



Bebauungsplan Nr. 1 „Kotzenhof“

Tektur Nr. 10

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung:

**Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Stadtbauamt
- Planung -**

Lauf a.d. Pegnitz, den

Stadt Lauf a.d. Pegnitz

**Benedikt Bisping
1. Bürgermeister**

**Stadtbauamt Lauf a.d. Pegnitz
i.A.**

**A. Nürnberger
Bauamtsleiterin**

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Vorbemerkung	3
2	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
3	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Lage im Stadtgebiet	4
3.3	Geltungsbereich	4
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
5.1	Regionale und überregionale Planungsvorgaben	6
5.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	7
6	Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2	Bauweise	7
6.3	Erschließung	7
7	Immissions- und Umweltschutz	9
7.1	Lärmschutz	9
7.2	Bodenkontamination	9
8	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	10
9	Landschaftsschutz und Grünordnung	10
10	Bodenordnende Maßnahmen	10
11	Erschließungskosten	10
12	Verfahren	10

1 Vorbemerkung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung.

Sie sind Voraussetzung für die Erschließung und die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Regelungen über die bauliche Nutzung von Grundstücken enthält die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als Grundlage für die im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen dient die Planzeichenverordnung (PlanzV 90). Örtliche Bauvorschriften werden gemäß Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzt.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Kotzenhof“ ist seit dem Jahr 1964 rechtskräftig.

Für den Geltungsbereich des Tekturplanes Nr. 10 sieht der ursprüngliche Bebauungsplan eine Bebauung mit drei eingeschossigen Einzelhäusern und einem zweigeschossigen Doppelhaus vor. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist eine öffentliche Stichstraße vorgesehen.

1982 wurde die Errichtung des Anwesens Stettiner Straße baurechtlich genehmigt. Dabei wurde die im Bebauungsplan vorgesehene Stichstraße jedoch nach Osten verschoben. Durch die dadurch entstandenen Grundstückszuschnitte ist die ursprünglich geplante Bebauung ohne Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr umzusetzen.

Durch die Festsetzung einer großzügigen Baugrenze soll auch im Sinne eines schonenden und sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden eine maßvolle Verdichtung dieses Quartiers ermöglicht werden.

3 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

3.1 Allgemeines

Das Mittelzentrum Lauf a.d. Pegnitz ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land und gehört zur Planungsregion 7 „Industrieregion Mittelfranken“. Durch die Lage ca. 17 km östlich von Nürnberg gehört die Stadt Lauf a.d. Pegnitz zur engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie zur Metropolregion Nürnberg.

3.2 Lage im Stadtgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Kotzenhof“ liegt ca. 1,5 km nordwestlich des Zentrums der Kernstadt Lauf a.d.Pegnitz (siehe Abb. 1).

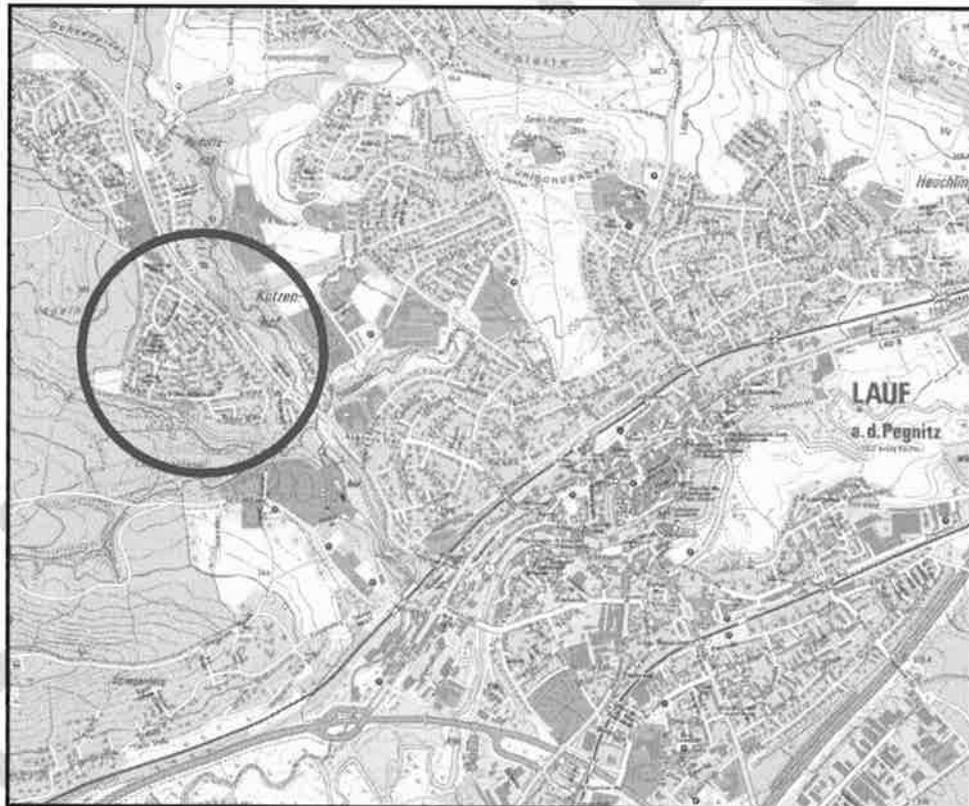


Abb. 1 Lage zur Kernstadt

3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des seit dem 24.10.1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 ist in Abb. 2 dargestellt.

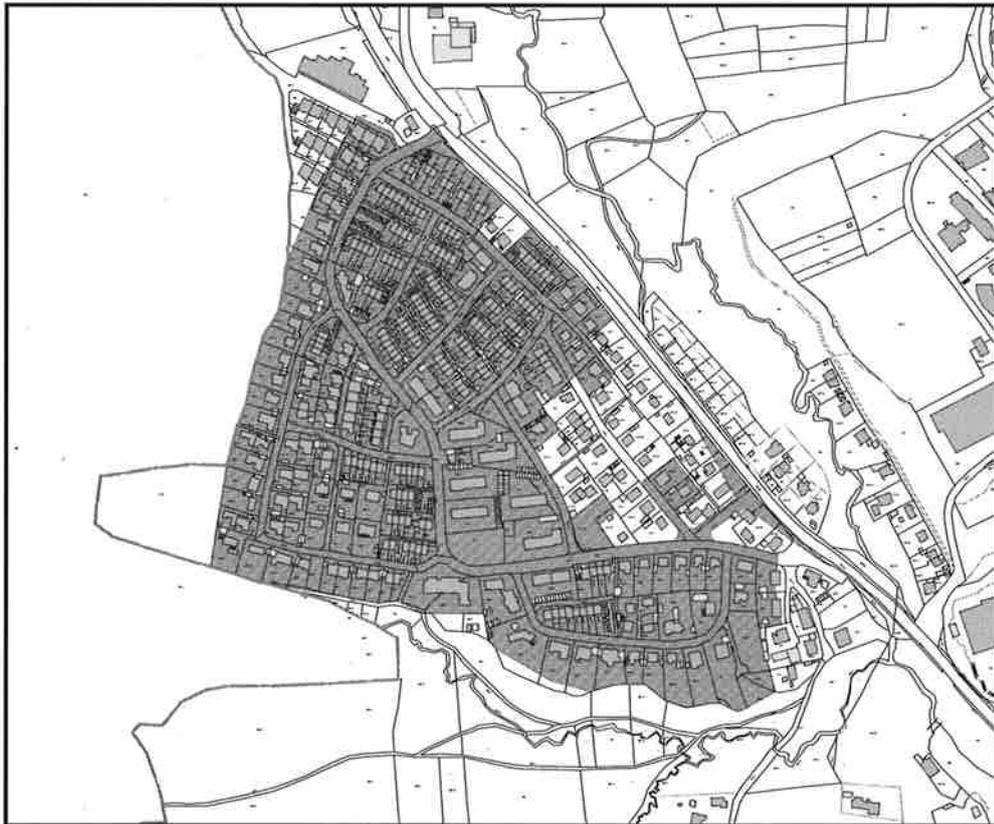


Abb. 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kotzenhof“

Der Geltungsbereich des Tekturplanes Nr. 9 zum Bebauungsplan Nr. 1 ist aus Abb. 3 ersichtlich.

Der Geltungsbereich des Tekturplanes hat eine Größe von knapp 5200 m².

5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im seit dem 04.06.2008 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz mit integriertem Landschaftsplan ist der Bereich des Tekturplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ nach § 4 BauNVO ist der Tekturplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,35, die Geschossflächenzahl auf 0,7 begrenzt.

Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

6.2 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Dabei ist die Errichtung folgender Gebäudetypen möglich:

- Erdgeschoss und ausbaufähiges Dachgeschoss mit Satteldach und einer Dachneigung von 43° bis 48°.
- Erdgeschoss und Obergeschoss mit Satteldach, Dachneigung 18° bis 25°.

6.3 Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch das vorhandene Straßennetz gesichert.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem

Die Entsorgung des Abwassers ist durch den Anschluss an die Zentralkläranlage in Lauf a.d.Pegnitz sichergestellt.

Die Ortssatzung der Stadt Lauf schreibt Anschluss- und Benutzungszwang für das öffentliche Kanalsystem vor.

Die Einleitung von Grundwasser in den Kanal ist nicht zulässig.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollen Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und der Nutzung als Gieß- und Brauchwasser zugeführt werden.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - zu beachten.

Überlaufwasser von Zisternen oder sonstigen Regenauffangbehältern bzw. wenn keine Nutzung von Regenwasser vorgesehen ist, Dachwasser soll unter ökologischen Gesichtspunkten auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden.

Bei der Anlage und dem Betrieb von Sickeranlagen sind folgende Auflagen zu beachten:

Der anstehende Untergrund muss versickerungsfähig sein.

Der Unternehmer hat die geplante Maßnahme - Versickerung - ferner nach den geltenden Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik und Baukunst auszuführen.

Der Sickerschacht ist nach DIN 4261 Teil 1 Bild 7 zu erstellen.

Der erforderliche maximale Grundwasserflurabstand ab OK Reinigungsschicht muss mind. 1,50 m betragen.

Die Sickeranlage ist mind. einmal jährlich zu kontrollieren und ggfs. von Ablagerungen zu räumen.

Es ist sicherzustellen, dass kein angefaultes Niederschlagswasser aus dem Auffangbehälter versickert wird. Der Auffangbehälter ist regelmäßig zu leeren.

Bei der Wartung des Sickerschachtes und bei der Regenwasserentnahme sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser, das über Fahrbahnflächen, Abstellplätze und gleichwertige Flächen abfließt, in den Untergrund abgeleitet wird.

Betrieb und Wartung sind so einzurichten, dass das für die Einleitung vorgesehene Gewässer nicht über das erlaubte Maß hinaus belastet wird.

Der jeweilige Eigentümer der Anlage haftet für alle Schäden, die Dritten aus dem Bestand, dem Betrieb und der Unterhaltung der Anlage nachweisbar entstehen sollten.

Wasser- und Stromversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die Städtische Werke Lauf GmbH sichergestellt, die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Gasversorgung Lauf a.d.Pegnitz GmbH.

7 Immissions- und Umweltschutz

7.1 Lärmschutz

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2 Bodenkontamination

Informationen oder Anhaltspunkte für mögliche Bodenkontaminationen liegen nicht vor.

8. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind von der Planung nicht berührt.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u.ä.) sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Nürnberger Land, zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, weist darauf hin, dass entlang von Bächen und anderen Gewässern bevorzugt archäologische Hinterlassenschaften auftreten. Es ist daher erforderlich, dass Erdarbeiten unter fachkundiger Begleitung erfolgen, um ggf. auftretende archäologische Objekte sichern und dokumentieren zu können. Das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, ist deshalb frühzeitig vom Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

9. Landschaftsschutz und Grünordnung

Belange des Landschaftsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Bei dem südöstlich angrenzenden Wald handelt es sich um ein europäisches Vogelschutzgebiet. Das Gebiet wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach den Maßgaben des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

11. Erschließungskosten

An den Erschließungskosten haben sich die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke nach näherer Maßgabe des Baugesetzbuches sowie des einschlägigen Ortsrechtes mit Erschließungsbeiträgen, Herstellungsbeiträgen für Kanäle und Baukostenzuschüssen für Strom und Wasser zu beteiligen.

12. Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13 BauGB liegen vor, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden weder vorbereitet noch begründet.. Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.