



Ausgleichsflächen M= 1:2500



- **Ausgleichsfläche**
Flur Nr. 1410 Gemarkung Lonnerstadt - 7361 m²
- **Aufforstung**
 - Eichen - Hainbuchenwald
 - 1-jährige Sämlinge in Reihen; Abstand 1m; 2,5 Stck/m²
 - Entwicklungsziel 30 Jahre
- Quercus petraea 20%
- Quercus robur 30%
- Fagus sylvatica 15%
- Sorbus aucuparia 15%
- Carpinus betulus 10%
- Pinus silvestris 10%
- benötigter Ausgleich
 - davon öffentliche Erschließung 3.370 m²
 - davon private Baumaßnahmen 1.100 m² = 15%
 - davon private Baumaßnahmen 2.270 m² = 31%
- Die Restfläche von 3.991 m² wird dem Ökokonto zugeführt. = 54%

Gestaltungssatzung

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

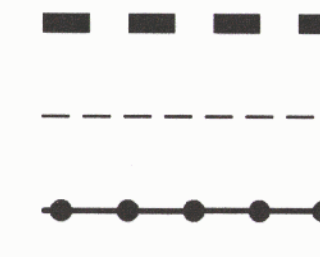
1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	

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

2.0 Abgrenzung

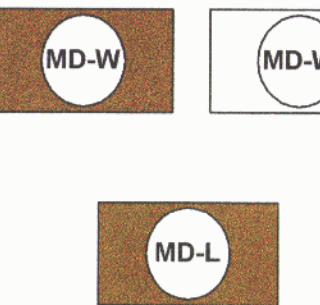
(nach § 9 Abs. 7 BauGB)



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

3.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Dorfgebiet Schwerpunkt Wohnen (§5 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 4 u. 5 BauNVO) Unzulässig sind landwirtschaftliche Betriebe, die das Wohnen stören.
Dorfgebiet Schwerpunkt Landwirtschaft (§5 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 4 BauNVO) Zulässig sind alle nach §5 BauNVO mögliche Nutzungen.

4.0 Maß der baulichen Nutzung

Bereich qualifizierter Bebauungsplan

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

II (E + D)

0,4

0,8

Maximal zwei Vollgeschosse (Erd- u Dachgeschöf)
Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO
Geschöflächenzahl GFZ §20 BauNVO

• Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo müssen eingehalten werden.

5.0 Bauweise

Bereich qualifizierter Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

o

SD, KD

40° - 48°

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 + 2 BauNVO)
Einzelhaus zulässig
Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach
Dachneigung: 40° - 48°
(Dies gilt auch für Garagen)

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen

Bereich qualifizierter Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

o

SD, KD

40° - 48°

Hauptfirstrichtung
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 + 3 BauNVO)

6.1 Stellplatz und Garagenflächen

Bereich qualifizierter Bebauungsplan

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

o

SD, KD

40° - 48°

Hauptfirstrichtung
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 + 3 BauNVO)

7.0 Grünflächen

Bereich qualifizierter Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)

• Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.
Böschungen u. Grenzanlagen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

o

SD, KD

40° - 48°

Umgrenzung von Flächen für den Ausgleich von Eingriffen (im Sinne des §1 Abs.3 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen

7.1 Pflanzungen

Bereich qualifizierter Bebauungsplan

o

SD, KD

40° - 48°

Solitäräume zu erhalten
Sträucher zu erhalten
Solitäräume neu zu pflanzen
Sträucher neu zu pflanzen

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8.0 Solarnutzung

• Es wird empfohlen, Solarenergie für Warmwasser und Photovoltaik zu nutzen.

9.0 Höhenlage der Häuser

Bereich qualifizierter Bebauungsplan

• Die Häuser dürfen maximal 70cm über Erschließungsstraße liegen (bezogen auf Oberkante Rohdecke über Kellergerüst).

10.0 Verbindliche Gehölzarten

Bereich qualifizierter Bebauungsplan

Sträucher:
Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ligustrum vulgare
Viburnum lantana
Feldahorn
Kornelkirsche
Hartrieel
Haselnuß
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Schlehe
Liguster
Schneeball
Bäume:
Acer platanoides
Alnus glutinosa
Tilia cordata
Spitzahorn
Schwarz-Erle
Wintererle

11.0 Lärm- und Geruchsimmissionen

• Durch die Gewerbebetriebe Schreineri Köstner und KFZ-Werkstatt Seubert ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.
• Von den Bauherren sind bei Bedarf passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. (z.B. Lärmschutzfenster)
• Die landwirtschaftlichen Immissionen sind zu dulden.

C) HINWEISE

12.0 Zeichnerische Hinweise

12.1 Verkehrsflächen

Bereich qualifizierter Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o

SD, KD

40° - 48°

öffentliche Verkehrsfläche

12.2 Hinweise

o

SD, KD

40° - 48°

Bestehendes Hauptgebäude
Bestehendes Nebengebäude
Bestehende Schuppen
Flurstücknummer
Entwässerungsgraben
Bestehender Keller

13.0 Textliche Hinweise

Herstellung des Straßenkörpers

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

Bestehende Keller

• Der Keller ist zu erhalten. Der Bauherr muß vor Bauausführung die Gegebenheiten des Kellers überprüfen u. hat den Nachweis in der Planung zu erbringen, daß der Keller durch die Baumaßnahme nicht gefährdet wird

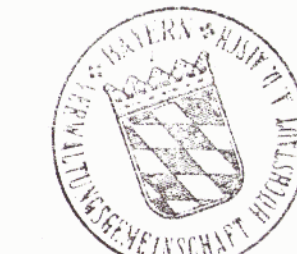
Pflanzabstände

• Zu den landwirtschaftlichen Flächen ist ein Pflanzabstand von 4,00 m einzuhalten.

Planvermerke

Der Markt- / Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 20.10.2003 und 07.06.2004 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Fetzelhofen" beschlossen.

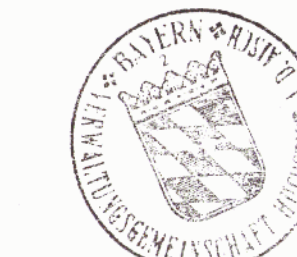
Ortsüblich bekanntgemacht durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der VG Höchststadt Nr. 662, 673 vom 24.01.2004 und 26.06.2004.



Lonnerstadt, den 23.08.2004

(Link, 1. Bürgermeister)

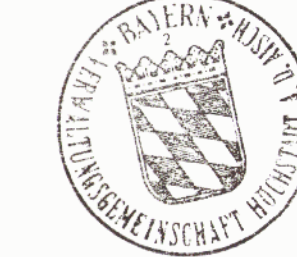
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 05.02.2004 bis 20.02.2004 und vom 14.06.2004 bis 21.06.2004 stattgefunden.



Lonnerstadt, den 23.08.2004

(Link, 1. Bürgermeister)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.2004 und vom 22.06.2004 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.



Lonnerstadt, den 23.08.2004

(Link, 1. Bürgermeister)

Der Markt- / Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung in der Fassung vom 07.06.2004 in der Sitzung vom 07.06.2004 gebilligt.



Lonnerstadt, den 23.08.2004

(Link, 1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2004 bis 05.08.2004 öffentlich ausgestellt.

Ortsüblich bekanntgemacht durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der VG Höchststadt Nr. 673 vom 26.06.2004.



Lonnerstadt, den 23.08.2004

(Link, 1. Bürgermeister)

Der Markt- / Gemeinderat hat mit Beschluß des Stadt- / Gemeinderates vom 16.08.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10, Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.08.2004 als Satzung beschlossen.



Lonnerstadt, den 23.08.2004

(Link, 1. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wurde am 24.06.06 gemäß § 10, Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der VG Höchststadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolge des §44 sowie §§214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



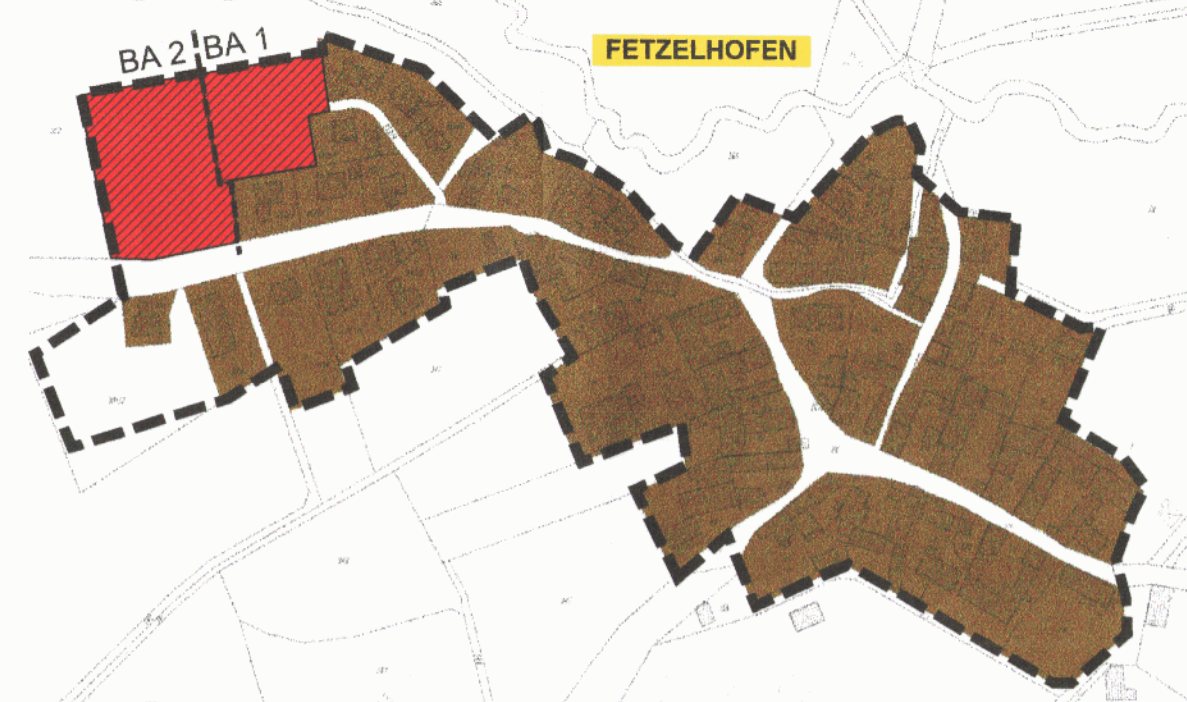
Lonnerstadt, den 24.06.2006

(Link, 1. Bürgermeister)

Marktgemeinde 91475 Lonnerstadt

• Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 17 "Fetzelhofen"

• Einfacher Bebauungsplan Ortslage Fetzelhofen



Ingenieurbüro Valentin Maier

Große Bauerngasse 79
91315 Höchststadt/Aisch
Tel. (09193) 4643 + 4150

Hauptstraße 21
91778 Pommersfelden
Tel. (09548) 8044

Peter Maier, Eingetragener Städteplaner
Höchststadt, 16. August 2004

Hauptstraße 21
91778 Pommersfelden
Tel. (09548) 8044