

Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Lauf a.d. Pegnitz für das Gebiet "Areal Stettner"

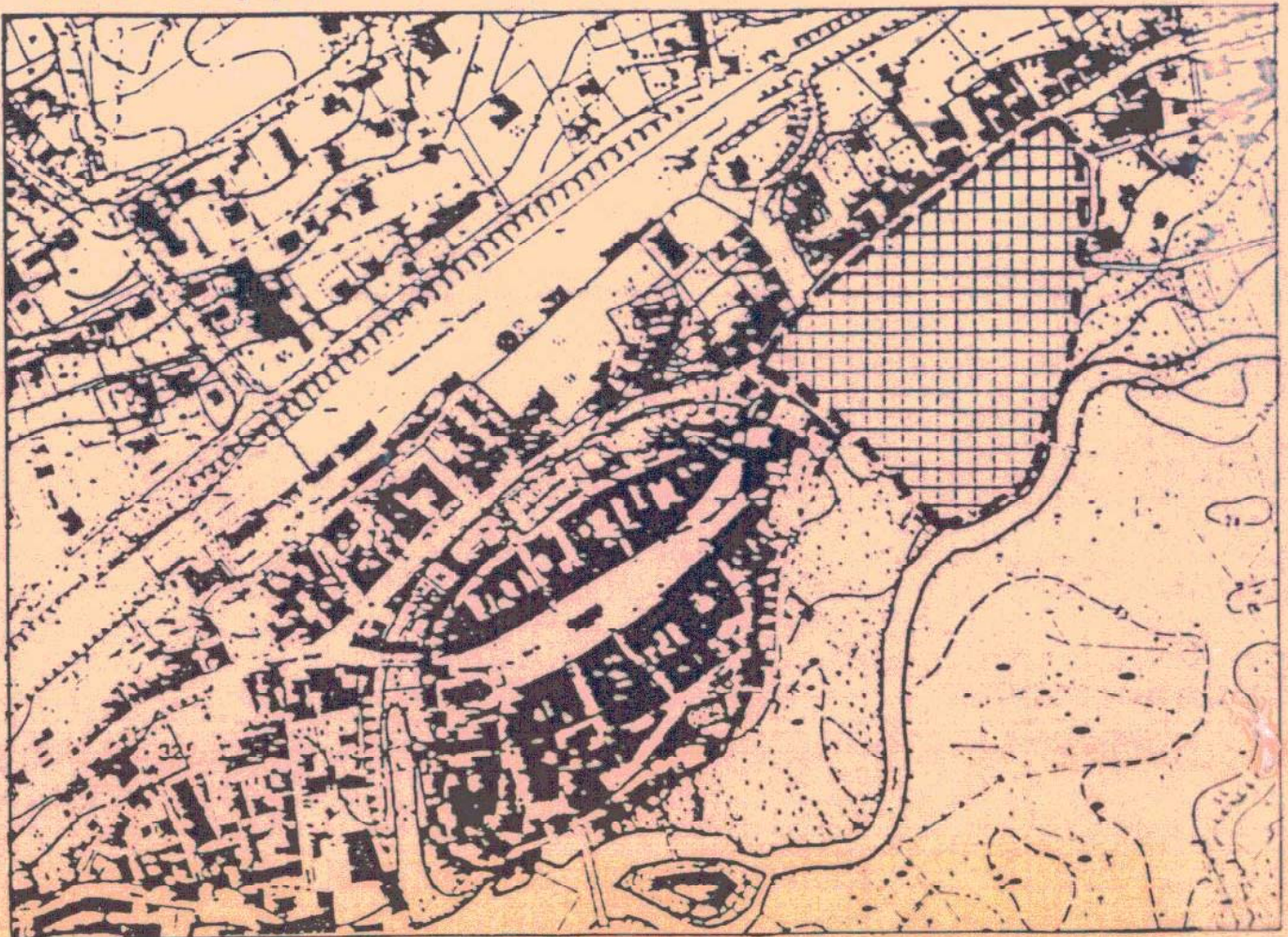
Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

Architekturbüro
Dipl.-Ing. J. Deisler
Dr.-Ing. H. Tönshoff
Kaiserplatz 4
8000 München 40

München, den 31.01.1989

Rechtsverbindlich seit 5. 6. 1992

Übersichtslageplan M 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 64 der "Stadt Lauf a. d. Pegnitz" für das Gebiet "Areal Stettner"

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 08.12.86 (BG.BL I. Seite 2253) und Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBL Seite 419) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBL Seite 903) folgende

SATZUNG

für den Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Lauf a.d. Pegnitz für das Baugebiet "Areal Stettner"

§ 1

1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 gilt der vom Architekturbüro Dipl.-Ing. J. Deister und Dr.-Ing. H. Tönshoff, München, in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt Lauf a.d. Pegnitz ausgearbeitete Plan vom 31.01.1989 in der Fassung der letzten Änderung vom 17.09.1991, der zusammen mit diesem Textteil den Bebauungsplan bildet.
2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Plan.

§ 2

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens in Kraft. Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen, welche diesem Bebauungsplan ent- oder widersprechen, außer Kraft.

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

gez. Pompl

.....
1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

MI Mischgebiet (§ 6 Bau NV)

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

II + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: z. B. 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß kein Vollgeschoß sein darf.

(12)
0.6

Geschoßflächenzahl

Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O offene Bauweise

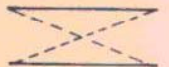
G geschlossene Bauweise



Baulinie



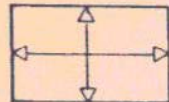
überbaute private Flächen mit öffentlichem Gehrecht: z. B. Arkaden, Verbindungsbauten über Durchgängen



Durchfahrten, überbaute öffentliche Flächen



Baugrenze



Gebäudeteile, für die auch andere Dachformen zulässig sind, z. B. über Tordurchfahrten entlang der Ostumfahrung



Firstrichtung zwingend, Satteldach

43°-48°

zulässige Dachneigung

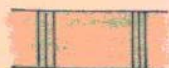
Verkehrsflächen:



Straßenverkehrsflächen



Rampen, z. B. Einfahrten in Tiefgaragen



Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 325 StVO



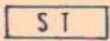
öffentl. Fußweg (straßenbegleitend oder selbstständig geführt)



öffentl. kombinierter Rad- und Fußweg



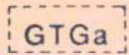
öffentliche Parkplätze



private Parkplätze als Besucherparkplätze



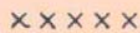
Zufahrten für Tiefgaragen



Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen



Straßenbegrenzungslinie

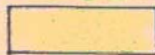


Abgrenzung von Flächen gemäß § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB
(vgl. Pkt. 19 der weiteren Festsetzungen durch Text)

GRÜNORDNUNG



öffentliche Grünflächen



Private Grünfläche



Büsche und Baumgruppen (Pflanz- und Erhaltungszwang)
aus einheimischen Laubgehölzen (vgl. Baumliste)



vorhandene Bäume und Baumgruppen (Erhaltungszwang)



Baum (Pflanz- und Erhaltungszwang) aus einheimischen Laubgehölzen
im nicht-öffentlichen Bereich (vgl. Baumliste)



Baum (Pflanz- und Erhaltungszwang) im öffentlichen Bereich,
teilweise straßenbegleitend, Alleebaum (vgl. Baumliste)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



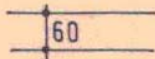
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Trafostation



Straßenbreite, z. B. 6 m



Fläche für Wertstoffcontainer: z.B. Glas, Metall



abzubrechende Gebäude

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE:

	Flurnummer
	vorhandene Hauptgebäude
	vorhandene Nebengebäude
	Höhenlinien (Bestand)
	bestehende Flurstücksgrenze
	geplante Flurstücksgrenze
	Höhenkoten (z. B. 329,00 ü. NN)
	Baudenkmal

WEITERE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Bau NVO sind unzulässig.
2. Garagen und Abstellplätze sind nur auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
3. Für Wohneinheiten in Neubauten (auch Einliegerwohnung) sind mindestens 1,5 Garagen- oder Abstellplätze in den ausgewiesenen Gemeinschaftstiefgaragen auszuweisen. Für gewerbliche Nutzflächen gelten die Richtzahlen der Stellplatzverordnung.
4. Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten und sind ausschließlich als senkrechte Holzlattenzäune auszuführen.
5. Kniestöcke sind nicht zulässig.
6. Bei Baukörpern im geneigten Gelände darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 30 cm über dem natürlichen vorhandenen Gelände an der Bergseite des Gebäudes liegen. Gebäude über 30 m Länge sind der Geländeneigung angepaßt höhenmäßig zu staffeln.
7. In ebenem Gelände ist eine Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses über dem natürlichen Gelände von max. 30 cm zulässig.
8. Die Gebäude sind durch Gauben, Erker und Fassadenvorsprünge zu gliedern. Die Dachgauben dürfen eine Breite von max. 1,50 m nicht überschreiten und müssen mindestens 1,20 m voneinander entfernt sein. Zwerchgiebel dürfen eine max. Breite von 4,00 m erhalten.
9. Die Dacheindeckung hat einheitlich mit roten Dachziegeln zu erfolgen.
10. Es ist eine fränkische Traufausbildung zu wählen, ohne wesentlichen Dachüberstand.
11. Die Fassaden sind grundsätzlich als Lochfassaden zu gestalten. Erker, Wintergärten und ähnliche Bauteile sind in Pfosten-Riegelkonstruktion zulässig.
12. Balkone und Loggien sind mit massiver Brüstung mit an die Fassadenstruktur angepaßter Oberflächengestaltung bzw. mit transparenter Holz- oder Stahl- Glaskonstruktion auszubilden.

13. Die privaten Grundstücksflächen und die Dächer der Tiefgaragen sind einzugrünen und gärtnerisch zu gestalten.
14. Neubauten und Umbauten innerhalb des Bestandes sind möglich, sofern das Maß der baulichen Nutzung dem der bestehenden Bebauung entspricht und der Bebauungsplan keine anderen Festlegungen trifft. Der Maßstab der vorhandenen Fassaden, Dachform und Neigung und die typische Detailausbildung sowie das Volumen der vorhandenen Baukörper sind als gestalterisches Leitbild aufzunehmen. Die städtebauliche Einfügung durch ein Massenmodell einschließlich umgebender Bebauung im Maßstab 1:500 kann verlangt werden.
15. Abluft aus den Tiefgaragen oder sonstigen Anlagen ist mind. 0,5 m über Dachfirst senkrecht nach oben in die freie Windströmung abzuführen. Zum Schutz vor Regeneinfall können Deflektorhauben aufgesetzt werden. Kaminabdeckungen sind unzulässig.
16. Die Gebäude entlang der Ostumgehung sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 auszurüsten, die ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 40$ dB (A) gewährleisten. Schlaf- und Ruheräume sind an der zur Straße abgewandten Seite zu errichten.

Die Rolladenkästen müssen mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w = 36$ dB(A) aufweisen. Das Prüfzeugnis ist bei der jeweiligen Errichtung der Hochbauten vorzulegen.

Es sind Zwangsbelüftungsanlagen zu installieren, die regelbare Zuluftöffnungen aufweisen und die ein Anwärmen der angesaugten Frischluft während der kalten Jahreszeit gewährleisten. Die Abluft ist dabei über Lüftungsgitter über einen innenliegenden zentralen Abluftkamin abzuführen. Alternativ können Fenster mit schallgedämmten Lüftungselementen eingebaut werden. Die Fensterschalldämmung muß das Schalldämmmaß des jeweiligen Raumes erreichen.

Auf Anforderung durch das Landratsamt ist dem Landratsamt der meßtechnische Nachweis einer anerkannten Fachstelle nach § 26 BImSchG vorzulegen, der die Einhaltung folgender Innenschallpegel belegt:

Mischgebiet	Schlafräume, nachts	30 dB(A)
	Wohn- und Aufenthaltsräume tagsüber	40 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet:	Schlafräume, nachts	25 dB(A)
	Wohn- und Aufenthaltsräume tagsüber	35 dB(A)

17. Im Mischgebiet sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Mit jedem Bauantrag ist ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle gemäß § 26 BImSchG vorzulegen, mit dem nachgewiesen wird, daß die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bzw. VDI 2058 im allgemeinen Wohngebiet (WA) und zu den Wohnungen im Mischgebiet (MI) eingehalten werden.
18. Im Bebauungsplanbereich dürfen keine Festbrennstoff-Feuerungen betrieben werden, sofern dadurch Belästigungen in der Nachbarschaft verursacht werden können.
19. Im Bereich der nach § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden vor Baubeginn Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die erforderlichen Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch, Versiegelung) werden im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen festgesetzt.

Eventuell notwendige Flächen für Überwachungseinrichtungen (z.B. Pegel) sind freizuhalten.
20. Permanente Grundwasserabsenkungen sowie Geländeauffüllungen im Hochwasserbereich sind unzulässig.
21. Im Bereich der Baulinien können die nach Art.6 BayBO notwendigen Abstandsflächen entfallen.