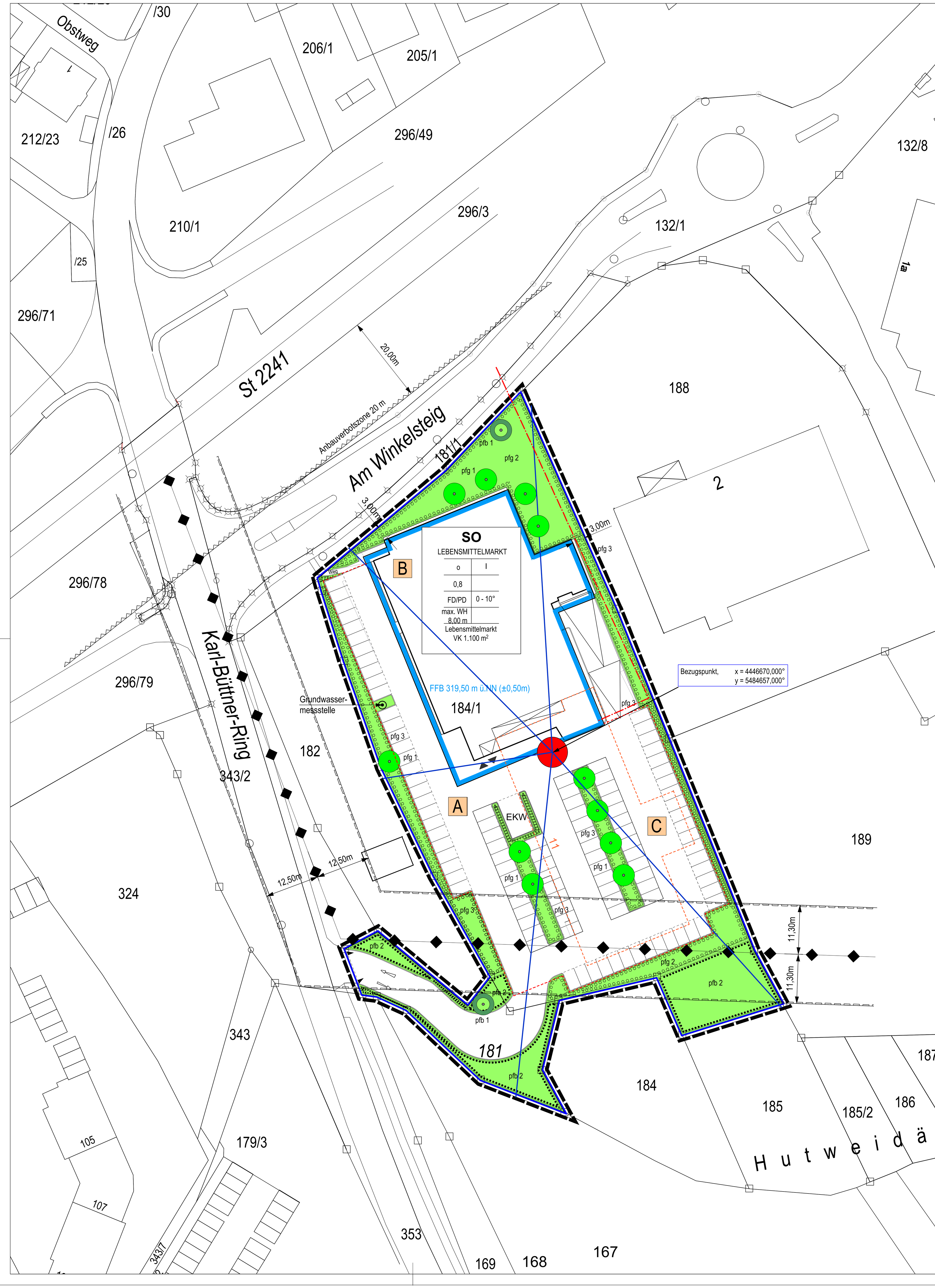


„Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz erlässt aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2, Abs. 1, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 / 20.10.2105 (BGBl. I S. 2414) und des Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 / 24.07.2015 (GVBl. Seite 588) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 / 13.12.2016 (GVBl. Seite 796) folgende

S a t z u n g

für den Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Lauf a. d. Pegnitz für das „Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11“

§ 1 (1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 gilt der vom Planungsbüro Manfred Jahnke, Pfedelbach ausgearbeitete Plan vom 24.10.2017, der zusammen mit diesem Textteil den Bebauungsplan bildet.
(2) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Plan.

§ 2 (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.
(2) Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen, welche diesem Bebauungsplan entgegenstehen oder widersprechen, außer Kraft.“

Zeichnerische Festsetzungen und Festsetzungen durch Planzeichen

LEGENDE:

NUTZUNGSSCHABLONE

Beispiel:		Bedeutung:	
SO		Art der baulichen Nutzung	
o	I	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
0,8		Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
FD/PD	0 - 10°	Dachform	Dachneigung
max. WH 8,00 m		max.Wandhöhe	
zulässige Verkaufsflächen		zulässige Verkaufsflächen	

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO):

SO — Sondergebiet Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB + §§ 16-21 a BauNVO):

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. I - siehe Textteil

0,8 — Grundflächenzahl, hier z.B. 0,8

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) NR. 2 BauGB + §§ 22-23 BauNVO):

o — offene Bauweise, Gebäudelänge bis max. 60,00 m zulässig

Baugrenze

max. WH 8,00 m ü. FFB — Wandhöhe als Höchstgrenze, hier z.B. max. 8,00 m über dem festgesetzten Fertigfußbodenhöhe (FFB)

FFB 319,50m ü.NN (±0,50m) — Höhenlage der Hauptgebäude, die Fertigfußbodenhöhe (FFB) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plan festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN. Die FFB darf max. 50 cm davon abweichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 + Nr. 22 BauGB)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11, Nr. 26 BauGB):

Zu- bzw. Abfahrten

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BauGB):

private Grünflächen

5. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE + ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25 + § 1a BauGB):

Pflanzbindung für Einzelbäume privat - pfb 1

Pflanzgebot für Einzelbäume privat - pfg 1 (Ersatz für Wegfall bestehender Einzelbäume)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - pfb 2

Flächen mit Pflanzgebot - pfg 2 / pfg 3

8. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

FD / PD 0 - 10° — Flachdach, Pultdach hier mit einem Neigungswinkel von 0°-10° (Art. 81 (1) 1 BayBO)

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung Anbauverbotszone 20 m vom Straßenrand

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 + (6) BauGB), hier Leitungsrecht für best. 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen gem. Planeinschrieb

hier Leitungsrecht für best. Leitung Telekom

Umgriff Kontingentierungsflächen

Referenzpunkt mit Sektoreneinteilung

10. HINWEISE

vorgeschlagene Gebäudeformen (nicht rechtsverbindlich)

Abbruch bestehende Gebäude

best. Grundstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzungstext und Hinweise)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem.§9 BauGB i.V.m. der BauNVO als Ergänzung der Planzeichnung. Planungsrechtlich festgesetzt wird:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9(1)1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gelten die Planeinschriebe als festgesetzt:

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§9(1)1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

SO „Lebensmittelmarkt“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§9(1) BauGB und §§16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§§16 (2)1 und 19 BauNVO)
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend.
Die Grundflächenzahl wird mit **0,80** festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 (2) 3 und 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf **ein Vollgeschoss** beschränkt.

Die Wandhöhe (WH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Fertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Wandhöhe wird mit max. **8,00 m** festgesetzt.

Zulässige Verkaufsflächen
Die zulässige Verkaufsfläche wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:
Lebensmittelmarkt **1.100 m²**

1.2. Höhenlage der Hauptgebäude
(§9(1)2 BauGB)

Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN.
Die FFB darf max. 50 cm davon abweichen.

1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise
(§9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22 BauNVO)

Entsprechend des Planeinschriebes in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Plans gilt die **offene Bauweise**. Gebäude bis max. 60,00 m Länge sind zulässig.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9(1)2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer, Werbeanlagen und Müllcontainer zulässig.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen
(§9(1)2 BauGB)

Die Stellung des Hauptgebäudes richtet sich nach der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellten Baugrenzen.

1.4. Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten
(§9(1)4 BauGB)

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen und der Pflanzgebote /-bindungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens so viel Stellplätze zu errichten, wie es die Stellplatzverordnung der Stadt Lauf an der Pegnitz vorsieht.
Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze anzulegen.

1.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung
(§9(1)10 BauGB)

Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Stellplätze
- Fahrspuren
- Beleuchtungseinrichtungen für die Stellplätze mit ihren Zufahrten sofern keine Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Verkehrs der Auffahrt zur St 2241 und des Karl-Büttner-Ring (wie z. B.: Blendwirkungen) sowie der angrenzenden Bebauung zu erwarten sind.
- Das Pflanzen und Erhalten von Bäumen
- Werbeanlagen in Form von Werbestandfahnen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig, sofern die Fahnen erst ab einer Höhe von mindestens 2,5 m über dem Straßenniveau des Karl-Büttner-Ring beginnen, einen Mindestabstand von 5,0 m zu einander einhalten und damit keinerlei Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Verkehrs entsteht. Max Höhe der Fahnen 12,0 m. Werbeanlagen in Form von Werbeschildern sind an der Grundstückszufahrt zulässig.

1.6. Freiflächengestaltung

Im Zuge der Bauantragstellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Vorgaben der grünordnerischen Festsetzungen enthalten sind.

1.7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§9(1)13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen. Ausgenommen sind best. Leitungen.

1.8. Leitungsrechte
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Sämtliche Rechte sind auf Dritte übertragbar.

Leitungsrecht zu Gunsten der Main-Donau Netzgesellschaft
Der Leitungsverlauf und die Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) ist im Planteil eingetragen. Die Maße beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Spannfeldes. Eine Reduzierung des Baubeschränkungsbereiches in Richtung der Leitungsmaste ist möglich.
Bei der Errichtung von Bauwerken außerhalb des Baubeschränkungsbereiches werden sowohl die Bestimmungen der DIN VDE 0210 als auch die Werte der 26. BImSchV eingehalten.
Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher von der Main-Donau Netzgesellschaft geprüft werden.
Für die Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt.
Beim Pflanzen von Bäumen sind die entsprechenden Schutzabstände und Höhen, bzw. die Normen DIN EN 50341 bzw. DIN EN 50423, einzuhalten.
Im Baubeschränkungsbereich der Freileitung dürfen Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der Main-Donau Netzgesellschaft erfolgen.
Im Bereich der Leitungsmaste sind Erdungsbänder verlegt. Werden bei den geplanten Grabarbeiten Erdungsanlagen freigelegt, dürfen diese weder beschädigt, unterbrochen noch entfernt werden.
Außerdem ist darauf zu achten, dass keine metallischen Verbindungen zu den Masten oder Masterdungsanlagen hergestellt werden dürfen.

Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Telekom
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK Leitungen müssen weiterhin gewährleistet sein.

1.9. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§9(1)14 BauGB)

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt.
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Es muss sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten).
Die Einbindetiefe der Versickerungsanlage ist an die angetroffenen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse anzupassen. An den Versickerungsstellen ist der Grundwasserstand gemeinsam mit dem Gutachter zu Baubeginn nochmals mittels Baggerschürf zu verifizieren. In Höhe Sohle der Versickerungsanlagen ggf. anstehende bindige Böden (z.B. Tonlagen) sind bis zum schwach bindigen Sand zu durchstoßen bzw. durch gut durchlässiges Material auszutauschen.
Der gemäß DWA-A Arbeitsblatt 138 zur Vermeidung möglicher Schäden am Gebäude geforderte Mindestabstand zwischen Versickerungsanlage und Gebäuden ist einzuhalten.

Unterirdische Versickerungsanlagen sind nur für Dachflächen zulässig. Zum Schutze des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit sind unterirdische Versickerungsanlagen in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuhalten. Die Versickerung von Niederschlagswässern, die von Verkehrsflächen (Straßen, Park- und Hofflächen) zum Abfluss kommen ist nicht zulässig.
Die Park- und Fahrflächen sind grundsätzlich undurchlässig zu gestalten.
Die gezielte Sammlung von Niederschlagswasser mit zielgerichteter Zuführung zu einer Versickerungsanlage erfüllt aufgrund der Lage im WSG nicht die Kriterien der NWFreiV und bedarf demzufolge einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Aufgrund der relativ unterschiedlich festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerte sind einzelne Versickerungsanlagen durch Rohrleitungen miteinander zu verbinden um ggf. einen raschen Ausgleich bei unterschiedlichen Versickerungsleistungen zu gewährleisten.

Es gilt die Entwässerungssatzung - EWS vom 03.08.2015 der Stadt Lauf an der Pegnitz .

Die exakten Abmessungen der Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind im Entwässerungsantrag zur konkreten Bauantragstellung näher zu bestimmen.
Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind auf mindestens das 5-jährliche Starkregenereignis zu bemessen.

1.10. Anlagen für die Erzeugung von Strom
(§9(1)23 b BauGB)

Anlagen für die Erzeugung von Strom (Photovoltaik) sind zulässig.

1.11. Immissionsschutz
Schallimmissionsschutz (Gewerbegeräusche)

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der „Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG“, Nürnberg, Bericht 13638.1, zugrunde.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Schallemissionskontingent gemäß DIN 45691 L_{EK} in dB	
	Tags 6.00 Uhr 22.00 Uhr	Nachts 22.00 Uhr 6.00 Uhr
SO Einzelhandel	62	47

Für die im Plan dargestellten Richtungsektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{EK,zus}$. in dB	
	Anfang	Ende	Tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	Nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
A	185	260	0	0
B	315	356	3	3
C	356	138	1	1

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:
X = 4446670 (Rechtswert) y = 5484567 (Hochwert)
Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:
Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Das Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ ist als konstanter Wert für den gesamten Sektorwinkel anzusetzen. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Schallemissionskontingentes L_{EK} und des Zusatzkontingentes $L_{EK,zus}$ im jeweiligen Sektor. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften

Bayerische Bauordnung BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2015

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(Art. 81 (1) 1 BayBO)

2.1.1 Fassadengestaltung
Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder gleichwertig auszuführen. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Gemeinde auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgangbereich sowie eventuelle Schaufenster sind in einer Glas Aluminium Konstruktion zulässig. Die Fassade ist in Abstimmung mit der Gemeinde zu treffen.

2.1.2 Dachgestaltung
Dachformen und neigungen
Im Plangebiet sind Flach- und Pultdächer mit Neigungen von 0° - 10° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude.

Dacheindeckung
Hauptgebäude sind mit Dachfolien und -bahnen o. gleichwertigen Materialien in den Farben rot, rotbraun oder dunkelgrau auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.
Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

Dachaufbauten und einschnitte
Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarkollektoren sind auf Dächern allgemein zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dächer anzubringen.

2.2 Werbeanlagen
(Art. 81 (1) 2 BayBO)
Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht über den Dachfirst ragen, nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 20 m² pro Gebäudeseite je Betreiber ausgeführt werden.
Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden.
Großflächige Fremdwerbung ist nicht zugelassen.
- Gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG dürfen Hochbauten jeder Art bis zu einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße nicht errichtet werden.
- Für Anlagen der Außenwerbung in der Anbauverbotszone ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde im Rahmen des Bauantrages einzuholen.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen
Art. 81 (1) 5 BayBO)
Der künftige Geländeverlauf soll in seiner Höhenlage dem bestehenden möglichst folgen, um die Erdbewegungen zu minimieren. Unbebaute Flächen sind, sofern sie nicht als Stellplätze oder Fahrspuren genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Niederspannungsfreileitungen
Niederspannungsfreileitungen sind zu vermeiden. Best. Leitungen sind davon ausgenommen.

2.5 Abstellplätze für Fahrräder
(Art. 81 (1) 4 BayBO)
Es sind bis zur Inbetriebnahme der Verkaufstätte ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen
(Art. 81 (1) 5 BayBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind kenntnisgabepflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen
Sie sind entsprechend abzuböschen oder aufeinander abzustimmen.
Stützmauern sind kenntnisgabepflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen.

2.7 Ordnungswidrigkeiten
(Art. 79 BayBO)
Ordnungswidrig im Sinne von Art. 79 BayBO handelt, wer vorsätzlich und/oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften sowie den grünordnerischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

Hinweise
Bodenschutz
Behandlung des Oberbodens (Mutterboden)
Um die natürlichen Bodenverhältnisse zu bewahren sind Bodenverdichtungen in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen zu vermeiden.
Oberboden der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben werden muss, ist, sofern er wieder eingebaut wird, in Mieten zwischen zu lagern und schonend zu behandeln. Nicht wieder einzubauender Oberboden ist einer sinnvollen Verwendung zu zuführen.

Bauwege und -straßen
Zufahrten wie Bauwege und -straßen während der Bauzeiten sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo ohnehin die befestigten Freiflächen entstehen, um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor Errichtung eines solchen Weges ist der Oberboden abzuschieben und entsprechend zu lagern. Beim Rückbau einer solchen Zufahrt ist der ursprüngliche Zustand (unter Umständen ist eine Auflockerung des Untergrundes notwendig) wieder herzustellen.

Belastetes Aushubmaterial, Bauabfälle und -schutt
Beim Auffinden organoleptischer Auffälligkeiten ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich 21.2. „Wasserrecht Bodenschutz“ zu informieren.
Bauabfälle und -schutt dürfen keines Falls als Auffüllmaterial für Baugruben oder sonstiger auszugleichender Vertiefungen verwendet werden. Sie sind entsprechend der Klassifizierung fachgerecht zu entsorgen.

Wasserschutz
Die vorhandenen Grundwassermessstelle ist zu sichern und zu erhalten.

Altlasten
Direkt östlich angrenzend wird eine LHKW- Grundwassersanierung betrieben. Bei eventuellem Bodenaustausch oder Bauwasserhaltungen ist dies, z.B. im Rahmen der Analystik, zu berücksichtigen.
Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten belastete Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

Denkmalschutz/Bodenfunde
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Amt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Dienststelle Nürnberg unverzüglich zu benachrichtigen

Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige durch einen der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wasserversorgung
Das Vorhaben liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Erlenstegen.
Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Deutsche Telekom
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzung ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie der Telekom nicht behindert werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Main-Donau Netzgesellschaft
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
Der Bestand, Betrieb, Unterhalt und die Entstörung der Versorgungsanlagen sowie der Zugang zu den Leitungstrassen muss im Bedarfsfall, jederzeit, ungehindert und ohne besondere Genehmigung möglich sein.
Die Main-Donau Netzgesellschaft ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung ist unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblatt W 405 für den Bereich Karl-Büttner-Ring 11 durch das Leitungsnetz der Städtischen Werke Lauf an der Pegnitz sichergestellt.

3. Grünordnerische Maßnahmen

Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

3.1.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a,b BauGB)
Allgemein:
Die bestehenden Bäume sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Nadelgehölze sind nicht zulässig.
Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Artenliste zugelassen.
Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht im Freistaat Bayern sind einzuhalten.

Pflanzbindung
Die bestehenden Bäume (pfb1) sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Pflanzbindung: bodendeckende Gehölze und Sträucher
Die bestehenden bodendeckenden Gehölze und Sträucher (pfb2) sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzgebote

Pflanzung von Laubbäumen (pfg1)
An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen.
Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm großkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18.
Hochstamm kleinkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18.

Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

Pflanzung von Heistern, Sträuchern und Bodendecker (pfg2) (pfg3)
Flächen mit Pflanzgeboten pfg2/pfg3 sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen pfg2/pfg3 sind Heister/Sträucher/Bodendecker gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die DIN 18916 ist zu beachten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt.

Die Baumstandorte sind, sofern sie innerhalb befestigter Flächen liegen, mit einer Grünfläche/ Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

Ansaaten

Ansaaten für Flächen ohne Pflanzgebot sind mit heimischem Saatgut auszuführen und zu unterhalten.

3.2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) bzw. nach § 1a (3) BauGB.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden, Arten/Biotope führt gemäß Umweltbericht vom 21.02.2017 zu einem Kompensationsbedarf von 261 m²

Der Ausgleich von 261 m² erfolgt aus dem Ökokonto der Stadt Lauf an der Pegnitz. Die Kompensationsfläche ist eine Teilfläche des Flst. Nr. 658 in der Gemarkung Lauf. Die Fläche ist im Ökokonto als extensives Grünland mit Flutmulden enthalten.

Rückhaltung von Oberflächenwasser
Das gesamte nicht schädlich verunreinigte Dachwasser soll Rückhalte- und Versickerungsanlagen nach ATV-DVWK-A 117 zugeführt werden, sofern der Baugrund dies zuläßt.
Die Anlage von Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

Eingrünung der Baulichkeiten
Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Umweltschonende Beleuchtung
Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettspektrum als diese. Bei der Verwendung von LED wird warmweiches Licht empfohlen. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

3.3 Baurechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

3.3.1 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1) 5 BayBO)

a) zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen siehe flächiges Pflanzgebot

b) Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

3.4 Anhang

3.4.1 Artenverwendungsliste

Diese ist für Pflanzgebote verbindlich.

Hochstämme großkronig zu pfg 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche

Mindestanforderung bei Pflanzung:
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

Hochstämme kleinkronig zu pfg 1

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus in Sorten	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel

Mindestanforderung bei Pflanzung:
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

Heister und Sträucher zu pfg 2

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestanforderung bei Pflanzung: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60-100 cm, Heister 2xv. 100-125

Bodendeckende Gehölze pfg 3

Symphoricarpos chen. “Hancock”	Schneebeere
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Stephanandra incisa „crispa“	Niedrige Kranzspiere
Ribes alpinum „Schmidt“	Alpenjohannisbeere
Deutzia gracilis	zierliche Deuzie
Wildrosen in Sorten	

Mindestanforderung bei Pflanzung: mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 20-40 cm

Ansaaten

Ansaaten sind mit artenreichem autochthonem Saatgut herzustellen.
Ein Nachweis über die Herkunft ist zu führen.

RECHTLICHE HINWEISE:

RECHTSGRUNDLAGEN:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 / 20.10.2015
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990/ 11.06.2013
BayBO	Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007/ 24.07.2015
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 / 13.12.2016
PlanzVO	in der Fassung vom 18.12.1990 / 22.07.2011

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lauf an der Pegnitz hat in seiner Sitzung vom 21.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 "Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2017 hat in der Zeit vom 08.03.2017 bis 10.04.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2017 hat in der Zeit vom 08.03.2017 bis 10.04.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2017 bis 11.09.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2017 bis 11.09.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lauf an der Pegnitz hat mit Beschluss vom 24.10.2017 den Bebauungsplan Nr. 104 "Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.10.2017 als Satzung beschlossen.

...., den ....
Stadt Lauf an der Pegnitz

.... (Siegel)
Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt: (Siegel Genehmigungsbehörde)

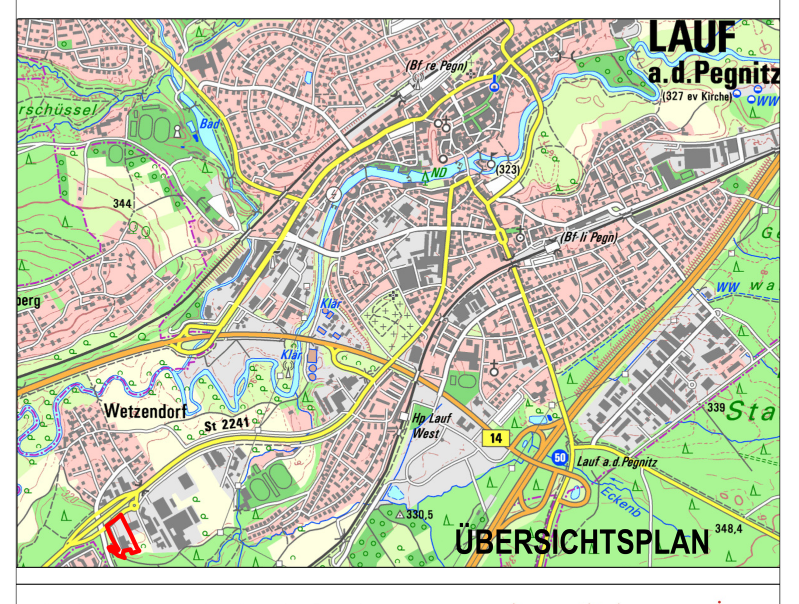
...., den ....
Stadt Lauf an der Pegnitz

.... (Siegel)
Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans wurde am ....gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

...., den ....
Stadt Lauf an der Pegnitz

.... (Siegel)
Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister



Stadt: Lauf an der Pegnitz
Gemarkung: Wetzendorf
Landkreis: Nürnberger Land

die sympathische StadtLauf A.D. PEGNITZ

Bebauungsplan Nr. 104
"Sondergebiet Karl-Büttner-Ring 11"

NORD

Massstab 1:500 Datum: 24.10.2017

Plangröße: 183,0 x 59,4 cm

Manfred Jahnke Dipl.Ing. FH
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
74629 Pfedelbach, Goethestr. 11
TEL 07941-8806 FAX 07941-9631777
E-MAIL: info@jahnke-landschaftsarchitekt.de

Bearbeiter:	Planfassung:	Änderung:
MJ/GS	3/1	