

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG 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 m<sup>2</sup>
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Ortsrandeingerünung / Straßenbegleitgrün 1.736 m<sup>2</sup>
  - Spielfeld 723 m<sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>
  - 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)

- Quercus robur
  - Sorbus aucuparia
  - Tilia cordata
  - Stieleiche
  - Eberesche
  - Winterlinde
- Sträucher**
- Acer campestre
  - Cornus mas
  - Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Euonymus europaeus
  - Lonicera xylosteum
  - Prunus spinosa
  - Feldahorn
  - Kornelkirsche
  - Hartiegel
  - Haselnuss
  - Pfaffenhütchen
  - Heckenkirsche
  - Schlehe

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbesondere Abschnitt 3, ist ebenfalls zu beachten.

6. GRÜNFLÄCHEN  
Pflanzgebiete 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. LÄRMMISSION 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	Fenster-Schallschutzklassen	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 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> 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 Leitraden über tieffrequente Geräusche bei Biotopanlagen 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, 91117 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.

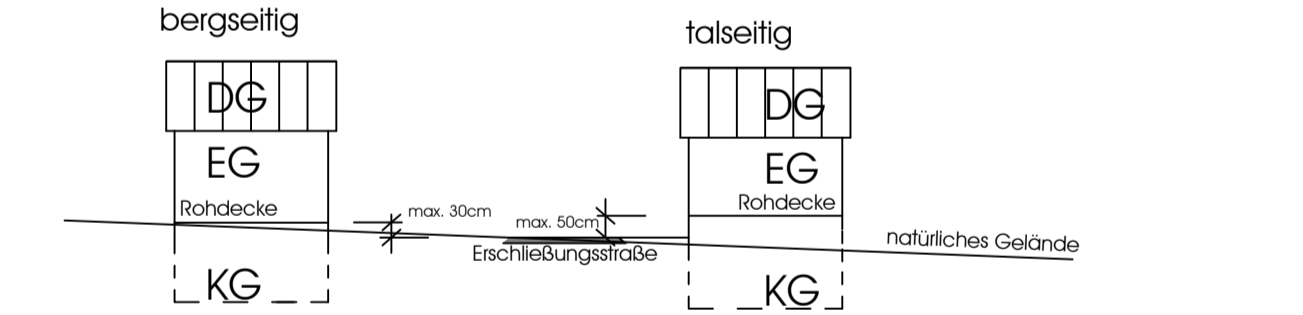
**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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 WOHNGEBIETE 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:  
Maximale Anzahl der Wohnungen:  
**Firsthöhe = 11,00 m**  
**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 Erdgeschossrohfußboden).  
Talseitig: Hier dürfen die Häuser maximal 50 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen (bezogen auf Oberkante Erdgeschossrohfußboden).



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 Abstandsflächen 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).

5. VERBINDLICHE GEHÖLZARTEN
- Bäume**
- Acer platanoides
  - Aesculus hippocastanum
  - Betula pendula
  - Carpinus betulus
  - Fagus sylvatica
  - Spitzahorn
  - Roskastanie
  - Weißbirke
  - Weißbuche
  - Rotbuche

PLOT DATUM: 13.01.2020  
Z:\182788\_H\_LON\_BG\_AMSPORTGELÄNDE\_BAU03\_SANZUNGSBESCHLUSSE\182788\_BPL\_AM\_SPORTGELÄNDE\_BAU\_20200113.DWG

**I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Flurnummern Flurstücksgrenzen
- Gebäude
- geplante Gebäude
- Höhenlinien Bestandsgelände
- Nummerierung der Bauparzellen
- 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)
- WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig 18.554 m<sup>2</sup>
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.5. Baugrenze Hauptflüstrichtung

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

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

6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen 3.088 m<sup>2</sup>
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 107 m<sup>2</sup>
  - Fußweg

**5. AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN - FÜRTH**

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

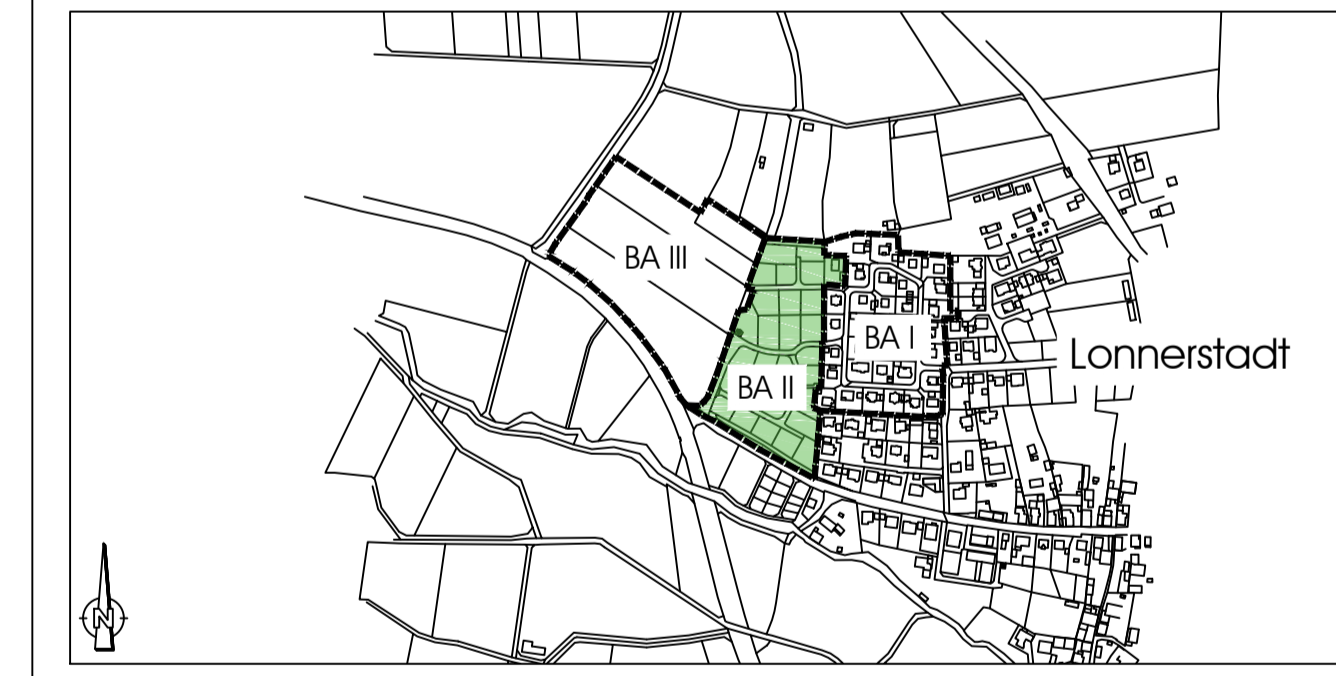
**V. VERFAHRENSVERMERKE**

- 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.
  - 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.
  - 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 **26.08.2019** bis **26.08.2019** beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.10.2019** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.11.2019** bis **20.12.2019** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **08.11.2019** im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt an der Aisch.
  - Die Marktgemeinde Lonnerstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **13.01.2020** die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohngebiet am Sportgelände" in Lonnerstadt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Fassung von **13.01.2020** als Satzung beschlossen.
- Lonnerstadt, \_\_\_\_\_ Stefan Himpel, Erster Bürgermeister
6. Ausgefertigt  
Lonnerstadt, \_\_\_\_\_ Stefan Himpel, Erster Bürgermeister
7. 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 Bauingenieure AG in der Fassung vom 13.01.2020

91475 Marktgemeinde Lonnerstadt  
**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11C "WOHNGEBIET AM SPORTGELÄNDE" IN LONNERSTADT**  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



 <b>BAUHER: MARKT LONNERSTADT</b> VG HOCHSTADT BAHNHOFSTRASSE 18 91315 HOCHSTADT / AISCH	 <b>VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG</b> 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 HAUPTSTRASSE 21, 96178 POMMERSFELDEN TELEFON 09548(8044), FAX 09548(1649)	DATUM _____ UNTERSCHRIFT	DATUM 13.01.2020 UNTERSCHRIFT
		3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11C "WOHNGEBIET AM SPORTGELÄNDE" IN LONNERSTADT	
PLANUNGSPHASE Satzungsbeschluss		BLATT-NR. -	PROJEKT-NR. 182788
MAßSTAB 1 : 1.000		GEZ. 13.01.2020 SÄNGER	GEPR. 13.01.2020 SCHREIBER

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11C "WOHNGEBIET AM SPORTGELÄNDE" IN LONNERSTADT	UNTERLAGE 1
PLANUNGSPHASE Satzungsbeschluss	BLATT-NR. -
MAßSTAB 1 : 1.000	PROJEKT-NR. 182788
GEZ. 13.01.2020 SÄNGER	PLANFLÄCHE 0,50 m <sup>2</sup>
GEPR. 13.01.2020 SCHREIBER	