

Bebauungsvorschriften
(nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

A Festsetzungen

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse (Maximal)
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschosshöhenzahl GHZ
E Dachneigung
F Bauweise

2.0 Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNO)
- Abgrenzung der Baugebiete

3.0 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA
Algemeines Wohngebiet nach § 4 BauNO Die unter § 4 (3) BauNO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig

4.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB & §§ 16 + 17 + 18 BauNO)

III	II	0.4	0.9	1.2
Vollgeschoss	Vollgeschoss	Grundflächenzahl GRZ § 18 BauNO	Geschosshöhenzahl GHZ § 20 BauNO	GHZ § 20 BauNO

FH 11,0m über
Maximale Festschne:
11,0m über O.K.Streße.
Je Haus oder je Doppelhaushälfte sind
maximal drei zulässig

Die Bebauungsflächen nach Art.6 BayBO müssen eingetragten werden.

5.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNO)

ED
die Einzelhäuser (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNO) Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNO)

Hauptfestschüttung
Baugrenze § 23 Abs. 1 u. 3 BauNO

6.1 Bauliche Gestaltung

Kristallhöhe: Maximal 1,0 m.
Die Gesamthöhe aller Giebel darf maximal 1/3
der fadange betragen.
Dachzustand auf Trade und Organg: maximal 50 cm

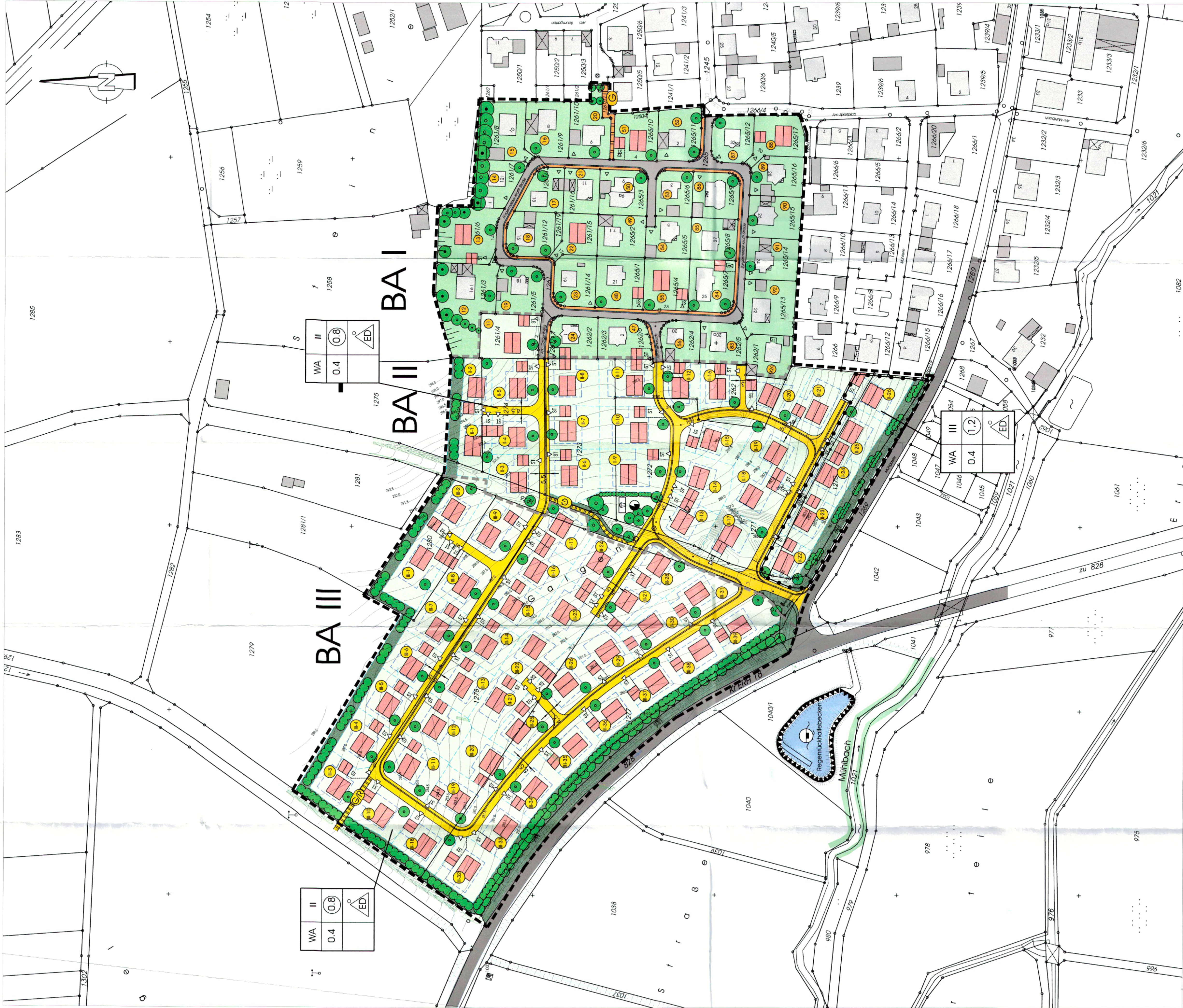
6.2 Regenwasser

- Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in
Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu
verwenden. Die Regenwasserabfuhr muss über einen Mindestabfluss von 3 - 4 m/s je
100 m² Dachfläche erfolgen.
- Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird empfohlen, den Überlauf aus dem
Regenwasserabfuhrbehälter auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Bebauungsplan Nr. 11A

" Wohngebiet Am Sportgelände "

Lageplan M = 1:1.000



7.0 Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 Abs. 1 BauNO)

- Str. Stellplatz
Grasflächen in Hauptkörper
Einbauten, die Aufbau an den
Hauptkörper anliegend,
Grasfläche ist für Garagen zulässig
- Der Stellplatz muss mindestens 6,00 m
betragen.
- Pro Wohnung müssen mindestens
2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück
vorgesehen werden.
Ab der zweiten Wohnung und für jede
weitere Wohnung muss pro Wohnung
mindestens 1 Stellplatz auf dem Grundstück
vorgesehen werden.
Der Stellplatz muss mindestens 6,00 m
betragen.

- Die Abstellflächen nach Art. 6 Abs. 3 + 4 BayBO
müssen eingehalten werden.
Die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO
sind besonders zu beachten.
- Bei Garagen müssen an der
gemeinsamen Grundstücksgrenze Garagen und
Neubauwerke in gleicher Höhe, Dachform und
Ausrichtung errichtet werden.
Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.
Der zweite Baukörper muss sich an die bestehenden
Vorgaben des ersten Bauwerkes anpassen.
- Die Grundstücksgrenze darf auch durch einen
Dachüberstand nicht überschritten werden.

8.0 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)
Pflanzgebiete gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Pflanzgebiete sind mit dem Bebauungsplan festzusetzen und
zu bezeichnen.
Öffentliche Grünfläche sind nicht begehbar, befahrbar,
Öffentliche Grünfläche sind nicht begehbar, befahrbar.

öffentliche Grünfläche	privates Grünfläche
Grünfläche	Grünfläche

8.1 Neupflanzungen

- Solibaum
- Stäucher
- 8.2 Zu erhaltender Bestand
- Solibaum
- Stäucher

8.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In Allgemeinen Wohngebiet gilt folgende Bauweise:

bergsteig	taseltig
EG	EG
KG	KG

Bergsteig: Hier dürfen die Häuser maximal 20cm über natürlichen Gelände liegen
Bergsteig: Hier dürfen die Häuser maximal 20cm über natürlichen Gelände liegen
taseltig: Hier dürfen die Häuser maximal 50 cm über Oberkante Erschließungsstraße
liegen bezogen auf Oberkante Randstrebe über Kellergeschoss.

8.4 Verbietliche Gehölzarten

Bäume

- Acer platanoides
- Asinus hippocastanum
- Castanea sativa
- Cornus betulus
- Fagus sylvatica
- Quercus robur
- Quercus petraea
- Tilia cordata
- Winterrinde

Stäucher:

- Acer campestre
- Alnus glutinosa
- Cornus sanguinea
- Corulus avellana
- Crataegus monogyna
- Crataegus oxyacantha
- Prunus spinosa
- Schlehe

8.5 Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Betriebe

keine

8.6 Allgemeine Festsetzungen

- Zugänge zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind verboten.
- Vorhandene Dargen müssen erhalten werden.
- Der zur freien Landschaft neu zu planende Heckenanteil ist
von den Zäunungen auszunehmen.
- Zuflüssen zu landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten werden.
- Die gesetzlichen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind
einzuhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 betreffen für den
Geltungsbereich des BA I, während im BA II, III

Für das Baugebiet Nr. 11A (Nr. 11) gelten insbesondere folgende Festsetzungen
zur baulichen Gestaltung:
Die Straße wird auf 5,0m breit ausgebaut, am linken und rechten Fahnenrand muss
ein 0,5m breiter Gehweg angeordnet werden.
Es ist im Anschluss an diesen Gehweg ein 1,0m breiter Fußweg vorzusehen.

8.7 Flächen für Abgrabungen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



8.8 Lärmimmission durch Verkehr

Durch die Kreisstraße FH 18 werden die Orientierungswerte nach DIN 8005 überschritten.
Die Bauwerke müssen daher folgende passive Schutzmaßnahmen ergreifen:
Für alle Außenräume von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen,
Bädern, Sanitärräumen und den erforderlichen Mindestabstände nach
DIN 4109 Schallschutz, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
Insbesondere auch Fenster, Lüftungseinrichtungen und Füllstutzen.

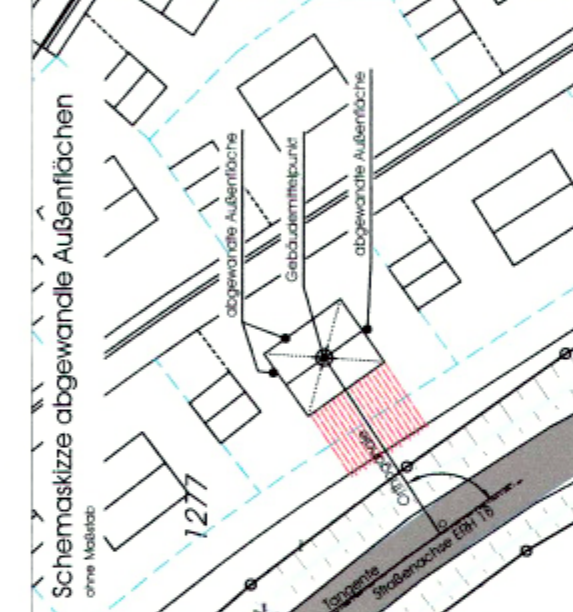
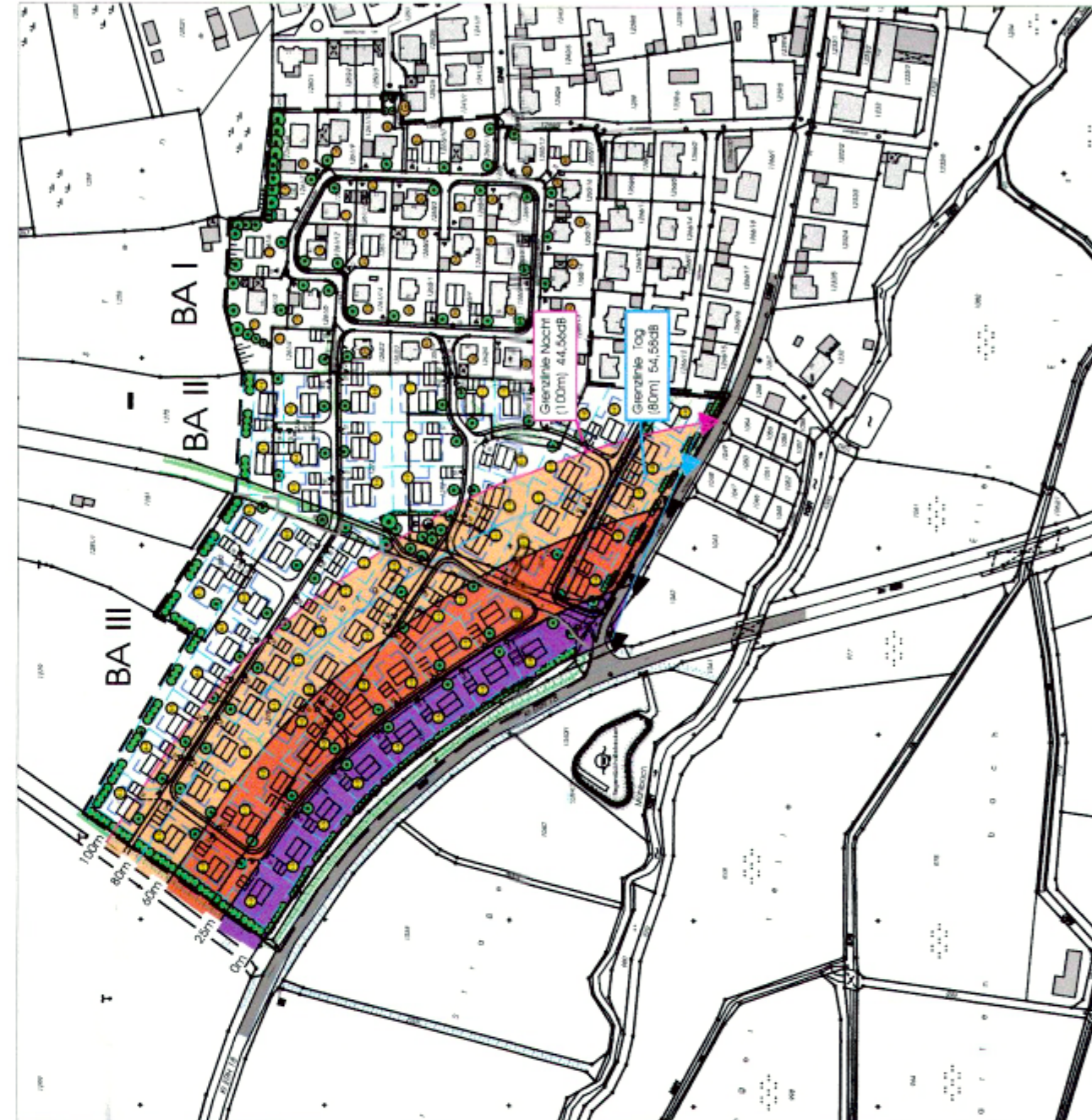
Bei Überlagerung der Außenräume an der von der Kreisstraße abgewandten Seite können
für diese Außenräume die erforderliche Grundgestaltung ist sicherstellen, dass
Anwendung kommen; durch geeignete Grundgestaltung ist sicherstellen, dass
Sichtverhältnisse von der Kreisstraße abgewandten Seite können
Kreislärmschutzmaßnahmen an der Kreisstraße abgewandten Seite können

Bei Wohn- und Schlafräumen sind durch schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen
die hygienisch bzw. bauphysikalisch erforderlichen Mindestluftwechsel nach DIN 1946/6
sicherzustellen. Die Lüftungseinrichtungen sind so zu gestalten, dass sie die
von der Kreisstraße abgewandten Seite können im Lärmabgabebereich II ausgenommen.

Bei Fenstern sind in der folgenden Tabelle angegebenen Mindestanforderungen an
Schallschuttklassen zu berücksichtigen. Bei Überschreitung der normierten Fensterflächen-
anteile sind die Fensterflächenanteile zu reduzieren. Die Fensterflächenanteile sind
Fensterflächen an der von der Kreisstraße abgewandten Seite kann die nächst tiefere
Schallschuttklasse zur Anwendung kommen.

Das Lärmerschutzbildchen vom 17. Juli 2000 ist als Bestandteil des Bebauungsplanes
anzuwenden und die Vorgaben entsprechend einzufügen.

Lärmabgabebereich	Fensterflächenanteile	Fensterflächenanteil
II	2	bis 60%
III	2	bis 60%
IV	3	bis 60%



B Allgemeine Hinweise

9.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grün- und Radwege
- Städtebauliche Grünfläche

10.0 Hinweis zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers
notwendigen Bohrungen, Stützmauern und Betonstützen zu dulden und zu
unterhalten.

11.0 Hinweise

- geplante Gebäude
- Bestehendes Hausgebäude
oder Nebengebäude
- Spießplatz
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenrichtlinie m. u. NN
- Versorgungslinie NERGIE Netz GmbH
- Zukunft
- Grundstücksummierung

Allgemeiner Hinweis des Bayerischen
Landesamtes für Denkmalpflege

Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf
hinzuweisen, dass bei den Arbeiten aufwändige vor- und funktionsfähige sowie
(GfB 13/1973) unverzüglich der Archäologischen Abteilung für Bodendenkmalpflege
Schad. Seedorf, 96177 Nennsdorf, gemeldet werden müssen.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.07.2012 die Aneinanderreihung des
Bebauungsplanes "Wohngebiet Am Sportgelände" beschlossen.
Der Aneinanderreihungsbeschluss wurde am 02.07.2012 durch Abdruck
im Amts- u. Mitteilungsblatt Nr. 883 ersichtlich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2012 wurden die
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit
Scheiben vom 17.07.2012 der Zeit vom 23.07.2012 bis 23.08.2012 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2012 wurde mit
der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2012 bis
23.08.2012 öffentlich in Anstadt Nr. 883 von 14.07.2012 ausgestellt.

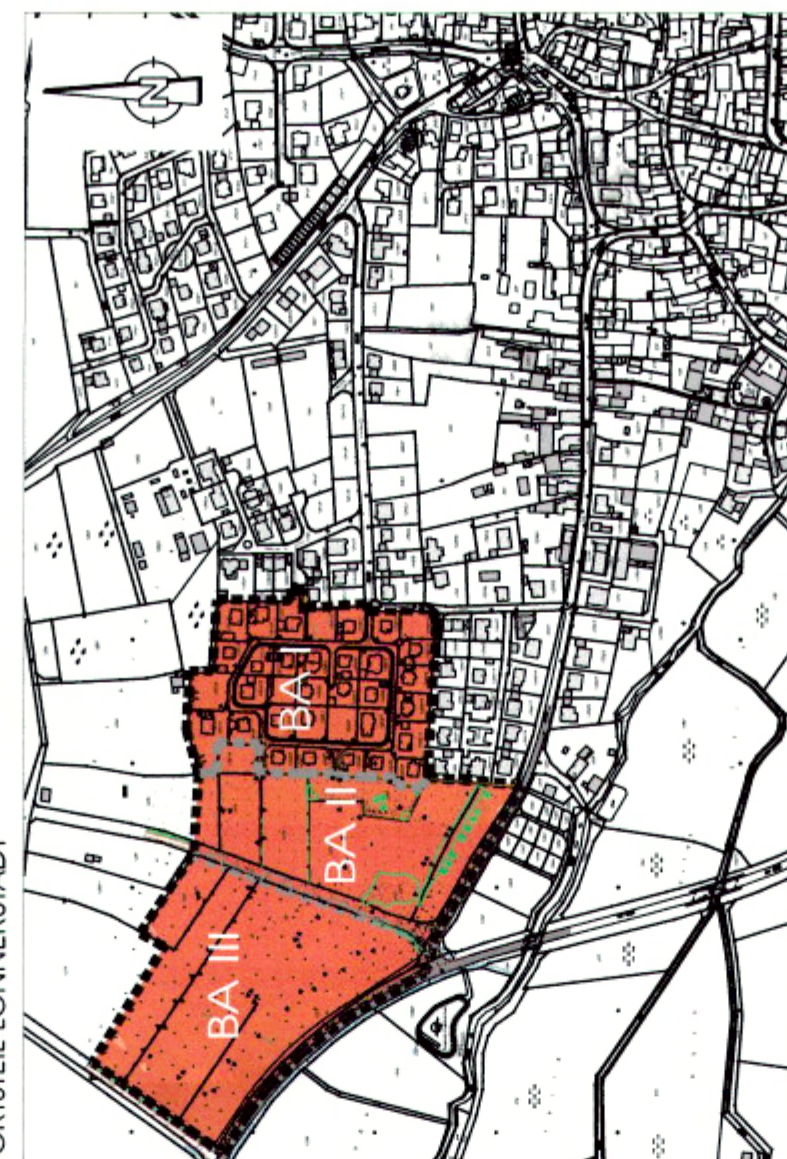
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 03.09.2012 den Bebauungsplan
in der Fassung vom 03.09.2012 die Satzung beschlossen.

(Siegel)
Lonnereit 04.09.2012
(Hempel, 2. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.09.2012
Amtsblatt Nr. 883, ersichtlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)
Lonnereit 11.09.2012
(Hempel, 2. Bürgermeister)

MARKTGEMEINDE 91475 LONNERSTADT BEBAUUNGSPLAN NR. 11A



BAUER: VALENTIN MAIER BAUINGENIEUR AG
GROSSE BAUINGENIEUR 79 91314 HOCHSTADT A.
TELEFON 0913434333 FAX 0913434333
AM KREISSTADT 18
HAUPTSTASSE 21, 96179 KÖNIGSBRUNNEN
TELEFON 0936480444 FAX 0936480444

03.09.2012
Datum

URHEBER	01
PLANER	01
REG. AB.	
FLÄCHEN	1,11 m²
ENTW.	03.09.2012
GEZ.	03.09.2012
Jahr	2012
MASSSTAB	1:1.000
ENTWURF	
BAUPLAN	