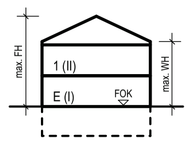
A FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHEN

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,35	Grundflächenzahl max. 0,35
0,6	Geschossflächenzahl max. 0,6
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B FESTSETZUNGEN ALS REGELQUERSCHNITTE



Bautyp "Satteldach", Parzelle 1-3

- maximal 2 Vollgeschosse (II)
- maximale Wandhöhe (max. WH) 6,5 m
- Satteldach mit mittigem First
- Dachneigung 10° - 50°
- maximale Firsthöhe (max. FH) 9,0 m
- Dachgauben/Zwerchgiebel zulässig entsprechend §2 (2) der örtlichen Bauvorschriften

Die zulässige Wandhöhe wird von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen. Die zulässige Firsthöhe wird von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze
696	Flurnummer
	Darstellung der vom Vermessungsanmt eingemessenen tatsächlichen Nutzung (z.B. Verläufe von Wegen)
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
ca. 980m²	Grundstücksgröße bei vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen
4	Parzellennummer
	vorgeschlagene Stellung der Hauptgebäude
	vorgeschlagene Stellung der Garagen/Stellplätze
	vorgeschlagene Grundstückseinfahrt

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 und/oder sich aus den Regelungen zu den Abstandsflächen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 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 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 als Bautyp "Satteldach" (siehe Regelquerschnitt auf der Planzeichnung)

(4) Es ist pro Grundstücksparzelle nur ein Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

§ 3 Bauweise

(1) Es wird die offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind nur Einzelhäuser.

§ 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Gebäude, auch keine untergeordneten Nebengebäude zulässig.

§ 5 Garagen/Stellplätze

(1) Garagen und überdachte Stellplätze ("Carports") sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(2) Vor Garagen- und Stellplatzzufahrten ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

(3) Für jede Wohneinheit sind auf dem Privatgrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

(4) Abweichend von Art. 6 BayBO gilt als Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe der Garage die FOK (Fertigfußbodenoberkante) der Garage.

§ 6 Höhenlage der baulichen Anlagen

(1) Alle Haupt- und Nebengebäude sind so anzulegen, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK in E) das nachfolgend festgesetzte Maß über der Bezugshöhe nicht überschreitet:
- Hauptgebäude 0,50 m
- Garagen/Carports 0,50 m

(2) Bezugshöhe für die Hauptgebäude ist die Straßen- bzw. Gehwegoberkante auf Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes. Es ist die Mittelachse anzusetzen, die nach allgemeiner Auffassung als Hauptzugangsseite des Gebäudes zu sehen ist.

(3) Bezugshöhe für die Garagen/Carports ist die Straßenoberkante in der Mitte der Zufahrt.

§ 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 500 qm Grundstücksfläche mind. 1 Baum oder 1 Obstbaum-Hochstamm der Liste I, Punkt 1.1. und 1.2. zu pflanzen.

(4) Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

(5) 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.

(6) Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.

(7) Nadelholzhecken (außer Eibe) sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

I. Liste der zu pflanzenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb"

1.1. Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18/20
Artenauswahl:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Pyrus communis	Holzbirne
Betula pendula	Birke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Malus sylvestris	Wildapfel	Sorbus graeca	Pannonische Vogelbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel	Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus avium	Vogelkirsche		

1.2. Obstbäume, Hochstamm, StU 10/12,
Sorten aus der Kreissortenliste Neumarkt (Auswahl):

Apfel	Birne	Steinobst
Klarapfel	Gute Graue	Lützelsa. Frühzwetschge
Jakob Fischer	Philippsbirne	Hauszwetschge
Geheimrat Oldenburg	Alexander Lucas	Wangenheimer
Grahams Jubiläumsapfel	Gellerts Butterbirne	Ontariopflaume
Ingried Marie		Althans Reneklode
Boskop		Kassins Süßkirsche
Danzinger Kant		Hedelfinger
Kaiser Wilhelm		Schattenmorelle

E ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (FESTSETZUNGEN) NACH Art. 81 BayBO

§ 1 Abstandsflächen

(1) Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Art. 6 der Bayerischen Bauordnung wird ausdrücklich angeordnet. Darüberhinaus können sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben. Abweichend von Art. 6 BayBO gilt als Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe der Garage die FOK (Fertigfußbodenoberkante) der Garage.

Falls durch geplante Grenzbebauungen oder grenznahe Bebauungen eine Abstandsflächenübernahme auf benachbarte Grundstücke notwendig ist und der Eigentümer des benachbarten Grundstücks die Abstandsflächen ausdrücklich und schriftlich übernimmt, kann der Bauantrag dennoch im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO eingereicht werden. Die Regelungen des Art. 58 BayBO gelten vollumfänglich fort.

§ 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) Dachgauben/Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie mindestens 60 cm niedriger sind, als der First des Hauptgebäudes.

(3) Gebäudeform

Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Hierbei 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) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit möglich zu erhalten.

(2) Kellergeschosse dürfen nicht, auch nicht abschnittsweise durch Abböschen freigelegt werden.

(3) Baugrundstücke sind im Bereich zwischen Straße und straßenseitiger Gebäudekante auf Straßenhöhe aufzufüllen. Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen und dem natürlichen Gelände sind als Böschungen nach Absatz (5) oder Stützmauern nach Absatz (6) herzustellen.

(4) [1]Auffüllungen und Abgrabungen müssen am Grundstücksende auf natürlichem Gelände enden. [2]Abweichend von Satz 1 können benachbarte Eigentümer in gegenseitigem Einvernehmen in gleicher Weise auffüllen oder abgraben. [3]Ebenfalls abweichend von Satz 1 sind vor und hinter Grenzgaragen entlang der Grenze Stützmauern nach (6) zulässig.

(5) Böschungen sind mit Neigungen von maximal 1:1,5 herzustellen und zu begrünen.

(6) Soweit sich aus topographischen Gegebenheiten die Notwendigkeit zur Herstellung von Stützmauern ergibt, sind diese als max. 100 cm hohe Trockenmauern, falls nötig mit hinterliegender Betonkonstruktion oder als geputzte oder steinmetzmäßig bearbeitete Betonmauer zulässig.

F HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Beim Bau von Unterkellerungen und Kellergeschossen sind notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche 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.
8. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder mit unvermeidlichen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen zu rechnen ist, die sich durch die Bewirtschaftung der Felder zwangsläufig ergeben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Lupburg hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB 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. ..... 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.

Markt Lupburg

Bebauungsplan

für das allgemeine Wohngebiet

"Gartenäcker"

im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB

ENTWURF

Datum: 05.06.2018	gezeichnet: Iberl

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

Architekturbüro
IBERL
Alois Iberl Dipl. Ing. FH Architekt