

PLANDATUM: 08.08.2019

Z:\182788_H_LON_BG_AMSPORTGELANDE_BAU105_BAULEITPLANUNG01_AUSLEGUNG\182788_BPL_AM_SPORTGELANDE_BA_II_20190808.DWG

I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Flurnummern Flurstücksgrenzen		Höhenlinien Bestandsgelände
	Gebäude		Nummerierung der Bauparzellen
	geplante Gebäude		Zufahrt

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelässig	18.554 m ²

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
3.5. Baugrenze	Hauptfluchtstrich

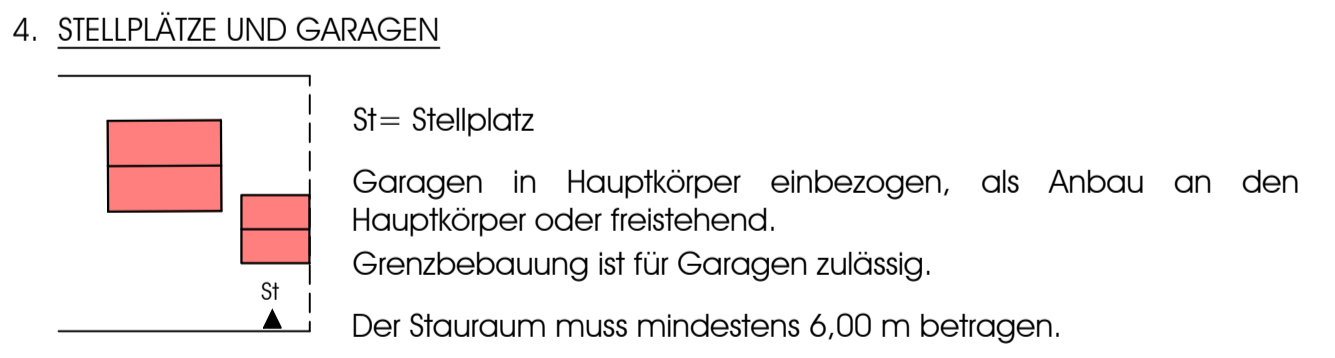
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE	
	Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO
0,4	0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
0,8	0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
II	II Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
ED, o	ED, o Bauweise gem. § 22 BauNVO

6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.088 m ²
6.2. Straßenbegrenzungslinie	
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	107 m ²
Fußweg	

- 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGSANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität 42 m²
- 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung / Straßenbegleitgrün 1.736 m²
- Spielplatz 723 m²
- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) 24.250 m²
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ALLGEMEINE WOHNGBEITE gemäß § 4 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: **0,4 bzw. 0,4**
Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: **0,8 bzw. 1,2**
Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO: **II bzw. III**
Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: **ED, o - Einzel-, Doppelhäuser, offene Bauweise**
Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO: **Firsthöhe = 11,00 m**
Maximale Anzahl der Wohnungen: **Je Haus oder je Doppelhaushälfte sind maximal drei zulässig**
- 3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
Bergseitig: Hier dürfen die Häuser maximal 30 cm über natürlichem Gelände liegen (bezogen auf Oberkante Erdgeschossrofußboden).
Talseitig: Hier dürfen die Häuser maximal 50 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen (bezogen auf Oberkante Erdgeschossrofußboden).



- 4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
 St = Stellplatz
Garagen 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 anerkannt.
Die Abstandflächen nach Art. 6 Abs. 3+4 BayBO müssen eingehalten werden.
Die Grundstücksgrenze darf auch durch einen Dachüberstand nicht überschritten werden.
Für die Grundstücke II-22 bis II-26 (Flurstücke: 1270/1, 1270/2, 1270/3, 1270/4, 1270/5) gelten abweichend folgende Festsetzungen:
Der Stauraum vor den Garagen muss mindestens 5,00 m betragen.
Abweichend zu Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind entsprechende Gebäude mit einer mittleren Wandhöhe bis 7,00 m zulässig.
Des Weiteren gilt für diese Gebäude eine maximale Oberkante der Traufe/Attika von 3,00 m über OK Straße (als Bezugspunkt gilt die Straßenhöhe an der betroffenen Grundstücksgrenze zum benachbarten Baugrundstück).

- Bäume**
Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Sorbus-aucuparia
Tilia-cordata
- Spitzahorn**
Rosskastanie
Weißbirke
Weißbuche
Rotbuche
Stieleiche
Eberesche
Winterlinde
- Sträucher**
Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
- Feldahorn**
Kornelkirsche
Hartriegel
Haselhuss
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Schlehe

- 6. GRÜNFLÄCHEN
Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.
Böschungen und Grenzanlagen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
Öffentliche Grünflächen sind nicht begeh-/befahrbar.
- 7. 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.

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 5,50 m breit ausgebaut; am linken und rechten Fahrbahnrand muss ein 50 cm breiter Grünstreifen auf Privatgrund freigelassen werden.
Erst im Anschluss an diesen Grünstreifen kann ein Zaun gesetzt werden.

- 8. LÄRMIMMISSION DURCH VERKEHR
Durch die Kreisstraße ERH 18 werden die Orientierungswerte nach DIN18005 überschritten. Die Bauwerber müssen daher folgende passive Lärmschutzmaßnahmen ergreifen:
Für alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen- bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind die erforderlichen Mindestschalldämmmaße nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten. Dies betrifft neben den Wandelementen insbesondere auch Fenster, Lüftungseinrichtungen und Rolllädenkästen.
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 Balkonöffnungen in Richtung den von der Kreisstraße abgewandten Außenflächen angeordnet werden.
Bei Wohn- und Schlafräumen sind durch schalldämmte 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 entsprechend einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Fensterschallschutzklassen	Fensterflächenanteil
II	2	bis 60%
III	2	bis 60%
IV	3	bis 60%

IV. HINWEISE

- 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.
- 2. 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 Leitfadens über tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Wärmepumpen, des bayerischen Landesamts für Umwelt vom Februar 2011, sollen beachtet werden.
- 3. BAYERISCHES LANDESAMT 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 unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Nordbayern, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen.

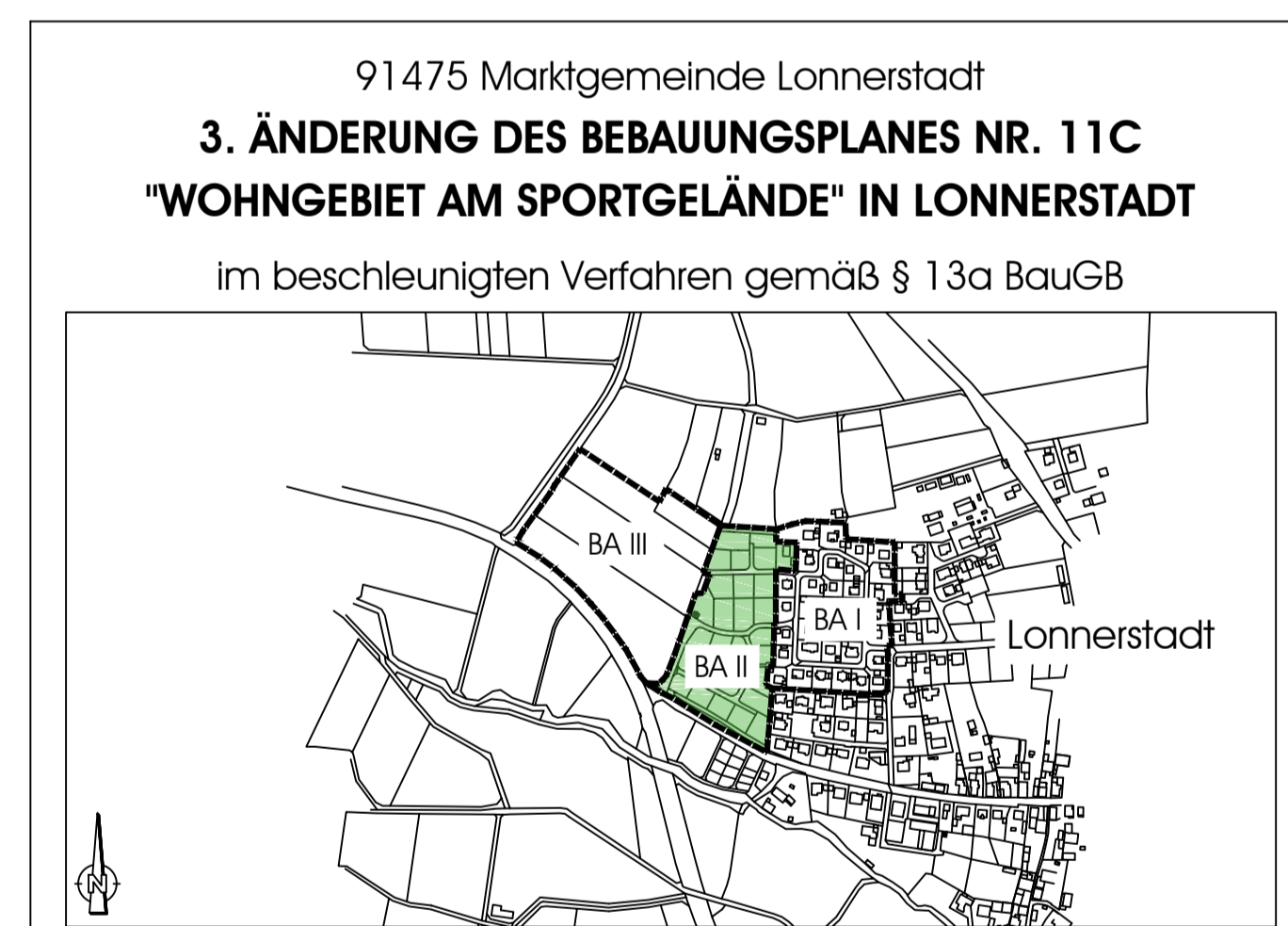
- 4. HINWEISE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

V. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **29.07.2019** die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11C "Wohngebiet am Sportgelände" in Lonnerstadt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Bei Durchführung eines beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
 - 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **29.07.2019** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.08.2019 bis 26.09.2019** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **16.08.2019** im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. **1068** der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt an der Aisch.
 - 3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **29.07.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **xx.xx.2019 bis xx.xx.2019** beteiligt.
 - 4. Die Marktgemeinde Lonnerstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **xx.xx.2019** die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohngebiet am Sportgelände" in Lonnerstadt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Fassung von **xx.xx.2019** als Satzung beschlossen.
- Lonnerstadt, _____
Stefan Himpel, Erster Bürgermeister
5. Ausgefertigt
Lonnerstadt, _____
Stefan Himpel, Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Lonnerstadt, _____
Stefan Himpel, Erster Bürgermeister

VI. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Begründung
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11C "Wohngebiet am Sportgelände" in Lonnerstadt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
Valentin Maier Bauingenieur AG
in der Fassung vom 29.07.2019



BAUHERR: MARKT LONNERSTADT VG HOCHSTADT BAHNHOFSTRASSE 18 91315 HOCHSTADT / AISCH		VALENTIN MAIER BAUINGENIEUR AG GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT / A. TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544 HALPSTRASSE 21, 96178 POMMERSFELDEN TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1649	
DATUM	UNTERSCHRIFT	DATUM	UNTERSCHRIFT
		29.07.2019	
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11C "WOHNGBIET AM SPORTGELÄNDE" IN LONNERSTADT		UNTERLAGE	1
		BLATT-NR.	-
		PROJEKT-NR.	182788
		PLANFLÄCHE	0.50 m ²
PLANUNGSSTADIUM	Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB / Öffentlichkeit 26.08.2019 - 26.09.2019	GEZ.	29.07.2019 SÄNGER
MASSTAB	1 : 1.000	GEPR.	29.07.2019 SCHREIBER