



Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch“

Tektur Nr. 7

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

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

**Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister**

**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	5
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
5.1	Regionale und überregionale Planungsvorgaben	6
5.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	6
6	Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.2	Bauweise	6
6.3	Erschließung	8
7	Immissions- und Umweltschutz	8
7.1	Lärmschutz	8
7.2	Bodenkontamination	8
8	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	8
9	Landschaftsschutz und Grünordnung	9
10	Durchführung der Planung	9
11	Bodenordnende Maßnahmen	9
12	Erschließungskosten	9
13	Verfahren	9

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. 44 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Neubaugebiet „Am Steinbruch“ ist seit dem 07.02.1997 rechtskräftig. Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens und Fertigstellung der Erschließungsanlagen wurde im Jahr 1999 mit der Errichtung der ersten Neubauten begonnen.

Für das im Eigentum der Katholische Kirchenstiftung St. Otto, Lauf a.d.Pegnitz, befindliche Grundstück Fl.Nr. 2362 der Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Kindergarten) sowie für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen fest.

Diese Nutzungen wurden bislang nicht umgesetzt und sollen auch künftig nicht mehr realisiert werden.

Nun beabsichtigt die Katholische Kirchenstiftung St. Otto dieses Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen.

Nach den Vorstellungen der Kirchengemeinde soll auf einer Teilfläche des Grundstücks ein Wohnprojekt für Demenzbetreuung mit Familie eingerichtet werden.

Nach § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den in reinen und allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Auf den restlichen Flächen ist z.T. eine Bebauung mit Doppelhäusern geplant sowie Geschosswohnungsbau.

Zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung soll aus Gründen der Planungssicherheit der Tekturplan aufgestellt 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 „Region Nürnberg“. 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. 44 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Am Steinbruch“ liegt ca. 1,5 km nördlich des Zentrums der Kernstadt Lauf a.d.Pegnitz (siehe Abb. 1).

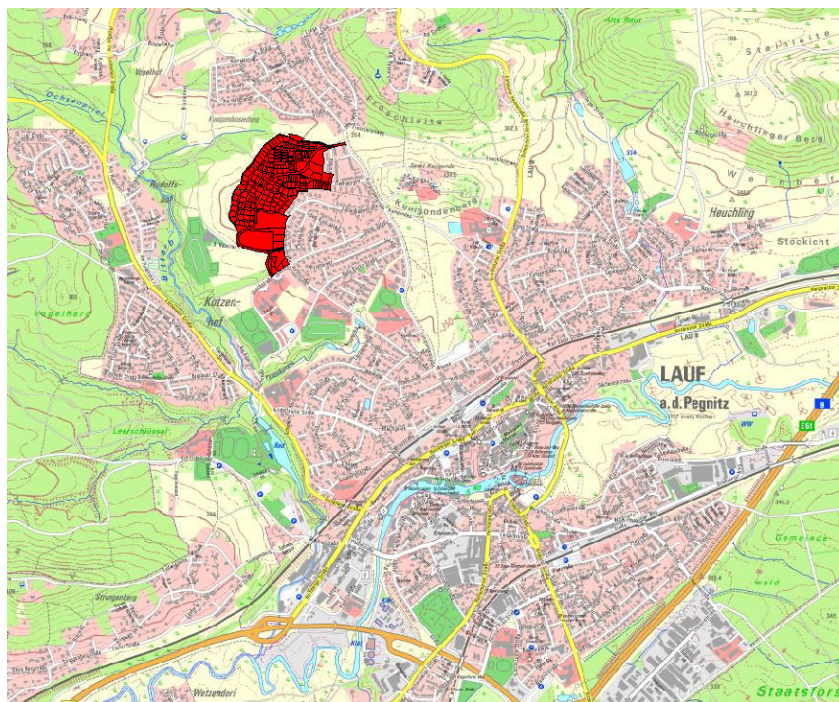


Abb. 1 Lage zur Kernstadt

3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des seit 07.02.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 ist in Abb. 2 dargestellt.



Abb. 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Steinbruch“

Der Geltungsbereich des Tekturplanes Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 ist aus Abb. 3 ersichtlich.

Der Geltungsbereich des Tekturplanes hat eine Größe von ca.9.930 m².



Abb. 3 Geltungsbereich des Tekturplanes Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 44

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Neubaugebiet „Am Steinbruch“ wurden seit Beginn der Bauarbeiten im Jahr 1999 ca. 80% der Baugrundstücke bebaut.

Nördlich und westlich des Tekturplangebiets grenzen „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO mit Wohngebäuden überwiegend als Einzel- und Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise an.

Südlich liegt das Gelände des Technischen Hilfswerks Lauf, das im Bebauungsplan als „Sondergebiet“ festgesetzt ist, sowie entlang der Erbsenbodenstraße drei Grundstücke mit zweigeschossigen Wohnanlagen.

Östlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Erbsenboden“ an, der 1971 in Kraft getreten ist und ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit maximal zweigeschossiger Bauweise festsetzt.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Regionale und überregionale Planungen

Landesplanerische oder regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

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 „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr.2 angepasst.

6 Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 1,0 begrenzt.

Diese Werte entsprechen den Festsetzungen in der ursprünglichen Bebauungsplanfassung für Bereiche mit dreigeschossiger Bebauung.

6.2 Bauweise

Im Tekturplan wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei beschränkt.

6.3 Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Das Baugebiet ist im Westen direkt an die Beethovenstraße als Haupteerschließungsstraße für das Baugebiet „Am Steinbruch“ angebunden. Weiterhin grenzt im Norden die Telemannstraße und im Osten die Erbsenbodenstraße an.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem

Die Entsorgung des Abwassers wird 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

Die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit der angrenzenden Nutzung des Geländes des Technischen Hilfswerks Lauf und der Sportanlagen des TV 1877 Lauf wurde durch Gutachten Nr. 14.7822-b01 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth vom 06.02.2015 nachgewiesen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden sowohl am Tag als auch nachts eingehalten.

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 Bodenaltertümern 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.

9. Landschaftsschutz und Grünordnung

Belange des Landschaftsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung und zur Freiraumgestaltung der Baugrundstücke.

10. Durchführung der Planung

Es ist beabsichtigt, die Planung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeitnah umzusetzen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach den Maßgaben des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

12. Erschließungskosten

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Stadt Lauf. 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.

13. Verfahren

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

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da durch den Bebauungsplan weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt werden. Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. 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.