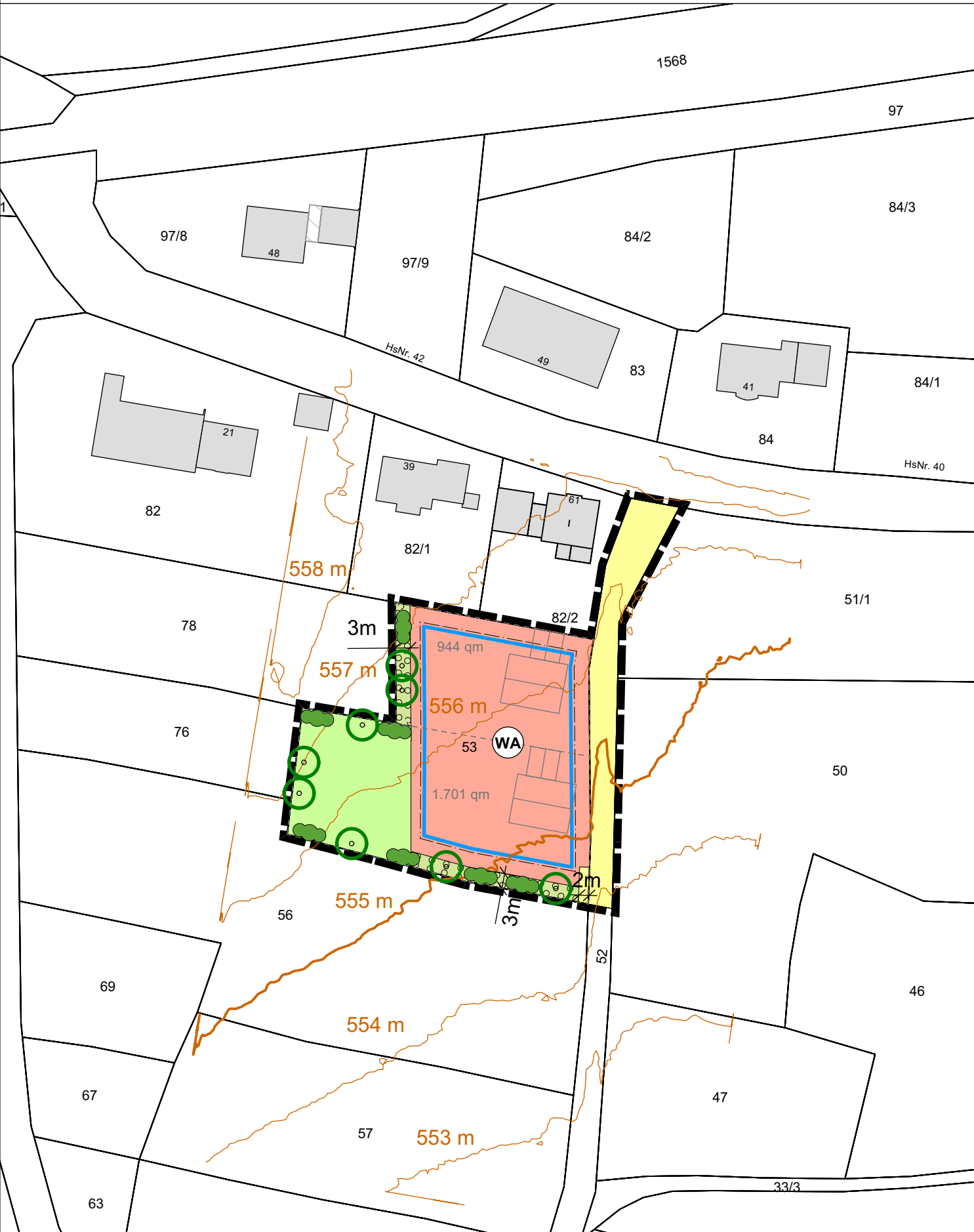


Der Markt Lauterhofen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**  
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)  
 0,7 Geschosflächenzahl (GFZ)  
 II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze  
 offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
 Öffentliche Verkehrsflächen

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**  
 Private Grünfläche

- Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
 Flächen mit Begrünungsbindung  
 Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

- Sonstige Planzeichen**
- 
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Hinweise**
- 
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- 
- 
- mögliche Parzellierung (mit Parzellengröße ca. m²)
- 
- Notarielle Grundlage stellt die amtliche Vermessung dar
- 
- 
- Höhen in m ü. NHN Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar
- 
- 
- vorhandene Gebäude
- 
- 
- mögliche Gebäudestellung

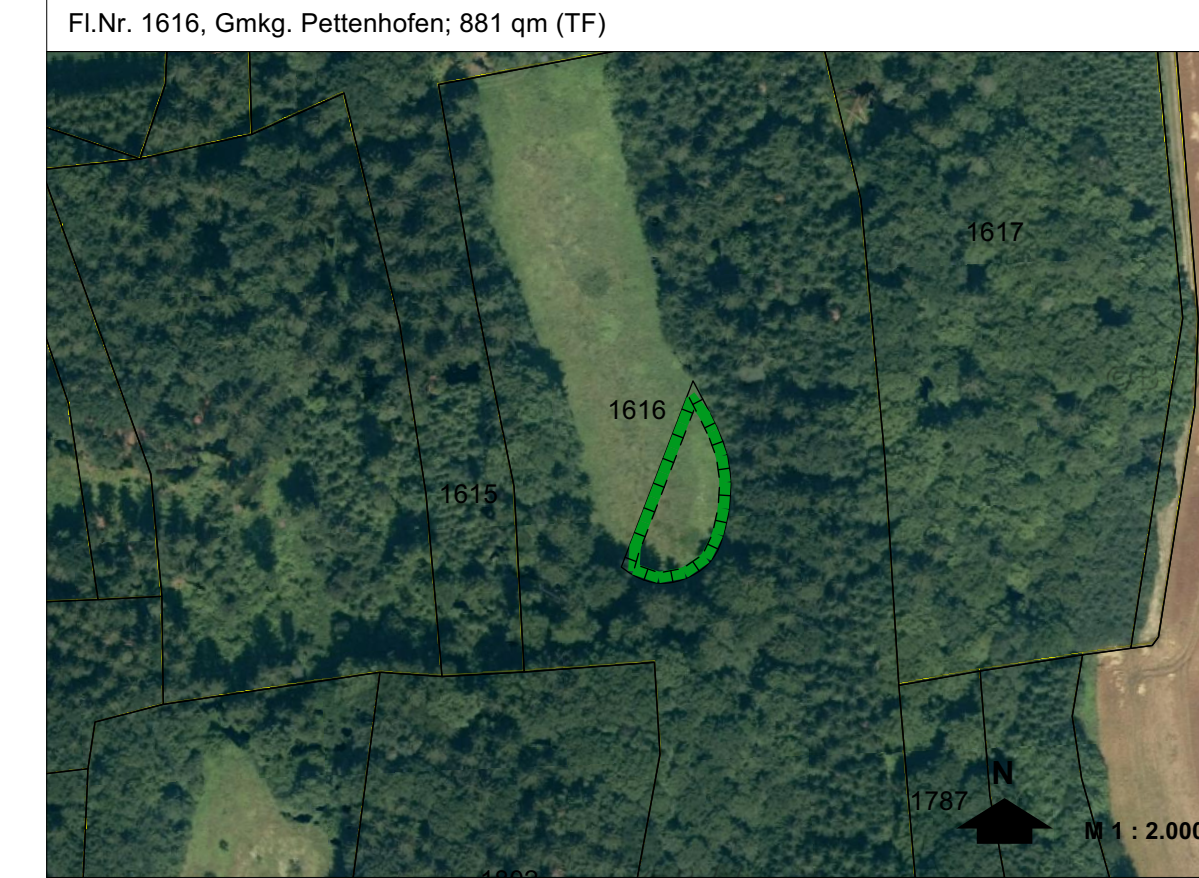
**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**  
 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**  
 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
 Maximal II Vollgeschosse zulässig.  
 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
 2.3 Geschosflächenzahl GFZ: 0,7 (§§ 16 und 20 BauNVO)  
 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,00 m. Die Firsthöhe beträgt 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenwand/Oberkante Dachhaut (siehe Schnittzeichnungen). Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf zwischen 0,25 m bis 0,35 m über dem zukünftigen Niveau der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße liegen oder bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist das höhere Straßenniveau gegenüber der Straßenfrontseite des Hauptgebäudes bzw. der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände.  
 2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)  
 Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.  
 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.  
 3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)  
 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.

**4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

- Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Teilfläche von 881 qm als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.  
 Entwicklungsziel: Buchenwald basenreicher Standorte  
 Maßnahmen: Pflanzung von gebietsheimischen standortgerechten Laubbäumen (Raster 1,5 x 1,5 m):  
 Hauptbaumart: Rotbuche Fagus silvatica  
 Nebenbaumarten: Bergahorn Acer pseudoplatanus  
 Winterlinde Tilia cordata  
 Vogelkirsche Prunus avium  
 Am künftigen Waldrand sollten Sträucher gem. Artenliste im Anhang der Begründung als Waldrand vorgesehen werden.
- Pflanzgebote bzw. Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen  
 Die Flächen am Ortsrand sind naturnah zu gestalten und mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Gehölzen und/oder Obstbäumen als Halbstamm oder Hochstamm zu bepflanzen.
- Nadelgehölzhecken über 5 m Länge oder Schotter-/Kiesgärten sind nicht zulässig.
- Niederschlagswasserbeseitigung  
 4.4.1 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.  
 4.4.2 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.  
 4.4.3 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuzulassen.  
 4.4.4 Aufgrund der Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
- Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)**  
 5.1 Bauliche Maßnahmen zur Minimierung von Schaden infolge von Starkregenereignissen  
 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Grundstückseinfriedungen und Stützmauern dürfen nicht so ausgebildet werden, dass sie den Oberflächenabfluss zuungunsten benachbarter Grundstücke verändern.

**Externe Ausgleichsfläche**



**D. Hinweise**

- Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen  
 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über dem hangseitigen Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Ist bei Bauvorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayVG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.
- Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit dem Markt empfohlen.
- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlastthindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

- Wohngebäude  
 1.1 Gebäudeform  
 An- und Vorbauten sowie Zwerchgiebel und Erkersind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).  
 Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich  
 - Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten  
 - Dachüberstände an Ortgang und Traufe  
 Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.  
 1.2 Dachform  
 Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First, Zelt Dach bzw. Walmdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen.  
 1.3 Dachneigung Hauptdach  
 Die Neigung muss zwischen 5° und 28° liegen.  
 Bei Wandhöhe unter 4,5 m (Bauweise I+D, 2. Vollgesch. im Dachgeschoß) Dachneigung bis 48°.  
 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten  
 Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen. Dachgauben sind nur bei Bauweise I+D mit Dachneigung ab 35° wenn das 2. Geschoß im Dachgeschoß liegt, zugelassen. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 0,7 m.
- Garagen und Carports  
 2.1 Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 5 m.  
 2.2 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
- Einfriedungen, Geländegestaltung  
 3.1 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,25 m über Oberkante Straße zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen  
 3.2 Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 0,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede müssen mit Erdböschungen überwunden werden.

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Lauterhofen, den .....

.....  
 Ludwig Lang  
 Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

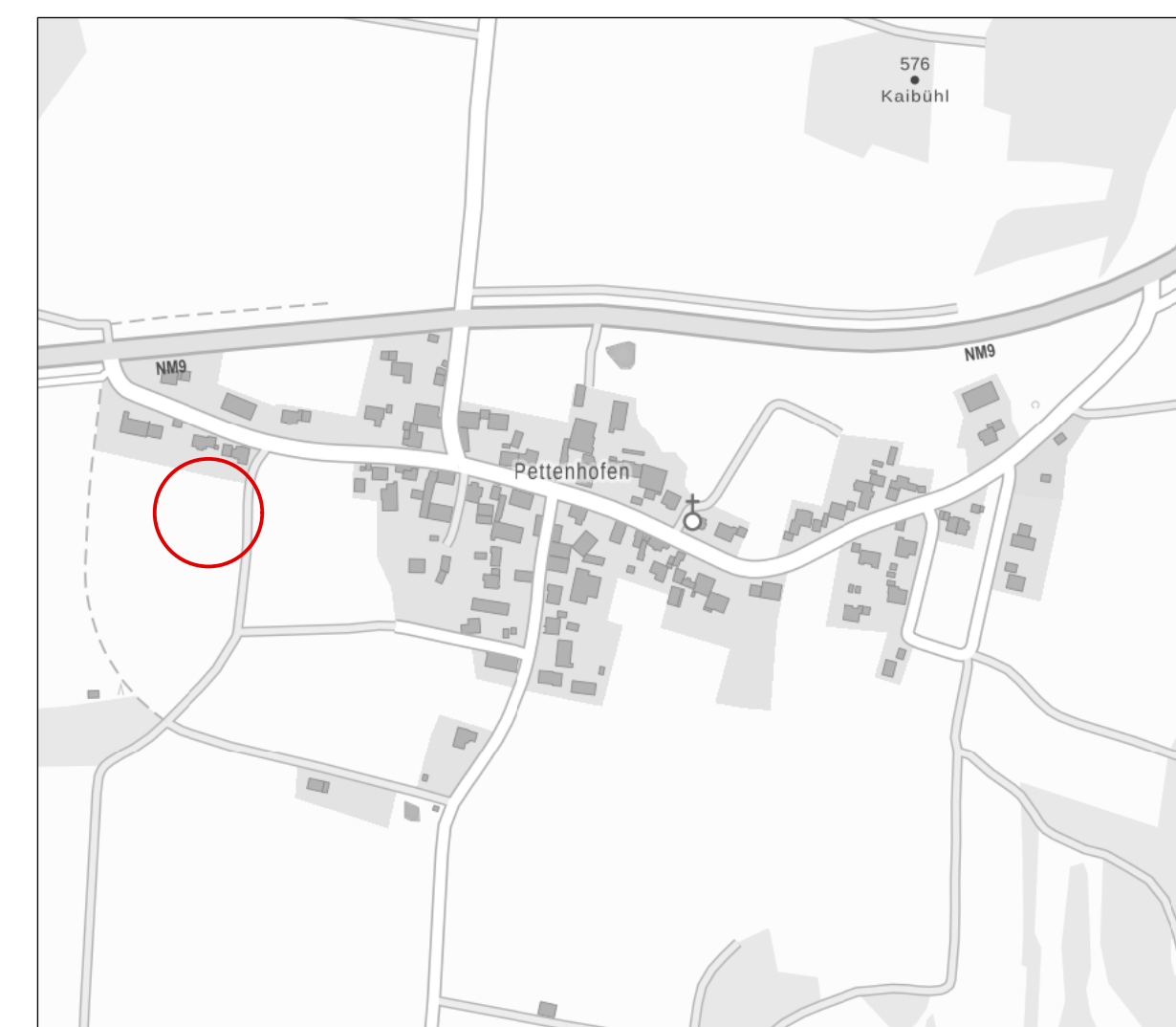
(Siegel) Markt Lauterhofen, den .....

.....  
 Ludwig Lang  
 Erster Bürgermeister

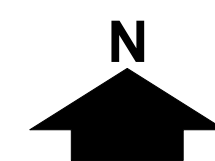
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen 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.

(Siegel) Markt Lauterhofen, den .....

.....  
 Ludwig Lang  
 Erster Bürgermeister



Entwurf



**Markt Lauterhofen  
 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
 "Pettenhofen - Schlagäcker"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao

datum: 18.04.2024 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

