

Markt Lappersdorf
1. Änderung des Bebauungsplanes

„Lorenzen West, Teil III“

Inhalt

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1. Art der baulichen Nutzung.....	4
1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3. Anzahl der Wohneinheiten	6
1.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen	6
1.5. Verkehrsflächen.....	7
1.6. Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
1.7. Regenwassernutzung	7
1.8. Heizanlagen.....	7
2. Grünordnerische Festsetzungen.....	8

Die Gemeinde Lappersdorf erlässt

- aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.06.2025 (GVBl. S. 254),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

den

Bebauungsplan „Lorenzen West, Teil III“

als

Satzung.

Der Bebauungsplan „Lorenzen West, Teil III“ besteht aus

- den Textlichen Festsetzungen mit Hinweisen (Teil A),
- der Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweisen (Teil B)

Ihm wird eine Begründung (Teil C) beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A) vom 15.12.2025 festgesetzt.

Hinweis:

Die nachstehenden textlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die Inhalte, die im Zuge der 1. Änderung angepasst wurden. Sämtliche übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben unberührt und gelten unverändert fort.

Auch der zeichnerische Teil des Bebauungsplans stellt ausschließlich die im Änderungsbereich vorgenommenen Anpassungen dar. Für alle außerhalb dieses Bereichs liegenden Flächen gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans in der Fassung vom 26.11.2020 weiterhin.

Textliche Festsetzungen:

Hinweis: Die grau gefärbten Textlichen Festsetzungen bleiben unverändert zum ursprünglichen Bebauungsplan in der Fassung vom 26.11.2020.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird auf die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes verwiesen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Grundflächenzahl

GRZ für Parzellen 1: 0.40

GRZ für Parzellen 2a – 2e: 0.33

GRZ für Parzellen 3 – 22: 0.33

1.2.2. Geschossflächenzahl

GFZ für Parzellen 1: 1.20

GFZ für Parzellen 2a – 2e: 0.66

GFZ für Parzellen 3 – 22: 0.66

1.2.3. Anzahl der Vollgeschosse

Für die Definition der Vollgeschosse ist die BayBO 1997 anzuwenden.

Maßgebend als Bezugspunkt für die Bestimmung der Vollgeschosse und der Abstandsflächentiefe ist das fertige Gelände.

Parzelle 1:

Für die Parzelle 1 sind maximal drei (III) Vollgeschosse zulässig.

Parzelle 2a – 2e:

Für die Parzellen 2a – 2e sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.

Sofern die vorhandenen Geländeverhältnisse eine zweigeschossige Bebauung nicht ermöglichen oder diese nur mit unverhältnismäßigem Aufwand realisierbar wäre, kann im Einzelfall die Zulassung von bis zu drei (III) Vollgeschossen erfolgen. Die Entscheidung hierüber erfolgt im Rahmen einer Einzelfallprüfung in Abstimmung mit dem Markt Lappersdorf.

Parzellen 3 – 22:

Auf den Parzellen 3 – 22 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gemessen ab FOK (Fußbodenoberkante) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, bis zum obersten Abschluss der Wand (Attika) (oberer Bezugspunkt).

Parzelle 1:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 9,50 m.

Parzelle 2a – 2e:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,75 m.

Für Parzelle 3 – 22:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 3,80 m.

Bezugshöhen

Es werden Erdgeschoss-FOK-Höhen festgesetzt.

Von diesen Höhen ist eine Abweichung von +/- 0,30 m zulässig.

Parzelle 1:	369,350 m ü. NHN	Parzelle 10:	387,480 m ü. NHN
Parzelle 2a:	373,500 m ü. NHN	Parzelle 11:	387,480 m ü. NHN
Parzelle 2b:	373,500 m ü. NHN	Parzelle 12:	381,040 m ü. NHN
Parzelle 2c:	378,900 m ü. NHN	Parzelle 13:	377,730 m ü. NHN
Parzelle 2d:	379,200 m ü. NHN	Parzelle 14:	377,130 m ü. NHN
Parzelle 2e:	383,400 m ü. NHN	Parzelle 15:	373,830 m ü. NHN
Parzelle 3:	385,940 m ü. NHN	Parzelle 16:	373,830 m ü. NHN
Parzelle 4:	387,700 m ü. NHN	Parzelle 17:	367,540 m ü. NHN
Parzelle 5:	388,560 m ü. NHN	Parzelle 18:	368,150 m ü. NHN
Parzelle 6:	387,860 m ü. NHN	Parzelle 19:	366,860 m ü. NHN
Parzelle 7:	386,640 m ü. NHN	Parzelle 20:	365,700 m ü. NHN
Parzelle 8:	385,500 m ü. NHN	Parzelle 21:	364,000 m ü. NHN
Parzelle 9:	386,660 m ü. NHN	Parzelle 22:	364,000 m ü. NHN

Garagen

Es wird auf die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes verwiesen.

1.3. Anzahl der Wohneinheiten

Parzelle 1:

Auf Parzelle 1 sind maximal acht Wohneinheiten je Gebäude (Mehrfamilienhausbebauung – MFH) zulässig.

Parzellen 2a – 2e:

Auf den Parzellen 2a – 2e sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude (auch bei Doppelhaushälften) zulässig. Die zweite Wohneinheit darf nicht mehr als 50 m² Wohnfläche aufweisen.

Parzellen 3 – 22:

Auf den Parzellen 3 – 22 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude (auch bei Doppelhaushälften) zulässig. Die zweite Wohneinheit darf nicht mehr als 50 m² Wohnfläche aufweisen.

Bedingung für die Ausführung der Wohneinheiten ist der Nachweis der entsprechend benötigten Stellplätze gemäß Pkt. 1.4.4.

1.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Bei den Punkten 1.4.1 bis 1.4.3 und 1.4.5 wird auf die Ausführungen des ursprünglichen Bebauungsplanes verwiesen.

1.4.4. Garagen und Stellplatz

Es wird auf die Garagen und Stellplatzverordnung des Marktes Lappersdorf verwiesen.

1.4.6. Flächen für das Abstellen von Fahrrädern

Auf Parzelle 1 sind je Wohneinheit 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Eine Überdachung der Fahrradstellplätze ist nur innerhalb der Baugrenzen, oder als Nebenanlage gemäß Pkt.

1.4.3 (des ursprünglichen Bebauungsplans) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

1.4.7. Sozialer Wohnungsbau

Auf Parzelle 1 sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die gemäß den jeweils geltenden Förderbestimmungen des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden.

Um dies sicherzustellen, ist bei der Veräußerung der Parzelle ein entsprechender Durchführungsvertrag zwischen dem Markt Lappersdorf und dem Wohnbauträger verpflichtend zu schließen. Sozial geförderte Wohneinheiten müssen hinsichtlich Lage, Größe, Ausstattung und baulicher Qualität den nicht geförderten Wohneinheiten gleichwertig sein.

1.5. Verkehrsflächen

Es wird auf die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes verwiesen.

1.6. Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wird auf die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes verwiesen.

1.7. Regenwassernutzung

Es wird auf die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes verwiesen.

1.8. Heizanlagen

Es wird auf die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes verwiesen.

1.9. Technische Anlagen

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/ Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

2. Grünordnerische Festsetzungen

In Bezug auf die grünordnerischen Festsetzungen wird gänzlich auf die Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan verwiesen.