

Präambel

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

A Festsetzungen mit Planzeichen

- MI** Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO
- GRZ 0,60 Grundflächenzahl entsprechend § 19 BauNVO max. 0,60
- 12** Geschossflächenzahl entsprechend § 20 BauNVO max. 1,2
- II** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o** offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze entsprechend § 23 (3) BauNVO
- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dieser umfasst die Flurnummern 126/1, 126/2, 126/3, 126/6, 126/5, 126, 128/1, 128/3, 126/7, 126/8, 128/2, 128/4, 128/5, 126/9, 127 sowie Teilflächen der Flurnummern 122 und 558, jeweils Gemarkung See.

B Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurnummern
- 1 2** Parzellennummern
- 3,00** Bemaßungen in Meter (m)
- Vorschlag neue Gebäudestellung
- 471** Höhenlinien Urgelände
- vorhandene Bebauungen im Plangebiet

C Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Bauland wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- (2) Soweit sich aus weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschosflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.
- (3) Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
- (4) Zulässig sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen.
- (5) Die maximal zulässige Wandhöhe WH beträgt 6,50 m und wird von der Fertigfußbodenoberkante (E FOK) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen. Die maximal zulässige Firsthöhe FH beträgt 10,50 m und wird von der Fertigfußbodenoberkante (E FOK) im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt der Dachhaut gemessen. Die maximal zulässige Wandhöhe WH von rein gewerblichen Gebäuden beträgt 9,00 m.
- (6) Auf den Parzelle 1-8 ist je ein Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Auf der Parzelle 9 sind rein gewerbliche Gebäude sowie zusätzlich maximal 2 Wohngebäude mit insgesamt nicht mehr als 4 Wohnungen zulässig.

§ 2 Bauweise

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

§ 3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 4 Garagen/Stellplätze

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

§ 5 Höhenlage der baulichen Anlagen

- (1) Die Höhenlage vorhandener Gebäude hat Bestandsschutz. Für neue Gebäude gilt Absatz (2).
- (2) Gebäude sind so anzulegen, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss (E) maximal 0,80 m über dem vorhandenen Niveau des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße liegt. Bezugspunkt ist dabei der Fahrbahnrand der jeweiligen, tatsächlichen Parzellenzufahrt.

§ 6 Immissionsschutzmaßnahmen

- (1) Gewerbliche Nutzungen, die Geräuschemissionen erzeugen, sind nur an Werktagen und tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig.
- (2) Mit jedem Bauantrag mit gewerblichen Nutzungen ist ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte vorzulegen. Der Nachweis ist nicht notwendig in Fällen des nachfolgenden Absatzes (3).
- (3) Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen

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

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

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

D Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen) nach Art. 81 BayBO

§ 1 Abstandsflächen

- (1) Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung wird ausdrücklich angeordnet. Darüber hinaus können sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben.

§ 2 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Gebäudeform
Es sind rechteckige Baukörper zu errichten. Dabei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfluchtlinie zu liegen. An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die An- und Vorbauten die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten.
- (2) Dächer
Als Dachform der Hauptgebäude sind geneigte Dächer als Satteldach, Zelt Dach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zulässig. Nebengebäude wie zum Beispiel Garagen sind auch mit Flachdach und Pultdach zulässig.
- (3) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente
Dachgauben und Zwerchgiebel sind allgemein zulässig.

§ 3 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an straßenseitigen Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschosszone zulässig.
- (2) Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf eine Höchstfläche von 2,5 m² je Gewerbebetrieb nicht überschreiten.
- (3) Grelle Farben, sowie Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 4 Einfriedungen

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

§ 5 Böschungen, Stützmauern, Erdaushub

- (1) Bepflanzte/begrünte Böschungen, welche zur Geländemodellierung hergestellt werden, sind bis zu einer Neigung von 25° oder flacher allgemein zulässig. Für steilere Böschungen gelten die nachfolgenden Regelungen zu den Stützmauern sinngemäß.
- (2) Notwendige Stützmauern zur Geländeangleichung bei rein gewerblichen Bauvorhaben sind mit einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.
- (3) In die Bauvorlage (auch im Genehmigungsverfahren) ist zwingend bei den Schnitten und Ansichten das vorhandene und das geplante Gelände darzustellen.
- (4) Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen des Erdaushubs sind die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. zu benachrichtigen.

§ 6 Wasserrechtliche Festsetzungen

- (1) Mit den Unterlagen zur Bauvorlage ist ein Entwässerungskonzept zum Umgang mit Niederschlagswasser mit vorzulegen. Hierin sind konkrete Aussagen zur Sickerfähigkeit des Untergrundes zu treffen.
- (2) Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Neumarkt zu beantragen. Eine erlaubnisfreie Versickerung ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht möglich.
- (3) Die Versickerung von Niederschlagswasser muss über bewachsenen Oberboden erfolgen. Ein Mindestabstand vom höchsten ansetzenden Grundwasserstand von 1,0 m ist einzuhalten. Aufgrund der sensiblen Geologie (Karst) ist zum Schutz des Grundwassers der Beginn des Felszersatzes als Grundwasserstand anzunehmen. Eine direkte Einleitung in den Karst oder in Dolinen ist unzulässig!

E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Alle vorhandenen baulichen Anlagen, die entsprechend ihrer Baugenehmigung errichtet worden sind, genießen uneingeschränkten Bestandsschutz.
2. Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollen befestigte Flächen (Stellplätze, Fußwege, Grundstückszufahrten) wasserdrainierbar gestaltet und fahrbahnbegleitende Grünstreifen und Gehölzpflanzungen angelegt werden.
3. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden dringend angeraten. Für Bohrungen mit > 1,0 m Tiefe ist eine Ausnahme von der Wasserschutzgebietsverordnung zu beantragen.
4. 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.
5. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
6. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
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 BayDSchG unterliegen.
8. 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 Erdschwemmungen 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.
9. Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
10. Das Planungsgebiet liegt in Zone IIIb des Wasserschutzgebiets Pemühle des Zweckverbands der Wasserversorgungsgruppe Laber-Naab. Das Schutzgebiet wurde mit Verordnung vom 24.05.2000 festgesetzt. Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche und das Errichten von baulichen Anlagen zur gewerblichen Nutzung sind gemäß § 3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung verboten und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung. Diese ist beim Landratsamt Neumarkt, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.



vorliegende dxf-Daten erhalten vom Markt Lupburg am 04.06.2024, ergänzt um Flur-Nr. 128/5 am 22.03.2025

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Lupburg hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Lupburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Lupburg, den
(Siegel)
Manfred Hauser, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt
Lupburg, den
(Siegel)
Manfred Hauser, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Lupburg, den
(Siegel)
Manfred Hauser, 1. Bürgermeister



Markt Lupburg Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Mischgebiet "Zimmerei Engl"

ENTWURF



Datum:	11.09.2025	gezeichnet:	Iberl
--------	------------	-------------	-------

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

Architekturbüro
IBERL GmbH
Alois Iberl Dipl. Ing. FH Architekt