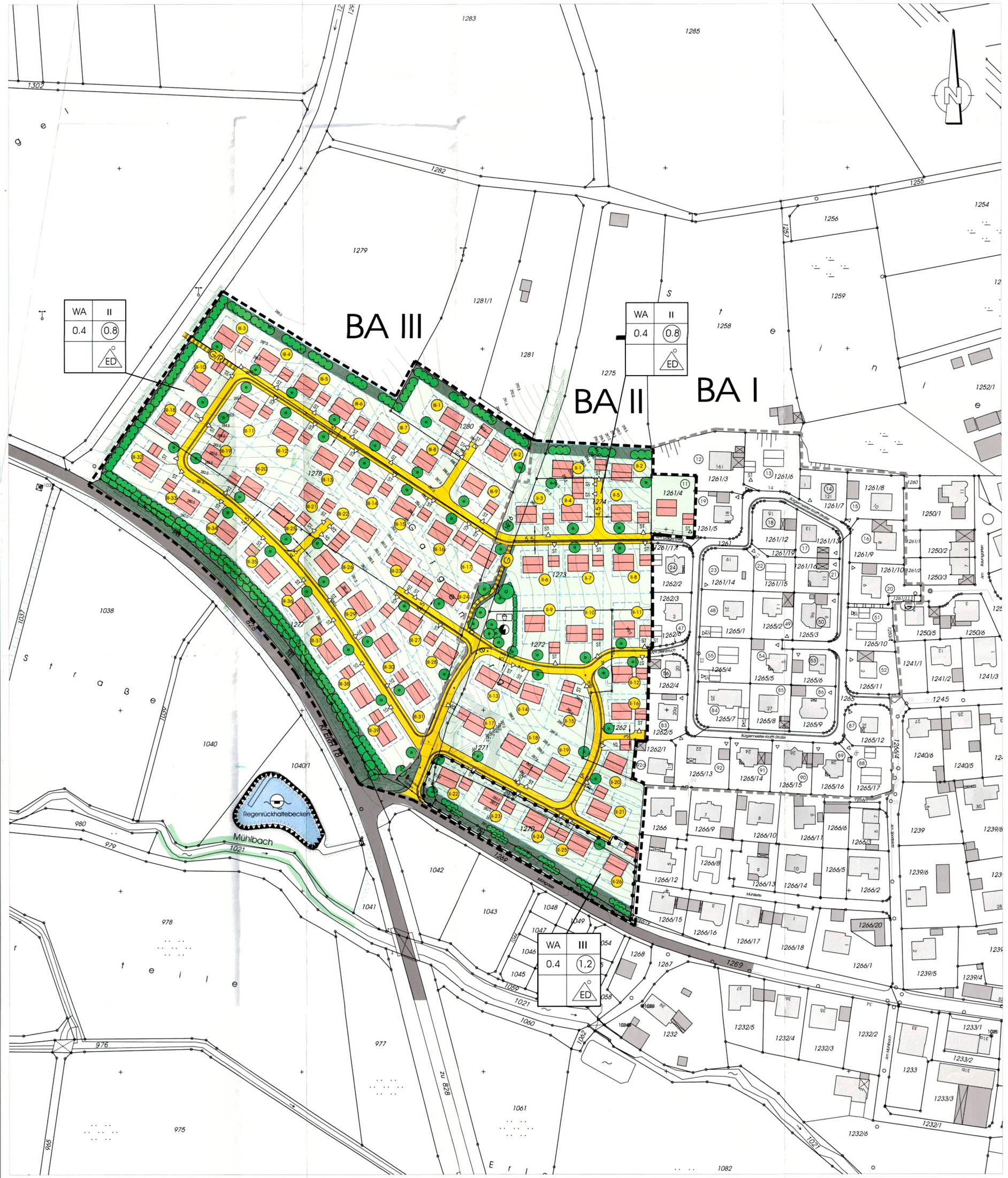
Bebauungsplan Nr.11B
" Wohngebiet am Sportgelände "

Lageplan M = 1:1.000



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 Geschoßflächenzahl GFZ
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 BauNVO)

Abgrenzung der Baugebiete

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

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die unter §4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig

4.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB & §§ 16 ÷ 17 ÷ 18 BauNVO)

III	Vollgeschosse
II	Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl GRZ §19BauNVO
(0,8)	Geschoßflächenzahl GFZ §20 BauNVO
(1,2)	GFZ §20 BauNVO
FH 11,0m über	Maximale Firsthöhe: 11,0m über Ok.Straße.
Maximale Anzahl der Wohnungen:	Je Haus oder je Doppelhaushälfte sind maximal drei zulässig

Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBo müssen eingehalten werden.

5.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

O — als Einzelhäuser (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

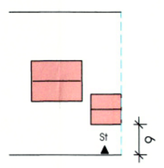
Hauptfirstrichtung

Baugrenze § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

6.1 Regenwasser

- Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es werden Regenauffangbehälter mit einer Mindestgröße von 3 - 4 m3 je 100 m2 Dachfläche empfohlen.
- Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird empfohlen, den Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

7.0 Stellplätze
(§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 Abs. 1 BauNVO)



- St= Stellplatz
  Garagenflächen in Hauptkörper einbezogen; als Anbau an den Hauptkörper oder freistehend.
  Grenzbebauung ist für Garagen zulässig;
- Der Stauraum 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 Stauraum vor den Garagen wird hierbei nicht als Stellplatz angekannt.
- Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs. 3+4 BayBo müssen eingehalten werden.
  Die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind besonders zu beachten.
- Bei Grenzgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze Garagen und Nebengebäude in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung zusammengebaut werden.
  Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.
  Der zweite Bauwerber muss sich an die bestehenden Vorgaben des ersten Bauwerbers anpassen.
- Die Grundstücksgrenze darf auch durch einen Dachüberstand nicht überschritten werden.

8.0 Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15,20 BauGB)
Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.
Böschungen und Grenzanlagen sind mit heimischen Strauchern zu bepflanzen.
Öffentliche Grünfläche sind nicht begeh-/befahrbar.

öffentliche Grünfläche

BAI BAII BAIII — privates Grünfläche

8.1 Neupflanzungen

Solitärbäume

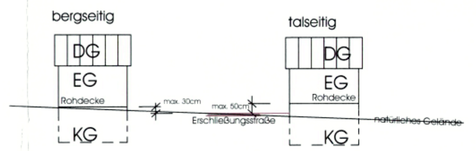
Sträucher

8.2 Zu erhaltender Bestand

Solitärbäume

Sträucher

8.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In Allgemeinen Wohngebiet gilt folgende Bauweise:



Bergseitig: Hier dürfen die Häuser maximal 30cm über natürlichem Gelände liegen (bezogen auf Oberkante Rohdecke über Kellergeschoss).
Talseitig: Hier dürfen die Häuser maximal 50 cm über Oberkante Eschließungsstraße liegen (bezogen auf Oberkante Rohdecke über Kellergeschoss).

8.4 Verbindliche Gehölzarten

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Weißbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus-aucuparia	Eberesche
Tilia-cordata	Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Keine	

8.5 Allgemeine Festsetzungen

- Zugänge zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind verboten.
- Vorhandene Drainagen müssen erhalten werden.
- Der zur freien Landschaft neu zu pflanzende Heckenanteil ist von allen Zaunungen auszunehmen.
- Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten werden.
- Die gesetzlichen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.11 behalten für den Geltungsbereich des BA I weiterhin ihre Gültigkeit.

Für das Flurstück Nr.1261/4 (Nr. 11) gelten insbesondere folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung:
Straßenbereich:
Die Straße wird auf 5,50m breit ausgebaut; am linken und rechten Fahrbahnrand muss ein 50cm breiter Grünstreifen auf Privatgrund freigelassen werden.
Erst im Anschluss an diesen Grünstreifen kann ein Zaun gesetzt werden.

8.6 Flächen für Abgrabungen
(§5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Regenrückhaltebecken

8.7 Lärmimmission durch Verkehr

Durch die Kreisstraße ERH 18 werden die Orientierungswerte nach DIN18005 überschritten. Die Bauwerber müssen daher folgende passiveLärmschutzmaßnahmen ergreifen:
Für alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen- bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind die erforderlichen Mindestschalldämmaße nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten. Dies betrifft neben den Wandelementen insbesondere auch Fenster, Lüftungseinrichtungen und Rolladenkästen;

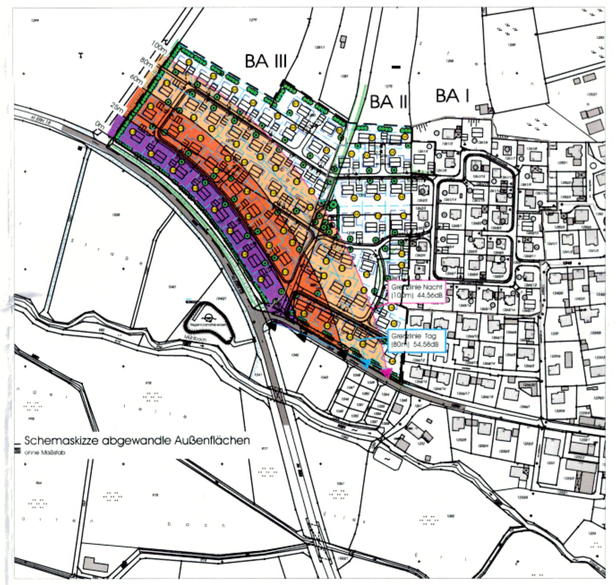
Bei Orientierung der Außenbauteile an der von der Kreisstraße abgewandten Seite können für diese Außenwände die Anforderungen des nächst tieferen Lärmpegelbereiches zur Anwendung kommen; durch geeignete Grundrißgestaltung ist sicherzustellen, daß Schlafräume bzw. deren Fenster- und Balkontüröffnungen in Richtung den von der Kreisstraße abgewandten Außenflächen angeordnet werden.

Bei Wohn- und Schlafräume sind durch schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen die hygienisch bzw. bauphysikalisch erforderlichen Mindestluftwechsel nach DIN 1946/6 sicherzustellen,ohne daß die Fenster geöffnet werden müssen. Von dieser Vorgabe sind die von der Kreisstraße abgewandten Schlafräume im Lärmpegelbereich II ausgenommen;

Bei Fenstern sind die in der folgenden Tabelle angegebenen Mindestanforderungen an Schallschutzklassen zu berücksichtigen. Bei Überschreitungen der maximalen Fensterflächenanteile, ist jeweils die nächst höhere Schallschutzklasse zu wählen. Bei Orientierung der Fensterflächen an der von der Kreisstraße abgewandten Seite kann die nächst tiefere Schallschutzklasse zur Anwendung kommen.

Das Lärmschutzgutachten vom 17. Juli 2000 ist als Bestandteil des Bebauungsplanes anzuwenden und die Vorgaben entsprechent einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Fensterschalischutzklassen	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 Gehwege

Öffentliche Geh- und Radwege

Straßenbegrenzungslinie

10.0 Hinweis zur Herstellung des Straßenkörpers

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

11.0 Hinweise

geplante Gebäude

Bestehendes Hauptgebäude oder Nebengebäude

Spielplatz

bestehende Flurstücksgrenze

geplante Flurstücksgrenze

1280 — Flurstücksnummer

312 — Höhenschichtlinie m. ü. NN

Versorgungsfläche N-ERGIE Netz GmbH

Zufahrt

III-1 — Grundstücksnummerierung

12.0 Aufstellort und Betrieb von Wärmepumpen

Die Hinweise zur Auswahl der Anlage, zum geeigneten Aufstellort, zur Montageart und zum richtigen Abstand zu benachbarten Wohngebäuden aus dem Leitfaden über tiefffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Wärmepumpen, des bayerischen Landesamt für Umwelt vom Februar 2011, sollen beachtet werden.

Allgemeiner Hinweis des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, daß bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBL 13/1973) unverzüglich der Archaologischen Außenstelle für Nordbayern, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.10.2015 die Änderung des Bebauungsplanes " Wohngebiet am Sportgelände " beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2015 durch Abdruck im Amts- u. Mitteilungsblatt NR.969 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 19.10.15 wurden die Behörden und sonstigen träger öffentlicher Belange gemäß §3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.10.2015 der Zeit vom 09.11.2015 bis 09.12.2015 beteiligt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14. DEZ. 2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14. DEZ. 2015 als Satzung beschlossen.

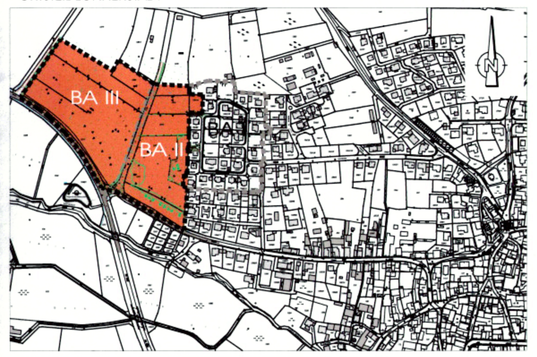
(Siegel)
Lonnerstadt, 17. DEZ. 2015 ~~04.01.2016~~ (Himpel, 1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18. MRZ. 2016 im Amtsblatt Nr. 2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)
Lonnerstadt, 21. MRZ. 2016 (Himpel, 1. Bürgermeister)

MARKTGEMEINDE 91475 LONNERSTADT
BEBAUUNGSPLAN NR. 11B

ORTSTEIL LONNERSTADT



BAUHERR: **MARKT LONNERSTADT**
VG HÖCHSTADT / ASCH
BAHNHOFSTRASSE 18
91315 HÖCHSTADT / A.

DATUM — UNTERSCHRIFT

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT /A.
TELEFON 09193/4643 UND 4150, FAX 09193/8834

Sanft Johann 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544

HAUPTSTRASSE 21, 96178 POMMERSFELDEN
TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1549

14.12.2015
DATUM — UNTERSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR.11B 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR.11 "MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN" " WOHNGEBIET AM SPORTGELÄNDE "	UNTERLAGE	01	
	PLAN-NR.	01	
	REG. NR.		
	PLANFLÄCHE	1.03 m²	
LAGEPLAN	ENTW.	14.12.2015	-
PLANUNGSPHASE: ENTWURF	GEZ.	14.12.2015	Jakob
MASSTAB: 1:1.000	GEPR.	14.12.2015	Schreiber

Z:\15246_H_LDK_2.Ad_BP_Sportgelände\06_Bauleitplanung\15246_AmSportgelände_B-Plan_BG2_20160229.dwg