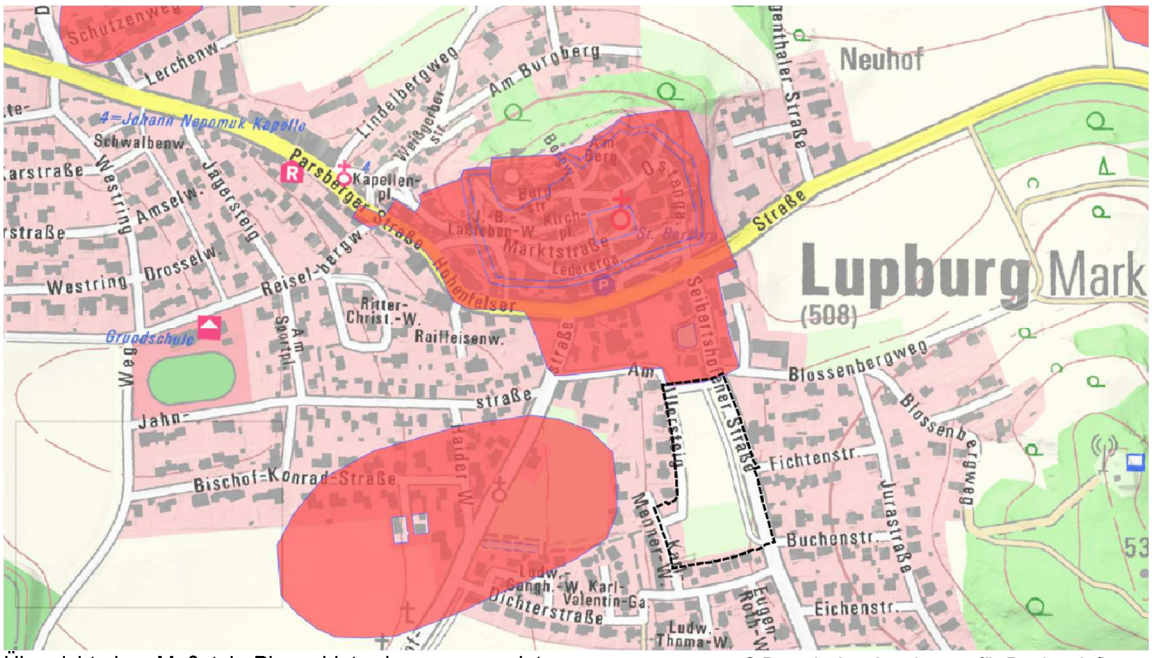
Es kann je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze oberflächennah Schichtwasser auftreten oder Oberflächenwasser aus den angrenzenden, höher gelegenen Flächen zulaufen.

Baugrunduntersuchungen für das Baugebiet liegen bislang nicht vor.

1.4 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

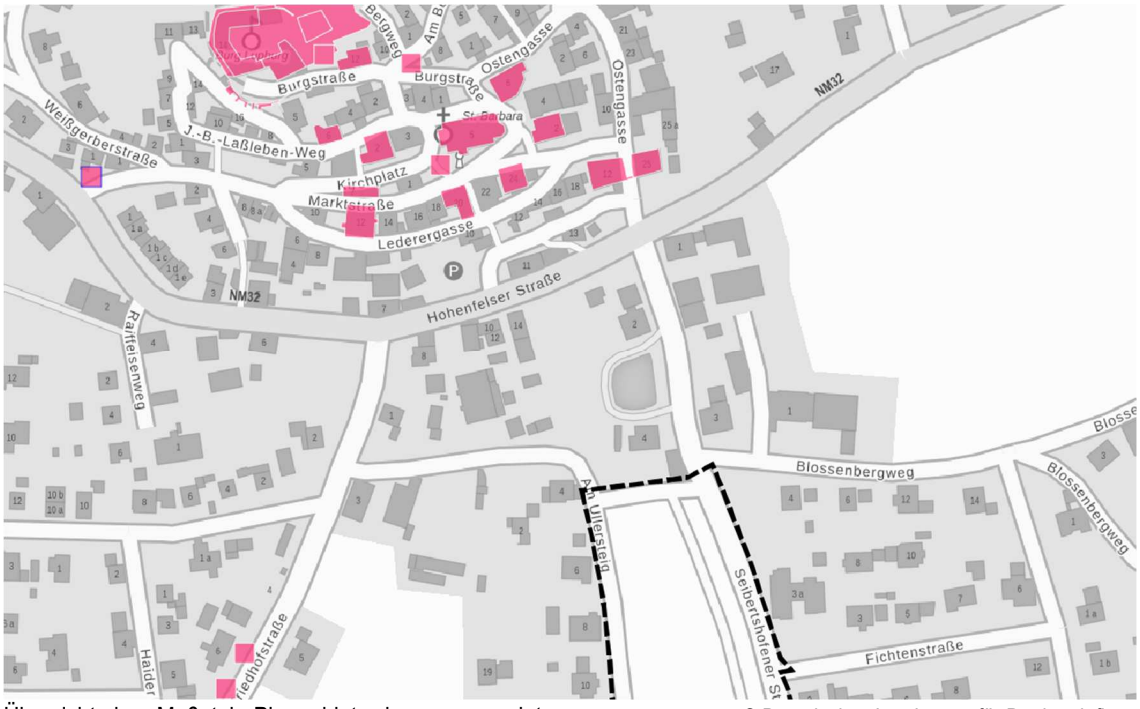
1.5.1 Bodendenkmäler



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).

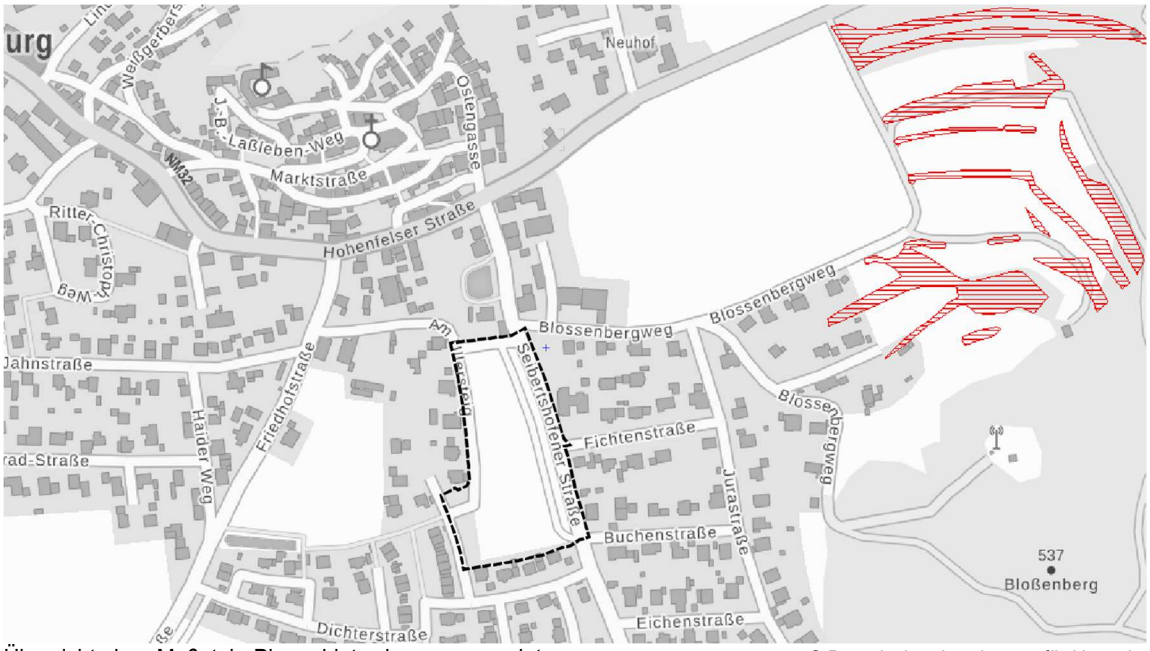
1.5.2 Baudenkmäler



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 Landesentwicklungsprogram 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) Bau GB 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

Bevölkerungsstand 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

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 Grundstückeigentümer 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 beabsichtige 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 m² (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 m² 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 (11.015m², siehe 3.1) nur knapp über 10.000 m² 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 m²	5.069 m²
Allgemeines Wohngebiet	--- m²	11.015 m²
Öffentliche Grünfläche	--- m²	492 m²
Landwirtschaftliche Nutzfläche	13.316 m²	--- m²
Gesamtfläche	16.576 m²	16.576 m²

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 m² 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 m² Nettowohnbauland bzw. 502 m² 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 ensemblegeschützten 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

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