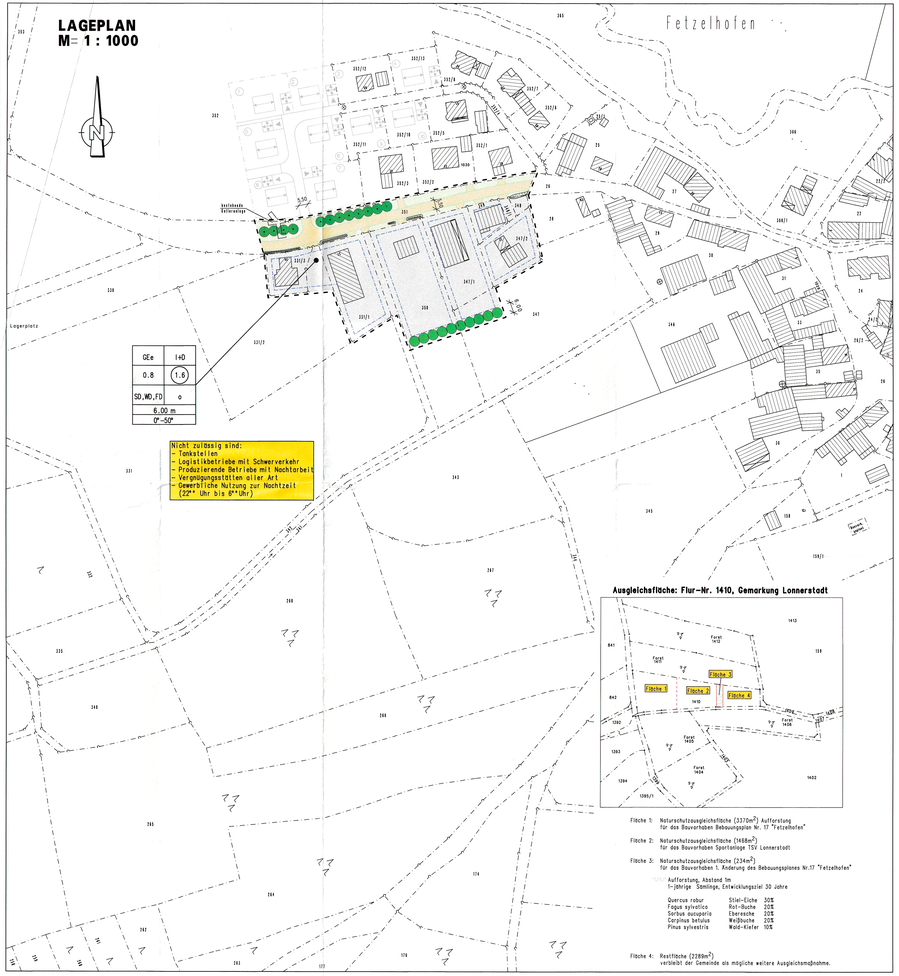
# LAGEPLAN
M= 1 : 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

Vorbemerkung:

Der Qualifizierte Bebauungsplan "1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.17 "Fetzelhofen" der Marktgemeinde 91475 Lonnerstadt wird laut Aufstellungsbeschluß vom 10. Juli 2007 des Marktgemeinderates Lonnerstadt erstellt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3, 4, 5.8 und 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2253).

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 –PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58), und der Planungshilfen für die Bauleitplanung.

Verbindliche Festsetzungen und Hinweise

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1.04 ha.

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

Das Baugebiet im qualifizierten Bebauungsplan "1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.17 "Fetzelhofen" der Marktgemeinde Lonnerstadt wird entsprechend der BauNVO § 8 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.
Nicht zulässig in diesem Bereich sind:
Tankstellen, Logistikbetriebe mit Schwerverkehr, produzierende Betriebe mit Nachtarbeit, Vergnügungsstätten aller Art, sowie gewerbliche Nutzung zur Nachtzeit.

3.0 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird wie folgt festgelegt (§ 17 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ) 0.8 Geschoßflächenzahl (GFZ) 1.6

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hier sind Satteldächer, Walmdächer, sowie Flachdächern vorgeschrieben. Eine Dachneigung mit 0°-50° wird festgesetzt.

5.0 Höhenfestsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

5.1 Wandhöhe (über OK Fußboden (Rohbau) Erdgeschoß)

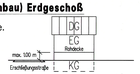
GEe: max. 6.00 m

5.2 Firsthöhen (über OK Fußboden (Rohbau) Erdgeschoß)

GEe: max. 11.00 m

5.3 Höhenlage OK Fußboden (Rohbau) Erdgeschoß

Max. 1.00 m über Erschließungsstaße.
(Siehe unmaßstäbliche Skizze)



5.4 Dachdeckung

- Eine grelle Farbwahl der Dachdeckung ist nicht zulässig.
- Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer dürfen nicht ausgeführt werden.

5.5 Außengestaltung

- keine grellen Farben für Fassaden
- Dachbegrünung bei Flachdächern

6.1 Regenwasser

Jedem Bauwerber wird empfohlen, auf seinem Grundstück ein Regenrückhaltebecken oder eine Zisterne zu errichten. Pro 1000.00 m² Dachfläche wird eine Große des Beckens von 4.00 m³ empfohlen. Bei Eignung des Untergrundes wird empfohlen, das überlaufende Wasser zu versickern. Die Eignung das Bodens wird durch ein Gutachten von der Marktgemeinde Lonnerstadt geprüft.

6.2 Stellplätze

Die Stellplätze für PKW sollen in Rasenfugen ausgeführt werden. Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
Die jeweils für die geplante Nutzung notwendige Anzahl der Stell- und Parkplätze ist auf dem eigenen Grundstück des Bauwerbers bereitzustellen.

7.0 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen.

Die Höhen der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf 1.75 m nicht übersteigen. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen die Einfriedungen bzw. Bepflanzungen max. 0.80 m über Gehsteig- bzw. Fahrbahnoberkante hochgezogen werden.

8.0 Beleuchtungs- und Werbeanlagen

Beleuchtungs- bzw. Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes (z.B. Hofraumbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung) sind so zu erstellen, daß Straßenverkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden. Die Außengestaltung ist dem Landschaftsbild anzupassen.

9.0 Abfallsammelstellen

Mülltonnen, Abfallsammelbehälter und Wertstoffsammelbehälter sind von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar anzuordnen oder in geschlossenen Boxen oder Hallen unterzubringen.

10.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- Alle Grünflächen müssen vom Bauwerber auf seinem Privatgrund angelegt werden. Die Oberflächenversiegelung der Grundstücke soll durch Verwendung von Rasenfugenpflaster und durch geschickte Planung auf ein Minimum reduziert werden.
- Ein Pflanzabstand zwischen Privatfläche und landwirtschaftlicher Fläche von 2.00 m (bei Bäumen 4.00 m) ist zu gewährleisten.
- Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

10.1 Flächen- und Einzelpflanzgebote

Der integrierte Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls rechtsverbindlich.

10.2 Pflanzplan

Die Vorschriften für Grünordnung werden in diesen Plan integriert.

10.3 Neupflanzungen

●●●● Heckenzug auf privatem Grund, analog Punkt 10.5

10.4 Bestand

●●●● amtl. kartierte Biotopfläche 104.02

10.5 Vorgeschriebene Gehölzarten

Die Bepflanzung muß sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren.

Einzelbäume:		Sträucher: (2xv, Str., 60–100, 1Stck/m²)	
Fraxinus exelsior	Esche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ulmus carpinifolia	Feldulme	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Quercus robus	Stieleiche	Corylus avellana	Haselnuss
		Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hundsrose
		Viburnum lantana	Schneeball
		Sambucus nigra	Holunder

Die Begrünung von Flachdächern kann in extensiver und intensiver Form erfolgen. Die Pflanzenauswahl ist den Standortbedingungen anzupassen.
Die Ausgleichsmaßnahme für den Einzelbereich 1a erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 1410 Gemarkung Lonnerstadt (siehe nebenstehend).

11.0 Hinweise

4 4 / 1 — Bestehendes Haupt- und Nebengebäude
Flurstücksnummer
bestehende Flurstücksgrenze

11.1 Hinweis zur Herstellung des Straßenkörpers

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

12.0 Bodendenkmalpflege

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.

13.0 Sonstiges

- Jedem Bauantrag muß ein Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden. In diesen sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu integrieren.
- Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen und vorhandene Drainagen sind zu erhalten.

14.0 Immissionsschutz

- Zum Schutz bestehender Wohnnutzungen im Gewerbegebiet sowie dem Dorfgebiet mit Schwerpunkt Wohnen nördlich des Änderungsbereiches gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet ein immissionswirksamer flächenbezogener Schall leistungspegel von 60 dB(A)/m² Betriebsgrundfläche.
- Vor der wesentlichen Änderung oder Neuerrichtung von Gebäuden oder Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches ist die Einhaltung des o.a. immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel der erforderlichen Maßnahme des Schallschutzes nachzuweisen.
- Die Berechnung ist gemäß dem so genannten "einfachen Verfahren der TA Lärm" durchzuführen.
  Die Dämpfung durch Bebauung, durch Bewuchs und die Bodendämmung kann dabei nur innerhalb der einzelnen Schallemittierenden Flächen berücksichtigt werden, wenn diese Faktoren baurechtlich dauerhaft festgeschrieben sind.

14.1 Ergänzende Hinweise Immissionsschutz

- Gemäß Art. 69 Abs. 1 BayBO ist im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungen eine Beteiligung des Immissionsschutzes erforderlich.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	
H	

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschoßflächenzahl GFZ
E Dachform
F Bauweise
G Maximale Wandhöhe
H Dachneigung

2.0 Abgrenzung (§ 9 Abs.7 BauGB)

- - - - - - Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

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

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

4.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

I+D Maximal 2 Vollgeschosse
0.8 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
(1.6) Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

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

O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
SD,WD,FD Dachform: Satteldach, Walmdach, Flachdach

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

- - - - - - - - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

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

Verkehrsflächen

Planvermerke

Der ~~Stadt-~~/Gemeinderat hat in der Sitzung am 10.07.2007/28.11.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.17 "Fetzelhofen" beschlossen.

Ortsüblich bekanntgemacht durch Abdruck im Amts- u. Mitteilungsblatt Nr. 756 / 764 vom 01.09.2007 / 22.12.2007.

(Siegel)
Lonnerstadt, den 31.03.2008 (Link, 1. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 04.09.2007 / 04.01.2008 bis 01.10.2007 / 04.02.2008 stattgefunden.

(Siegel)
Lonnerstadt, den 31.03.2008 (Link, 1. Bürgermeister)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 23.08.2007 gemäß §4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

(Siegel)
Lonnerstadt, den 31.03.2008 (Link, 1. Bürgermeister)

Der ~~Stadt-~~/Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung in der Sitzung vom 28.11.2007 gebilligt.

(Siegel)
Lonnerstadt, den 31.03.2008 (Link, 1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2007 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2008 bis 04.02.2008 öffentlich ausgelegt.

(Siegel)
Lonnerstadt, den 31.03.2008 (Link, 1. Bürgermeister)

Die ~~Stadt-~~/Gemeinde Lonnerstadt hat mit Beschluß des Stadt-/Gemeinderates vom 17.03.2008 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2008 als Satzung beschlossen.

(Siegel)
Lonnerstadt, den 31.03.2008 (Link, 1. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wurde am 21.Juli 2008 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Lonnerstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §44 sowie der §§214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel)
Lonnerstadt, den 21.Juli 2008 (Link, 1. Bürgermeister)

Marktgemeinde 91475 Lonnerstadt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.17 "Fetzelhofen"

mit integriertem Grünordnungsplan

Ortsteil Fetzelhofen

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79
91315 HÖCHSTADT/A.
TELEFON 09193/4643 UND 4150
FAX 09193/8604

HAUPTSTRASSE 21
96178 PEMMERSFELDEN
TELEFON 09548/9044
FAX 09548/1849

Peter Meier, Diplom-Ingenieur Bauingenieur
Höchstadt, den 17. März 2008

F:\BEBAUUNGSPLÄNE\LONNERSTADT\FETZELHOFEN\BP.PC