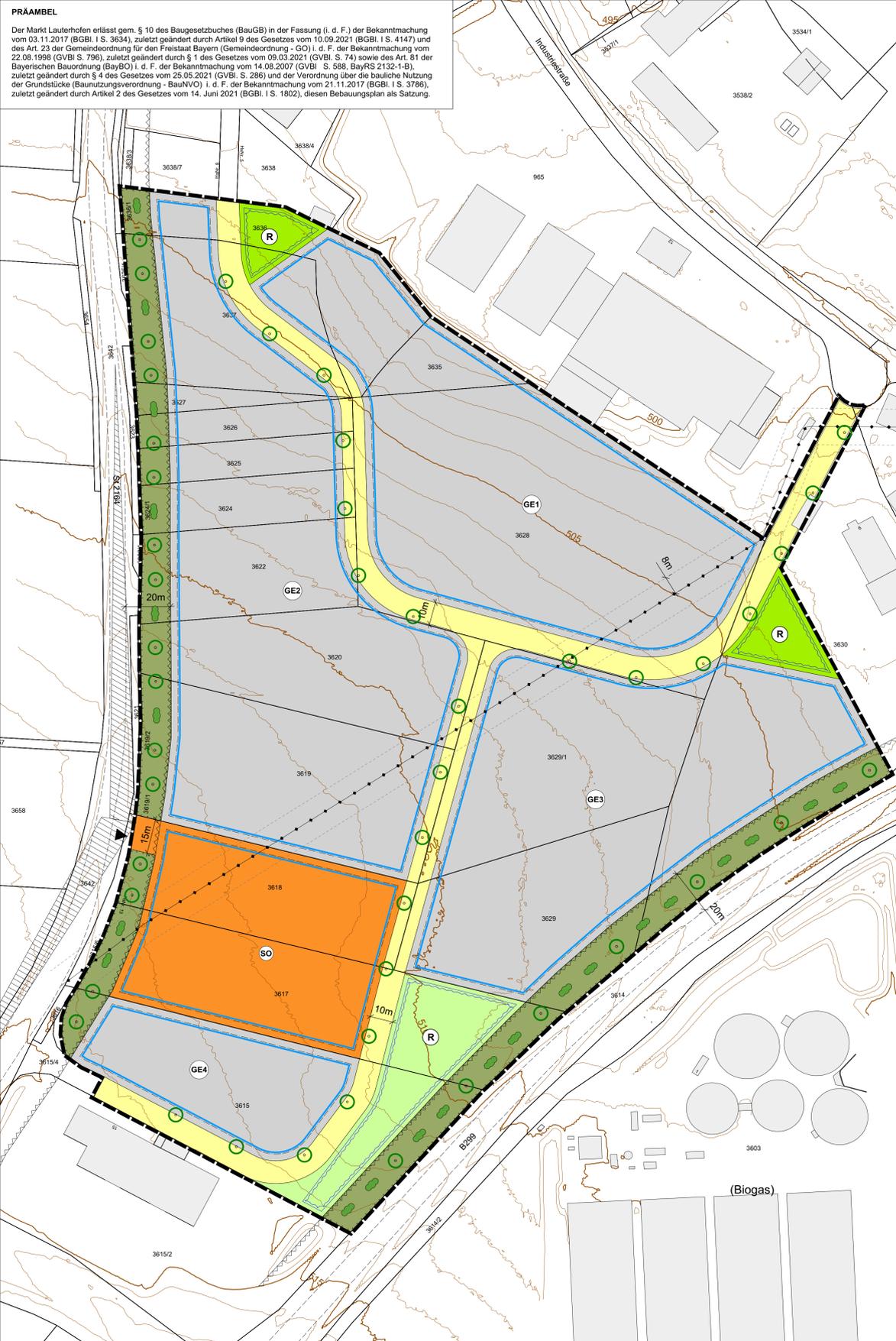


Der Markt Lauterhofen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) 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 Bepflanzungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 und § 11 BauNVO)**
- GE Gewerbegebiet
  - SO Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze

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

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

- 5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
  - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
  - Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**  
Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen zum Immissionsschutz ausgewiesen. Betriebswohnungen sind unzulässig.
- 1.3 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel**  
Im Sondergebiet sind folgende Betriebsformen, Sortimente und Verkaufsflächen (VKF) zulässig:
- Lebensmittelvollsortimenter inkl. Backshop und ggf. weitere untergeordnete Rand- und Nebensortimente mit einer max. VKF von 1.200 qm
  - Getränkemarkt mit einer max. VKF von 400 qm.
- 1.4 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**  
Auf den nachfolgend benannten Teilflächen der festgesetzten Gebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
GE 1	Wird ergänzt	Wird ergänzt
GE 2	Wird ergänzt	Wird ergänzt
GE 3	Wird ergänzt	Wird ergänzt
GE 4	Wird ergänzt	Wird ergänzt
SO 1	Wird ergänzt	Wird ergänzt

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

**Hinweise:**  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bepflanzungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Die DIN 45691 liegt beim Markt Lauterhofen zur Einsichtnahme bereit und kann über das Deutsche Institut für Normung e.V., 10772 Berlin, käuflich erworben werden. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen."

- 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- 7. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- Freileitung, oberirdisch

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bepflanzungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
  - Sichtdreieck

- Hinweise**
- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - 50 Höhen in m ü. NHN

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 0,8  
2.2 Geschößflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 1,6  
2.3 Zahl der Vollgeschosse: max. II Vollgeschosse  
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die max. Wandhöhe beträgt 9,0 m, die max. Gebäudehöhe beim Satteldach 12,0 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut/Attika dem First beim Satteldach. Die Höhe des Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal 30 cm über der Höhe der Straße von der die Erschließung erfolgt liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der zur Straße hin orientierten Gebäudeseite.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Es gilt die offene Bauweise, bei der auch Einzelgebäude über 50 m zulässig sind.  
3.2 Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Es gilt generell die Abstandsflächenregelung der BayBO 2021.

- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- 4.0 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereich  
Im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen sind freiwachsende Hecken und Gebüsche aus standortheimischen Arten zu pflanzen oder hochstämmige Laubbäume aus standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu pflanzen. Das Grünland unter Baumreihen ist extensiv zu pflegen. Mahd 1-2 x jährlich mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend, Hecken und Baumpflanzungen können frei kombiniert werden.
- 4.1 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs nach § 1a Abs. 3 BauGB  
Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs wird eine Teilfläche von 38.850 m<sup>2</sup> der Fl.Nr. 3356, Gmkg. Lauterhofen, festgesetzt. Entwicklungsziel ist die Umwandlung von Nadelholzforst in standortgerechten Laub(misch)wald. Maßnahmen sind: Entnahme von Fichten und Kiefern, Unterpflanzung mit standortgerechten Laubbäumen.
- 4.2 Pflanzgebote innerhalb der Baulflächen  
Es sind hochstämmige Laubbäume aus standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Die entsprechenden Planeinträge sind bei Baumpflanzungen lagemäßig nicht bindend. Zusätzlich zur Pflanzstellung sind pro 10 Stellplätze mind. 1 Laubbaum gem. o.g. Anforderungen zu pflanzen.
- 4.3 Versiegelung/Freiflächengestaltung  
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Nicht besetzte Freiflächen sind mit Ausnahme von repräsentativen Eingangsbereichen o.ä. grundsätzlich naturnah zu gestalten (standortheimische Gehölze, gel. gemähte ungedüngte Wiesenflächen, Gras-Krautfluren).



- 4.4 Innerhalb des Gewerbegebiets sind an den künftigen seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen jeweils mind. 3 m breite Grünflächen herzustellen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- 4.5 Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig.  
4.6 Nadelgehölzhecken oder Schotterbeete sind unzulässig.  
4.7 Unverschlusste Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken oder den festgesetzten Versickerungsflächen zu versickern.  
4.8 Die Baufeldberäumung und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungssetzungen**

1. Dachform  
zulässig: alle harten Dacheindeckungen, Flachdach, Pultdach, Satteldach, kombiniertes Dach, Flachdächer sind zu begrünen und/oder mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Geneigte Dächer sind zu mind. 40% mit Photovoltaikanlagen auszustatten.
2. Einfriedung und Geländeanpassung  
Einfriedungen sind als Hecken und/oder transparent mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 1,80 m.

**D. Hinweise**

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
2. Denkmalpflege  
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
3. Auf zuließendes Hangwasser wird hingewiesen.  
4. Werbeanlagen über 5 qm bedürfen der Zustimmung des Marktes.

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- Der Markt/Lauterhofen hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bepflanzungsplanes 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 Bepflanzungsplanes 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 Bepflanzungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bepflanzungsplanes 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 Bepflanzungsplanes 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 Bepflanzungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

.....  
Ludwig Lang  
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

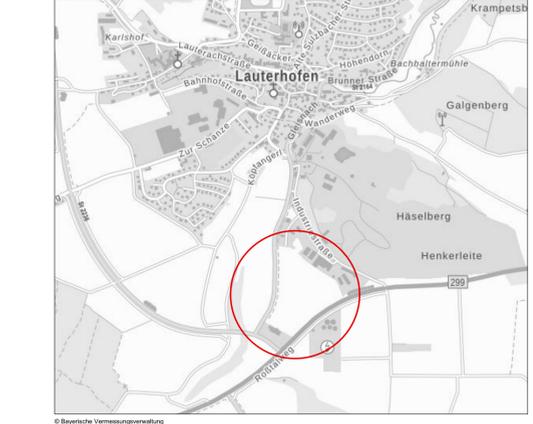
(Siegel) Markt Lauterhofen, den .....

.....  
Ludwig Lang  
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bepflanzungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bepflanzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bepflanzungsplan 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



Vorentwurf

**Markt Lauterhofen**  
Bepflanzungsplan mit Grünordnungsplan  
"Gewerbepark-Süd I mit Änderung BP  
Industriestraße und BP Gewerbepark-Süd II"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb  
datum: 20.01.2022 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