

B Festsetzungen

- 1. Grenzen**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gemeindeflächen**
 - 2.1 (A) Bezeichnung Nutzungsschablone
 - 1 = Art der Nutzung
 - 2 = Dachausbildung (SD=Satteldach, FD=Flachdach, PD=Pultdach)
 - 3 = Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 4 = Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 2.2 Geschossigkeit: Gebäude mit Pultdächern oder Flachdächern sind mit maximal 3 Geschossen auszubilden. Gebäude mit Satteldächern sind maximal mit zwei Geschossen + Dachgeschoss auszubilden.
 - 2.3 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
 - 2.4 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 3.1 Nur offene Bauweise zulässig
 - 3.2 Je Hauptgebäude sind maximal 12 Wohneinheiten zulässig.
 - 3.3 Baugrenze.
 - 3.4 Baulinie
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 - 3.1 Nur offene Bauweise zulässig
 - 3.2 Je Hauptgebäude sind maximal 12 Wohneinheiten zulässig.
 - 3.3 Baugrenze.
 - 3.4 Baulinie
- 4. Abstandflächen**
 - 4.1 Es gelten die Abstandflächen der Bayerischen Bauordnung.
 - 5. Baugestaltung Hauptgebäude**
 - 5.1 Dachgestaltung: Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (PV oder Solarwärmekollektoren) sind auf mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu installieren. Sie sind mit gleicher Neigung wie die Dachflächen auszuführen. Zwischen Dachhaut und Moduloberfläche darf ein maximalen Abstand von 25 cm bestehen.
 - Zulässig sind
 - im Bereich mit der Nutzungsschablone 1
 - Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 24° und 44°
 - Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis max 24°
 - im Bereich mit der Nutzungsschablone 2 und 3
 - ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 24° und 44°
 - 5.2 Die Satteldächer sind mit Dacheindeckungen mit ziegelroten oder antrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen zu versehen. Flach- und Pultdächer sind, mit Ausnahme eines Randstreifens von max. 1 m Breite mit einer zumindest extensiven Dachbegrünung auszuführen. Bei einer Beflegung mit Modulen zur Nutzung der Energie aus Sonnenlicht ist die Neigung der Platten im Idealfall parallel zur Dachneigung vorzusehen. Immer zulässig ist eine Ausbildung bis zu 15°. Sofern die Module optisch verdeckt und nicht vom Straßenraum aus wahrnehmbar sind, sind auch größere Neigungswinkel zulässig.
 - 5.2 Dachaufbauten dürfen 2 m in der Höhe ab Oberkante Dachhaut nicht überschreiten und eine Flächenausdehnung von maximal 20% der Gebäudegrundfläche einnehmen. Für Schornsteine und Anlagen, die entsprechend immissionsschutzrechtlicher Vorgaben errichtet werden müssen oder produktionstechnisch erforderlich sind, gelten keine Höhenbegrenzungen.
 - 5.3 Die Firstrichtung bei Gebäuden mit Satteldach ist entweder parallel zur Straßenkante oder um 90° gedreht auszurichten. Untergeordnete Anbauten mit anderer Firstrichtung sind zulässig. Die Firste der Anbauten müssen mindestens 0,5 m niedriger als die Firste der Hauptbaukörper sein.
 - 5.4 Sockelhöhen sind zulässig bis zu 50 cm.
 - 5.5 Die Fassade ist als Glattputz oder Rauputz oder in Holz in gedeckten Farben auszuführen.
 - 5.6 Die Traufhöhe darf an der Talseite (=höchste Stelle des Geländes), gemessen ab natürlichem Gelände lt. Darstellung der Höhenschichtlinien im Plan, - bei Gebäuden mit Satteldach 8,50 m - bei Gebäuden mit Flach-/Pultdach 10,00 m nicht überschreiten.
 - 6. Baugestaltung Nebengebäude/Garagen**
 - 6.1 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) ist die Errichtung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden nicht gestattet.
 - 6.2 Die Höhe von Garagen und Nebengebäuden inklusive Dachaufbau darf bezogen auf die Bestands-Geländehöhe lt. Darstellung der Höhenlinien im Bebauungsplan 4,50 m nicht überschreiten.
 - 6.3 Bei der Errichtung von Neubauten mit mind. 4 Wohneinheiten oder der Erhöhung der Zahl der Wohnung durch Umbau auf mehr als 4 Wohneinheiten dürfen keine frei stehenden Garagen errichtet werden. Stellplätze für Fahrzeuge sind in das Hauptgebäude, z.B. als Tiefgarage zu integrieren.
 - 6.4 Dachgestaltung: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 24° und 44° sowie Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 24°. Ausführungsbestimmungen wie bei den Hauptgebäuden, jedoch sind Pult- und Flachdächer in allen Bereichen zulässig. Die Dachflächen sind in die Solarmindestflächen einzurechnen (s. Festsetzung Hauptgebäude)
 - 7. Nebenanlagen**
 - 7.1 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Lappersdorf herzustellen und nachzuweisen. Ein Mindestabstand von 6,00 m zwischen Garage und Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum ist dabei freizuhalten und kann nicht als Stellplatz eingerechnet werden.
 - 7.2 Befestigte Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Traglasten mit Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
 - 7.3 Die maximale Höhe der Zäune ist auf 1,20 m Höhe begrenzt. Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Freistehende Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen) und blickdichte Zäune zur Einfriedung sind nicht zulässig. Höhere Anlagen zur Einfriedung oder auch zum Sicht-/Schallschutz müssen einen Mindestabstand von 2 m zu öffentlichem Grund einhalten. Bepflanzungen sind von diesen Regelungen ausgenommen. Für diese gelten die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen.
 - 8. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen**
 - 8.1 Für die Außenbeleuchtung, auch für Werbeanlagen, ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 600nm aufweisen.
 - 8.2 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.
 - 8.3 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1 m² betragen.
 - 8.4 Fahnenmasten sind ausgeschlossen.
 - 8.5 Elektrische Wechselwerbeanlagen sowie akustische Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
 - 8.6 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.
 - 9. Werbeanlagen**
 - 9.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.
 - 9.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1 m² betragen.
 - 9.3 Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
 - 9.4 Fahnenmasten sind ausgeschlossen.
 - 9.5 Elektrische Wechselwerbeanlagen sowie akustische Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
 - 9.6 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.
 - 10. Verkehrsflächen**
 - 10.1 Straßenverkehrsflächen
 - 10.2 Öffentliche Parkfläche
 - 10.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 10.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 11. Grünordnung**
 - 11.1 Bäume im öffentlichen Straßenraum, diese sind zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall in der darauf folgenden Pflanzperiode in geeigneter Art und Sorte zu ersetzen. Pflanzung als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20/25 cm
 - 11.2 Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind auf maximal 5% der Grundstücksfläche zulässig.
 - 11.3 Bei der Errichtung von neuen Gebäuden/Ersatzgebäuden ist je angefangener 300m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum lt. Artenliste zu pflanzen. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar. Bestandsbäume können angerechnet werden.

- 11.4 Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		
- Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzäpfel		
- Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm.
- 11.5 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertig zu stellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.
- 12. Gestaltung des Geländes**
 - 12.1 Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenkante darzustellen.
 - 12.2 Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden.
 - Ab- bzw. Auftrag ist bis zu folgenden Höhen zulässig, bezogen auf das natürliche Gelände lt. Darstellung der Höhenschichtlinien im Plan:
 - Im Bereich von Nutzungsschablone 1 und 2: bis zu einer Höhe von 2,00 m
 - Im Bereich von Nutzungsschablone 3: bis zu einer Höhe von 0,80 m
 - Im Bereich von Nutzungsschablone 1 und 2: bis zu einer Höhe von 1,80 m
 - Im Bereich von Nutzungsschablone 3: bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
 - Sind auf Grund der vorhandenen Topographie größere Geländesprünge zu überwinden, so sind diese in abgestufter Form, Maximalhöhe je Mauereneinheit s.o., zu errichten. Der Abstand zwischen den Mauern muss mindestens die Höhe der oben anschließenden Mauer entsprechen, die entstehenden Zwischenräume sind mit einer kaschierenden Bepflanzung zu versehen (Ranker und Sträucher).
- 13. Entwässerung/Schutz vor Überflutung**
 - 13.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenebene zu versickern (unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung)
 - 13.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
 - 13.3 Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergleichbare baulichen Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.
 - 13.4 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
 - 13.5 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
 - 13.6 Gebäude, die auf Grund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
 - 13.7 In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
 - 13.8 Bei Neubauten müssen Zisternen installiert werden, die bei Einfamilienhäusern mindestens 3 m³, bei Mehrfamilienhäusern mindestens 1,5 m³ je Wohneinheit umfassen. Davon sind 25% des Volumens zur Rückhaltung bei Starkregenereignissen vorzusehen.
- 14. Klimaschutz**
 - 14.1 Eine Beratung durch einen unabhängigen Energieberater ist für jeden Bauwilligen obligatorisch. Die Bestätigung einer einschlägigen Beratung ist dem Bauantrag beizufügen. Jeder Bauwillige erhält eine durch den Markt Lappersdorf zusammengestellte Bauherrenmappe, die die relevanten Informationen enthält.
 - 14.2 Bei Neubauten ist mindestens der KW55-Standard einzuhalten. Ölheizungen sind bei Neubauten nicht zulässig. Zulässig sind andere, nicht fossile und CO₂-freie Heiztechnologien
- 15. Bestandteil/Grundlage der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen**
 - 15.1 Satzung des Marktes Lappersdorf über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrer (Stellplatzsatzung) vom 05.10.2022
 - 15.2 Konzept für nachhaltiges Bauen in Lappersdorf vom 29.03.2021

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2022

C Hinweise und Empfehlungen

1. Grundstücksgrenze
2. Flurstücksnummer
3. Höhenlinien Bestandsgelände
4. bestehende Gebäude
5. Bushaltestelle ÖPNV
6. denkmalgeschützte Einzelanlage Bus-Kapelle, D-3-75-163-6
7. Auf die entsprechend der Bauvorschriftenverordnung ggf. erforderliche Vorlage von Freiflächenstellungsplänen einschließlich Angaben zu Feuerwehrlinien wird hingewiesen.
8. Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung: Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden.
9. Fassadenbegrünung: Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen werden im Sinne einer Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes begrüßt.
10. Bodenkampfpflege: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenkampfmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDSchG)
- Art. 8 Abs.1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
11. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben (Rechtsgrundlage: §202 BauGB "Schutz des Mutterbodens"). Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Vorhabengebiet liegen nicht vor. Sofern Grundwasser auftreten kann, sollen die baulichen Anlagen im Grundwasser- bzw. Grundwasserschwankungsbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß §8 in Verbindung mit §9 WHG wird hingewiesen. Eine dauerhafte Grundwasserabnahme darf nicht erfolgen.
12. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände: Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungslösungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.

D Verfahrensvermerke

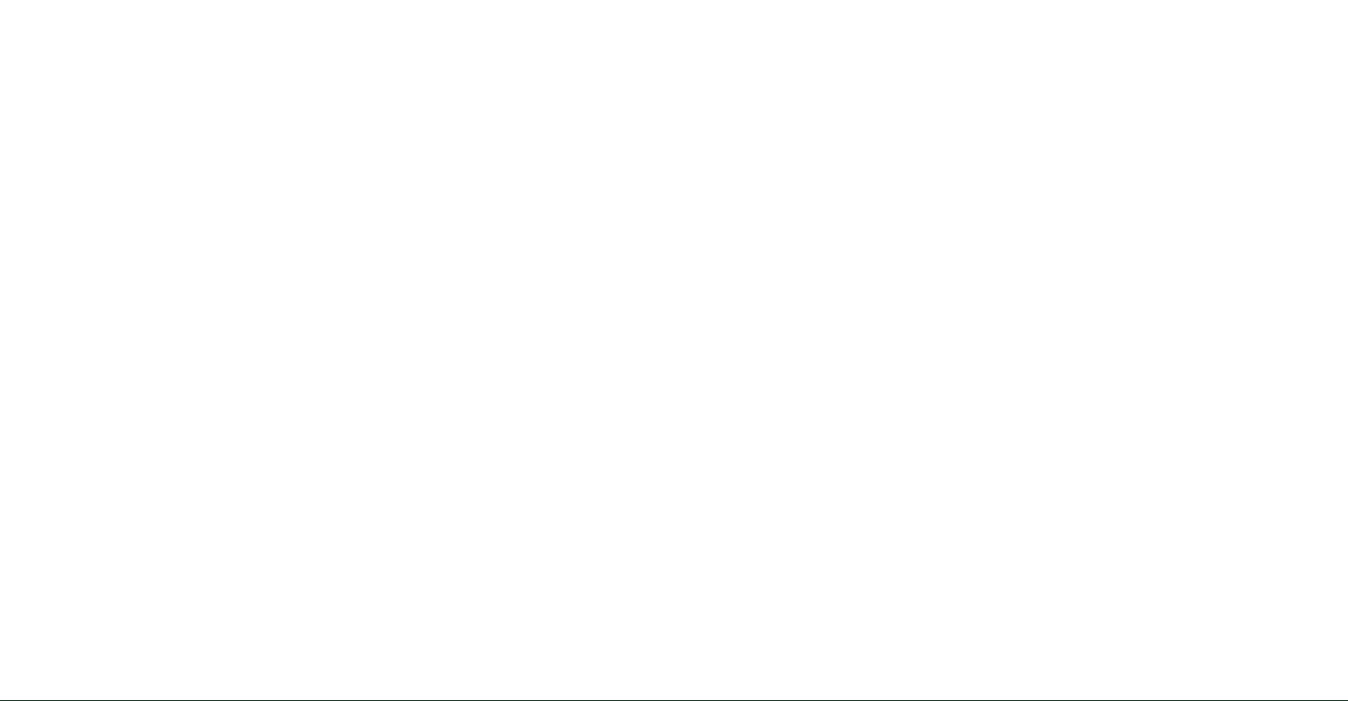
1. Der Markt hat in der Sitzung vom 12.05.2022 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 26.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2023 bis 10.01.2024 beteiligt.
 3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 26.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2023 bis 10.01.2023 öffentlich ausgelegt.
 4. Der Markt hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Lappersdorf, den
- (Siegel)
1. Bürgermeister Christian Hauner
5. Ausgefertigt: Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planentwurf sowie die Begründung mit Seiten.
- Lappersdorf, den
- (Siegel)
1. Bürgermeister Christian Hauner
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Lappersdorf, den
- (Siegel)
1. Bürgermeister Christian Hauner

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

E Begründung

s. getrennten Textteil



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

**Lappersdorf
Ortsdurchfahrt Süd**

Markt Lappersdorf

Rathausstraße 3, 93138 Lappersdorf
Landkreis Regensburg



Entwurf: 26.10.2023
Einfassung:

Partnerschaft m.B.B.
Dolosestr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de / Homepage: neidl.de

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner