



- Zeichenerklärung für Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - Grundflächenzahl als Höchstgrenze
 - Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss sein muss
 - Satteldach, zulässige Dachneigung 38°-42°
 - privater Erschließungsweg
 - Baugrenze
 - Flächen für Stellplätze oder Garagen
 - mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belastende Fläche
 - private Grünfläche
 - Hecke zu pflanzen
 - Gehölze zu erhalten
 - Gehölzriegel zu pflanzen

Weitere Festsetzungen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) ist generell anzuwenden, auch wenn dadurch die festgesetzten Baugrenzen nicht ausgenutzt werden können.
3. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 62,5 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk.
4. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich matte, naturrote Dachziegel oder -steine zulässig.
5. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenze oder der dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
6. Die Höhe von Einfriedungen beträgt max. 1,25 m. Maschendrahtzäune o.ä. sind an der Straßengrenze unzulässig.
7. Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Sollten hohe Grundwasserstände angefallen werden, sind Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.
8. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von bestehenden Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG bzw. in mindestens 2,5 m Entfernung von bestehenden Gasleitungen der GVL Gasversorgung Lauf GmbH oder der N.Energie Aktiengesellschaft Nürnberg gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die jeweiligen Leitungen zu treffen. Bei der Neuverlegung von Leitungen sind die festgesetzten Baumsandorte zu beachten.
9. Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenauffangbehältern soll auf dem Grundstück gesammelt und der Nutzung als Gieß- und Brauchwasser zugeführt werden. Überlaufwasser von Zisternen oder sonstigen Regenauffangbehältern bzw. wenn keine Nutzung von Regenwasser vorgesehen ist, muss Dachwasser und nicht verunreinigtes Oberflächenwasser unter ökologischen Gesichtspunkten auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden. Eine ausnahmsweise Einleitung in die städtische Kanalisation ist nur zulässig, wenn durch ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheiten oder der Grundwasserhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist.

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung:

1. **Allgemeine Hinweise und Vorschriften**
 Ziel der Grünplanung ist die landschaftliche Einbindung der Baugrundstücke in den Ortsrand und die Festlegung der Minimierungsmaßnahmen sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 BauGB und § 15 BNatSchG.
2. **Private Grünfläche**
 Die Bepflanzung ist gemäß der Festsetzungen zu erhalten oder anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, sowie bei Abgang der Arten nachzupflanzen. Zur Durchgrünung werden freischwende, 1-Streihige Baum-/Strauchriegel und Hochstämme gepflanzt. Es sind heimische Arten in unterschiedlicher Höhenstaffelung mit 20% Kleinbäumen und 80% Strüchern gemäß der unten aufgeführten Gehölzliste zu pflanzen.
 Die Gehölzmindestgrößen sind:
 Kleinbäume: Halstar, 2x verpflanzt, H 100-150 cm
 Strücher: 2x verpflanzt, H 80-100 cm
 Hochstämme STU 12-14 cm
 Die Verwendung fremdländischer Gehölze wie Thuja, Scheinzypresse u.ä. ist nicht zulässig.
 Die Wiesenflechte ist anzulassen.
3. **Eingrünung im Norden und im Westen**
 Als Abschirmung zu den benachbarten Grundstücken ist eine einreihige Hecke (freischwendend oder geschnitten) aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite beträgt 1,0 m, die Höhe bis zu 2 m.
4. **Baumpflanzung**
 Auf jedem Baugrundstück ist 1 Laubbaum mit dem Mindeststammumfang 12-14 cm zu pflanzen.
5. **Wege und Stellplätze**
 Es gilt die Garagen- und Stellplatzsetzung der Stadt Lauf. Die Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen.
 Für alle Zufahrten, Gehwege, private und öffentliche Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Zulässig sind Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge (ca. 2-3 cm) oder versickerungsfähige Beläge, z.B. Schotter, Kies, etc..
6. **Geländemodellierung**
 Alle Böschungen sind dem Gelände landschaftlich anzupassen. Stützmauern sind aus ortstypischen Materialien oder aus Geblöcken zu errichten.
7. **Zäune**
 Die Zäune sind ohne Sockelsteine zu errichten. Die untere Zaunkante soll ca. 10 cm über dem Boden verlaufen.
8. **Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung des Gehölzbestandes während der Baumaßnahmen**
 Der Baum- und Gehölzbestand im Geltungsbereich und daran angrenzenden Bereich ist gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Verboten sind Material-, Staub- oder Abwassererträge in den angrenzenden Wald und die Grünflächen.
9. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
 Es wurden 1.611 m² als Kompensationsfläche ermittelt. Ca. 2.000 m² werden als naturnahe Ersatzaufforstung mit Waldmantel und Kleinstrukturen angelegt.
 Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Nürnberger Land anzuzeigen.
 Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landratsamtes für Umweltschutz gemeldet und dort verbucht.
10. **Schutz wildlebender Tierarten gemäß § 39 BNatSchG**
 Abs. 1 **Störung oder Tötung wildlebender Tiere**
 Der morsche Baumstüben ist unter der Fachbauleitung eines Käferspezialisten auszugraben und vorsichtig in den benachbarten Wald wieder einzugraben, siehe auch sAP.
 Abs. 5 **Durchführungszeitraum der Baumaßnahmen**
 Baumpflanzungen, Rodungen oder starker Rückschnitt der Bäume und Strücher sind nur vom 1. Oktober bis 29. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) erlaubt.
 Ersatz für Fledermausquartiere und Vogelnehböhlen
 Als Ersatz sind in der Umgebung 15 Kästen unter Fachbauleitung anzubringen, die aufgrund der Bauart und des Materials langlebig sind:
 Fledermause: 3 Einbaukästen in Gebäude als Sommer- (2) und Winterquartiere (1), 2 verschiedene Kästen an Bäumen
 Vögel: 5 Nistkästen mit Lochdurchmesser ca. 30 mm, 5 Halbhöhlen.

Weitere Hinweise:

1. Bei Auffälligkeiten von Bodenverunreinigungen sind das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.
2. Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.
3. Auf die Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, zur Ausführung von Erdarbeiten wird hingewiesen (siehe Begründung zum Bebauungsplan Punkt 8 – Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege).

Verfahrenshinweise:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Bauausschusses der Stadt Lauf a.d.Pegnitz vom 29.04.2014 eingeleitet.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.05.2014 bis 06.06.2014 mit einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes durchgeführt.
 Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a.d.Pegnitz am 14.05.2014 und durch Veröffentlichung in der „Pegnitz-Zeitung“ vom 14.05.2014 bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Anregungen vorbringen kann.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.05.2014 aufgefordert, ihre Stellungnahme zur Planung bis zum 16.06.2014 abzugeben.
4. Der Bau-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat mit Beschluss vom 22.07.2014 den Bebauungsplan beschlussmäßig gebilligt.
5. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.08.2014 aufgefordert, ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 30.09.2014 abzugeben.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08.2014 bis 30.09.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a.d.Pegnitz am 20.08.2014 und durch Veröffentlichung in der „Pegnitz-Zeitung“ vom 20.07.2014 bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Anregungen vorbringen kann.
7. Der Bau-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat mit Beschluss vom 09.12.2014 den Bebauungsplan beschlussmäßig gebilligt.
8. Der Bau-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat mit Beschluss vom 09.12.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung aufgestellt.

Pflanzenliste heimischer Gehölze

Großbäume	Spitzahorn	Strücher:	Hertriegel
Acer platanoides	Bergahorn	Cornus sanguinea	Haseleus
Acer pseudoplatanus	Kastanie	Corylus avellana	Weißdorn
Aesculus hippocastanum	Buche	Crataegus spec.	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Eiche	Eucryphia europaea	Liguster
Fraxinus excelsior	Esche	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Quercus robur	Winterlinde	Lonicera xylosteum	Schlehe
Tilia cordata		Prunus spinosa	Wildrose
		Rosa spec.	Holunder
		Sambucus nigra	Schneeball
		Viburnum spec.	
Kleinbäume	Feldahorn		
Acer campestre	Heibuche		
Carpinus betulus	Vogelkirsche		
Prunus avium	Traubenerdbeere		
Prunus pedunculata	Mehlbeere		
Sorbus aria	Eberesche		
Sorbus aucuparia			
Obet und Wildobst			

Zeichenerklärung für Hinweise:

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- Landschaftsschutzgebiet „Nuschelberg“
- kartiertes Biotop
- bestehender Abwasserkanal

Änderungen und Ergänzungen:

Geändert gemäß Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 09.12.2014

Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz erlässt aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Seite 598) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. Seite 796) folgende

Satzung

für den Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Am Mangarten II“

§ 1

- (1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 gilt der vom Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz ausgearbeitete Plan vom 09.12.2014 in der Fassung der letzten Änderung vom 09.12.2014, der zusammen mit diesem Textteil den Bebauungsplan bildet.
- (2) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Plan.

§ 2

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen, welche diesem Bebauungsplan ent- oder widersprechen, außer Kraft.

Lauf a.d.Pegnitz, den
 Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Benedikt Bisping
 1. Bürgermeister

Lauf a.d.Pegnitz, den
 Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Benedikt Bisping
 1. Bürgermeister

Lauf a.d.Pegnitz, den
 Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Benedikt Bisping
 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 103
„Am Mangarten II“
 Entwurf vom 09.12.2014

Städtebauliche Planung:
 Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz

Umweltbericht und Grünordnung:
 Erika Fiedler
 Landschaftsarchitektin
 Welsersstraße 3
 91207 Lauf - Neunhof

Lauf a.d.Pegnitz, den
 Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz
 i.A.

A. Nürnberger
 Bauamtsleiterin

