

Bebauungsplan:

Maßstab: 1:1.000



Gestaltungssatzung

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B	A Art der Baulichen Nutzung
C	D	B Zahl der Vollgeschosse
E	F	C Grundflächenzahl GRZ
	G	D Geschosflächenzahl GFZ
		E Dachform
		F Bauweise
		G Dachneigung

2.0 Abgrenzung

(§9 Abs. 7 BauGB)

- Geltungsbereich nach § 9/7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs.4 + §16 Abs.5 BauNVO)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (Bereich 1 und 3) n. §4 BauNVO Die im §4(3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig
MI	Mischgebiet (Bereich 2) n. §6 BauNVO

Nicht zulässig im Mischgebiet sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne der §4a Abs.3 Nr.2

4.0 Maß der baulichen Nutzung

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

Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3	
II	II	II (E+D)	Maximal zwei Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	0,6	0,4	Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO
0,8	1,2	0,6	Geschosflächenzahl GFZ §20 BauNVO

Maximale Anzahl der Wohnungen: Je Haus oder je Doppelhaushälfte sind maximal drei Wohnungen zulässig

Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden. Maximale Firsthöhe ist 11,00m über mittlerer Geländeoberkante.

5.0 Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3	
0	0	0	Offene Bauweise (§22 Abs. 1 + 2 BauNVO)
ED	ED	ED	Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
SD, KD, PD, FD	SD	SD	Dachform: Bereich 1: frei wählbar Bereich 2: Satteldach, Krüppelwalmdach, Putzdach, Zeltdach Bereich 3: Satteldach
0°-52°	6°-52°	45°-50°	Dachneigung gilt auch für Garagen

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §23 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs. 1 + 3 BauNVO)

6.1 Stellplatz und Garagenflächen

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

- ▲ = Einfahrt
- Der Stauraum muss mind. 8,00 m betragen, um die Grundstücksstruktur optimal zu nutzen. Standort der Garage ist frei wählbar.

7.0 Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)

Pflanzangebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Böschungen und Grenzanlagen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

■	Private Grünflächen (Grünanlage)
■	Öffentliche Grünflächen (Biotop: Nr.: 6230/0130-001)

7.1 Neupflanzungen

- Solitärbaume
- Sträucher
- 7.1.1 Typ A: Streuobstwiese mit nördlicher Heckenstruktur
- 7.1.2 Typ B: Anpflanzung von Heckengehölzen

7.2 Zu erhaltender Bestand

- Solitärbaume
- Sträucher
- Typ C Magerflächen mit ruderaler Gras- und Strauchflur und beginnender Verbuschung

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8.0 Gestaltungsplanung

- Dachdeckung: nur rot- und schwarzgefärbte Materialien
- Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen.
- Fenster müssen stehend rechteckig angeordnet werden (Ausnahme Blumenfenster)
- Einfriedung durch einen Zaun. Mauersockelhöhe maximal 30cm; Zaungesamthöhe maximal 1,20 m

9.0 Regenwasser, Solaranlagen

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

10.0 Höhenlage der Häuser

Die Häuser dürfen maximal 50 cm, bei Hanglage gemessen bergseitig, über Gelände liegen.

11.0 Verbindliche Gehölzarten

Bäume	Spitzahorn	Sträucher	Feldahorn
Acer platanoides	Roßkastanie	Acer campestre	Kornelkirsche
Aesculus hippocastanum	Weißbirke	Cornus mas	Hartriegel
Betula pendula	Weißbuche	Cornus sanguinea	Haselnuß
Carpinus betulus	Rotbuche	Corylus avellana	Prachthöhchen
Fagus sylvatica	Euonymus europaeus	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Rhus spinosa	Schliehe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina	Hundsrose
Tilia cordata	Wintertulpe	Sambucus nigra	Holunder
		Viburnum lantana	Schneeball

- Typ A:
 - Obstbäume Hochstamm
 - Abstand 20-25 m
 - Hecken nordseitig in 5-8 m Breite
 - Abstand 1,5 m
 - Flächensaat
- Typ B:
 - Heckengehölze
 - Flächensaat

12.0 Immisionen

- Sollten gewerbliche Arbeiten nachts durchgeführt werden, ist vom Veranlasser ein Lärmschutzgutachten vorzulegen.

13.0 Allgemeine Festsetzungen

- Zugänge zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind verboten
- vorhandene Drainagen müssen erhalten werden
- der zur freien Landschaft neu zu pflanzende Heckenanteil ist von allen Zäunungen auszunehmen
- Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten werden
- die gesetzlichen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten
- zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen der N-Erge muss ein Abstand von 2,50m eingehalten werden

C) HINWEISE

14.0 Zeichnerische Hinweise

- geplante Gebäude
- bestehendes Hauptgebäude oder Nebengebäude
- bestehende Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- 1280 Flurstücksnummer

14.1 Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrt)
- Private Schotterflächen
- Private Pflaster- und Asphaltflächen

15.0 Textliche Hinweise

Allgemeine 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 Archäologischen Außenstelle für Nordbayern, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen.

Hinweise auf bestehende Bodengutachten

Dem Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Planungsarbeiten, die Ergebnisse der Gutachten des Institutes der Umweltanalytik Sabine Funke aus Möhrndorf bei seinen Planungen und Ausführungen zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.02.2014 die Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 "An der ehemaligen Sandgrube" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2014 durch Abdruck im Amts- u. Mitteilungsblatt Nr. 926 ortsblich bekannt gemacht.



Lonnerstadt, den 15. Juli 2014 (Himpel, 1. Bürgermeister)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 07.03.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2014 bis 17.04.2014 beteiligt.



Lonnerstadt, den 15. Juli 2014 (Himpel, 1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.03.2014 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2014 bis 17.04.2014 öffentlich ausgelegt.



Lonnerstadt, den 15. Juli 2014 (Himpel, 1. Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.07.2014 den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.07.2014 als Satzung beschlossen.



Lonnerstadt, den 15. Juli 2014 (Himpel, 1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25. Juli 2014 im Amtsblatt Nr. 926 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

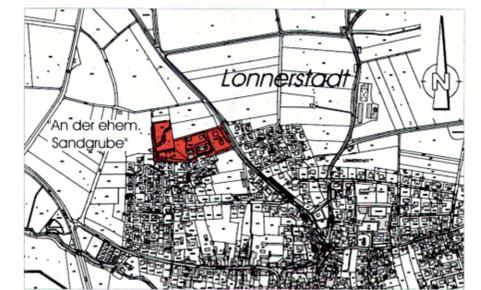


Lonnerstadt, den 04. Aug. 2014 (Himpel, 1. Bürgermeister)

MARKTGEMEINDE 91475 LONNERSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR.16a

1.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.16 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "AN DER EHEMALIGEN SANDGRUBE"



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



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT.
TELEFON 09193/4643 UND 4150, FAX 09193/8804
Sankt Johann 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544
HAUPTSTRASSE 21, 96193 POMMERFELDEN
TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1042
14.07.2014
DATUM

DATUM: 14.07.2014, UNTERSCHRIFT: [Signature]

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN "BEBAUUNGSPLAN NR. 16" "AN DER EHEMALIGEN SANDGRUBE"	UNTERLAGE	01
	PLAN-NR.	01
	REG.-NR.	
	PLANFLÄCHE	0,52 m²
Bebauungsplan Nr. 16a	ENTW.	14.07.2014 Schreiber
PLANUNGSPHASE	GEZ.	14.07.2014 Jakob
MASSSTAB	GEPR.	14.07.2014 V. Maier