

# Bebauungsplan Nr. 103 „Am Mangarten II“

**Städtebauliche Planung:**

**Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz**

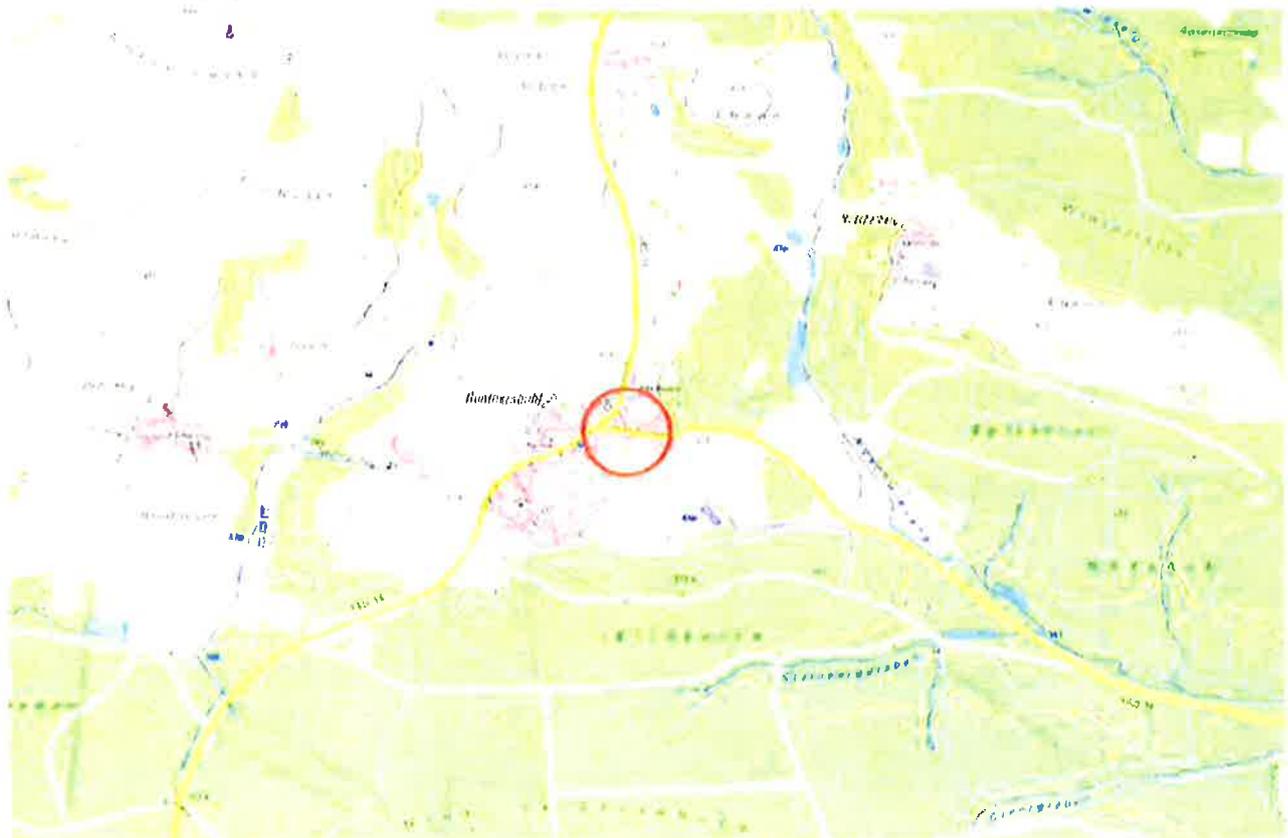
**Umweltbericht und  
Grünordnung:**

**Erika Fiedler  
Landschaftsarchitektin  
Welserstraße 3  
91207 Lauf - Neunhof**

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

  
**A. Nürnberger  
Bauamtsleiterin**

**Übersichtslageplan ohne Maßstab**



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. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Seite 588) 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“

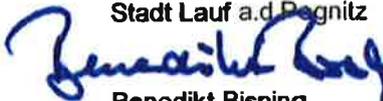
### **§ 1**

- (1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 gilt der vom Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz ausgearbeitete Plan vom 29.04.2014 in der Fassung der letzten Änderung vom 30.04.2015, der zusammen mit diesem Textteil den Bebauungsplan bildet.
- (2) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Plan.

### **§ 2**

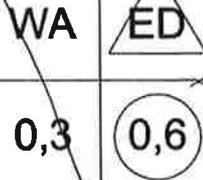
Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen, welche diesem Bebauungsplan ent- oder widersprechen, außer Kraft."

Lauf a.d.Pegnitz, den 04.05.2015  
Stadt Lauf a.d.Pegnitz

  
Benedikt Bisping  
Erster Bürgermeister



133



II (I+D) SD 38° - 42°

M 1 : 1000



71/2

## Zeichenerklärung für Festsetzungen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

0,3

Grundflächenzahl als Höchstgrenze



Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

II (I+D)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss sein muss

SD 38°-42°

Satteldach, zulässige Dachneigung 38°-42°



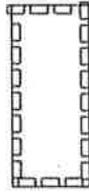
privater Erschließungsweg



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Garagen oder Carports



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 matt-naturrote Dachziegel oder -steine zulässig.
5. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenze oder den 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 ange-troffen werden, sind Kellergeschosse als wasserdichte Wannens 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-Ergie 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 Baumstandorte zu beachten.
9. Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenauffangbehältern soll auf dem Grundstück gesammelt und der Nutzung als Gieß- und Brauchwasser zugeführt werden. Dachwasser und verunreinigtes Oberflächenwasser, Überlaufwasser von Zisternen oder sonstigen Regenauffangbehältern und auch nicht genutztes Regenwasser muss unter ökologischen Gesichtspunkten auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden.

## 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 freiwachsende, 1-5reihige Baum-/Strauchriegel und Hochstämme gepflanzt. Es sind heimische Arten in unterschiedlicher Höhenstaffelung mit 20% Kleinbäumen und 80 % Sträuchern gemäß der unten aufgeführten Gehölzliste zu pflanzen.

Die Gehölzmindestgrößen sind:

Kleinbäume: Heister, 2x verpflanzt, H 100-150 cm, Sträucher: 2x verpflanzt, H 60-100 cm, Hochstämme STU 12-14 cm

Die Verwendung fremdländischer Gehölze wie Thuja, Scheinzypresse u.ä. ist nicht zulässig.

Die Wiesenfläche ist anzusäen.

### **3. Eingrünung im Norden**

Als Abschirmung zu den benachbarten Grundstücken ist eine einreihige Hecke (freiwachsend 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 Stellplatzsatzung der Stadt Lauf. Die Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen.

Für die Zufahrten, Gehwege, privaten und öffentlichen Stellplätze sind bis auf die private Erschließungsstraße an der Westgrenze wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Zulässig sind Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge (ca. 2-3 cm) oder versickerungsfähige Beläge, z.B. Schotter, Kies, etc.. Die private Erschließungsstraße an der Westgrenze wird asphaltiert.

### **6. Geländemodellierung**

Alle Böschungen sind dem Gelände landschaftlich anzupassen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig und aus Natursteinen oder aus Gabionen 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 Abwassereinträge in den angrenzenden Wald und die Grünflächen.

## **9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Ersatzaufforstung**

Es wurden 1.826 m<sup>2</sup> als Kompensationsfläche ermittelt. Die Ausgleichsmaßnahme wird als eine naturnahe Ersatzaufforstung mit Waldmantel und Kleinstrukturen auf der Fl.-Nr. 226, Gem. Beerbach mit einer Flächengröße von 2.000 m<sup>2</sup> durchgeführt.

Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Nürnberger Land anzuzeigen. Die Ausgleichsfläche wird an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz gemeldet und dort verbucht.

## **10. Schutz wildlebender Tierarten gemäß §39 BNatSchG**

### **Abs. 1 Störung oder Tötung wildlebender Tiere**

Der morsche Baumstubben ist unter der Fachbauleitung eines Käferspezialisten auszugraben und vorsichtig in den benachbarten Wald wieder einzugraben, siehe auch saP.

### **Abs. 5 Durchführungszeitraum der Baumaßnahmen**

Baumfällungen, Rodungen oder starker Rückschnitt der Bäume und Sträucher sind nur vom 1. Oktober bis 29. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) erlaubt.

### **Ersatz für Fledermausquartiere und Vogelnisthöhlen**

Als Ersatz sind in Abstimmung mit den Fachplanern und der Unteren Naturschutzbehörde auf städtischen Flächen 15 Kästen, die aufgrund der Bauart und des Materials langlebig sind, anzubringen und von der Stadt Lauf zu unterhalten.

Fledermäuse: 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).

### **Pflanzenliste heimischer Gehölze**

#### **Großbäume**

Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Aesculus hippocastanum Kastanie  
Fagus sylvaticus Buche  
Fraxinus excelsior Esche  
Quercus robur Eiche  
Tilia cordata Winterlinde

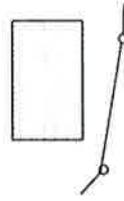
#### **Kleinbäume**

Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Prunus padus Traubenkirsche  
Sorbus aria Mehlsbeere  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Obst und Wildobst

#### **Sträucher:**

Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus spec. Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa spec. Wildrose  
Sambucus nigra Holunder  
Viburnum spec. Schneeball

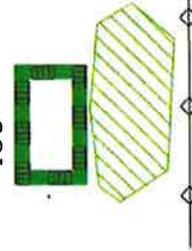
### **Zeichenerklärung für Hinweise:**



bestehende Gebäude

bestehende Grundstücksgrenzen

188



Flurnummer

Landschaftsschutzgebiet  
"Nuschelberg"

kartiertes Biotop

bestehender Abwasserkanal

### **Änderungen und Ergänzungen:**

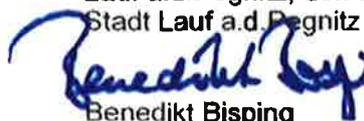
Geändert gemäß Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 10.03.2015  
Redaktionelle Änderungen vom 30.04.2015

## **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.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde 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 bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.05.2014 bis 06.06.2014 mit einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes 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 bekanntgemacht, 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 zum Vorentwurf 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.08.2014 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2014 nach § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 30.09.2014 abzugeben.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2014 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 Entwurf des Bebauungsplans beschlussmäßig gebilligt.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.01.2015 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2014 nach § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 02.02.2015 abzugeben.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.01.2015 bis 06.02.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a. d. Pegnitz am 15.01.2015 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 15.01.2015 bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Anregungen vorbringen kann.
10. Der Bau-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lauf a. d. Pegnitz hat mit Beschluss vom 10.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplans beschlussmäßig gebilligt.
11. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.2015 bzw. 17.03.2015 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.2015 nach § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 07.04.2015 abzugeben.
12. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.03.2015 bis 07.04.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a. d. Pegnitz am 13.03.2015 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 13.03.2015 bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Anregungen vorbringen kann.
13. Der Stadtrat der Stadt Lauf a. d. Pegnitz hat mit Beschluss vom 30.04.2015 den Entwurf des Bebauungsplans beschlussmäßig gebilligt.
14. Der Stadtrat der Stadt Lauf a.d. Pegnitz hat mit Beschluß vom 30.04.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung aufgestellt.

Lauf a.d.Pegnitz, den 04.05.2015

Stadt Lauf a.d. Pegnitz

  
Benedikt Bisping

