



Bebauungsplan Nr. 53 „Östlich vom Friedhof“ im Ortsteil Schönberg

Tektur Nr. 2

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung:

**Stadt Lauf a.d.Pegnitz
Stadtbauamt
- Planung -**

Entwurf vom 20.03.2018

Lauf a.d.Pegnitz, den

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

**Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister**

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

**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	6
7	Immissions- und Umweltschutz	8
7.1	Lärmschutz	8
7.2	Bodenkontamination	8
8	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	8
9	Landschaftsschutz und Grünordnung	8
10	Durchführung der Planung	8
11	Bodenordnende Maßnahmen	8
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. 53 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Östlich vom Friedhof“ im Ortsteil Schönberg ist seit dem 28.10.1983 rechtskräftig.

Anfang der 1980er Jahre wurde das Wohngebäude Am Erlanger 2 als bislang einziges Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet.

Mit dem Tekturplan Nr. 1 - rechtsverbindlich seit dem 16.12.1994 – wurde die Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans verbindlich.

Im Jahr 2017 wurde die Erschließungsstraße hergestellt, nachdem einige Grundstückseigentümer Bauabsichten bekundet hatten.

Mit Schreiben vom 22.11.2017 stellen alle Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Antrag, den Bebauungsplan in Bezug auf Geschossigkeit, Dachneigung, Dacheindeckung, Firstrichtung und Standort der Garagen zu ändern.

Mit Beschluss vom 12.12.2017 hat der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung beauftragt, einen Tekturplanentwurf auszuarbeiten.

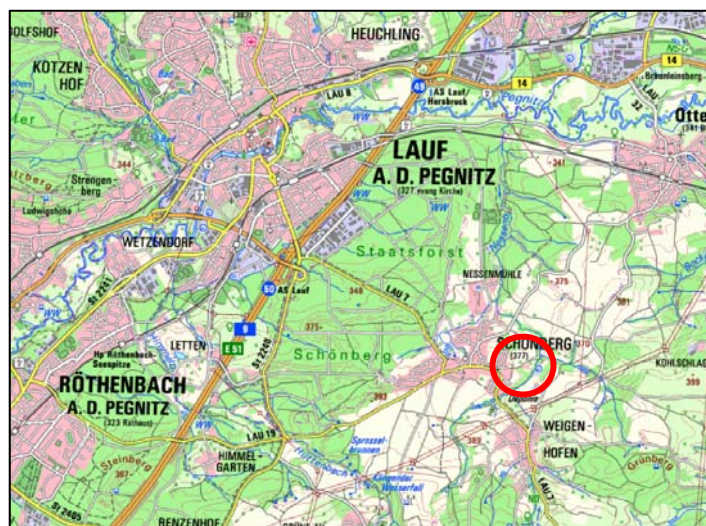
3 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

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. 53 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Östlich vom Friedhof“ liegt im Ortsteil Schönberg ca. 3,5 km Luftlinie südöstlich des Zentrums der Kernstadt Lauf a.d.Pegnitz (siehe Abb. 1).



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, EuroGeographics

Abb. 1 Lage zur Kernstadt

3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des seit 28.10.1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 ist in Abb. 2 dargestellt.

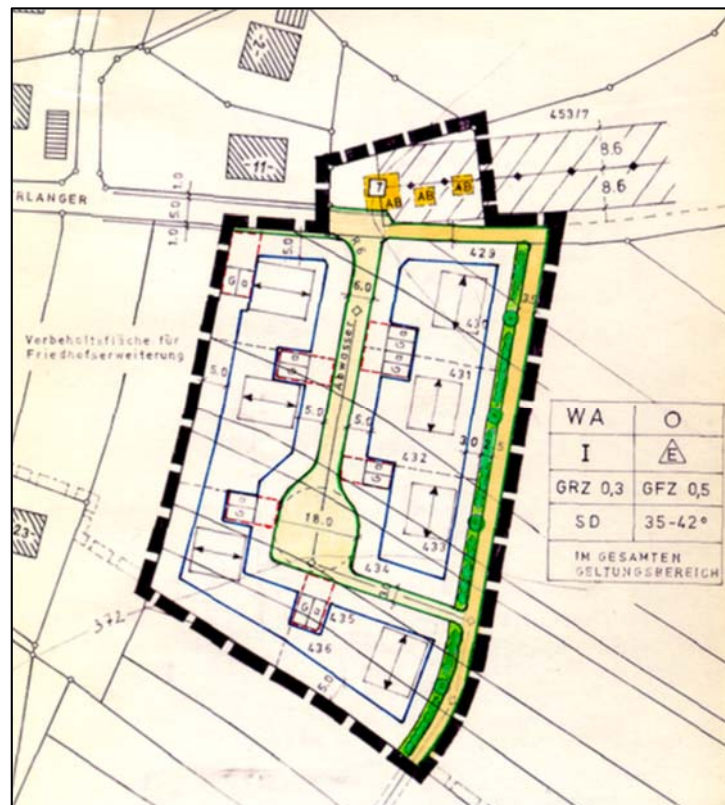
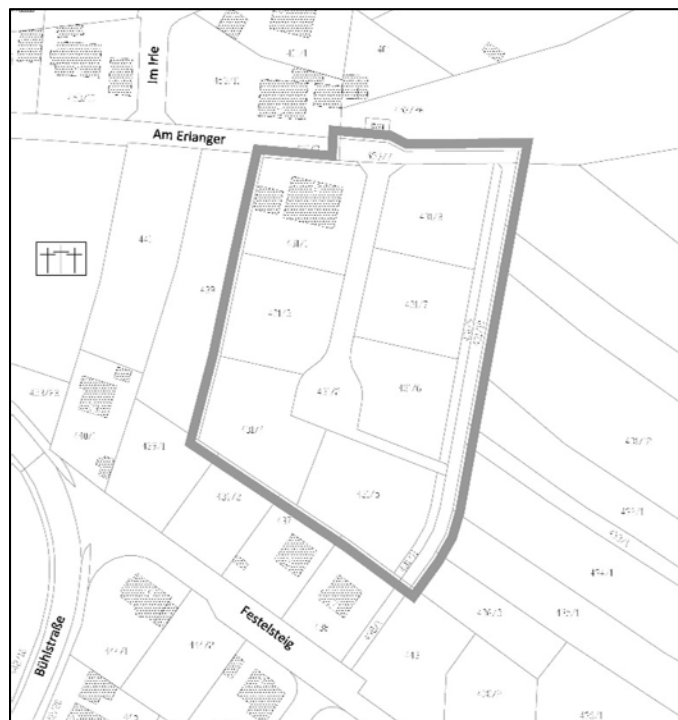


Abb. 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Östlich vom Friedhof“

Der Geltungsbereich des Tekturplanes Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 53 ist aus Abb. 3 ersichtlich. Der Geltungsbereich des Tekturplanes hat eine Größe von ca. 7.000 m².



4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nördlich und südlich des Tekturplangebiets grenzen „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO mit Wohngebäuden überwiegend als Einzelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise an. Die nördlich angrenzende Bebauung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Am Friedhof“, südlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Gänsgraben“. Westlich des Tekturplangebiets befindet sich der Schönberger Friedhof mit einer Erweiterungsfläche, östlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

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 „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 0,8 begrenzt.

6.2 Bauweise

Im Tekturplan wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt.

Zulässig sind erdgeschossige Gebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoss (Satteldach 35° bis 42°) oder zweigeschossige Gebäude mit flacher geneigtem Satteldach (23° bis 30°).

6.3 Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Das Baugebiet ist über eine Stichstraße der Ortsstraße „Am Erlanger“ direkt an die „Bühlstraße“ angebunden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

Die Entsorgung des Abwassers wird durch den Anschluss über eine Druckleitung 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 § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 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.

Dachwasser und nicht verunreinigtes Oberflächenwasser muss unter ökologischen Gesichtspunkten auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden, wenn keine Nutzung von Regenwasser vorgesehen ist. Dies gilt auch für Überlaufwasser von Zisternen oder sonstigen Regenauffangbehältern.

Mit dem Programm „BEN“ (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen), <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>, können Nutzer mit wenigen Schritten prüfen, ob eine Einleitung erlaubnisfrei erfolgen kann und welche wesentlichen Randbedingungen einzuhalten sind.

Bei der Anlage und dem Betrieb von Sickeranlagen sind folgende Auflagen zu beachten:

Der anstehende Untergrund muss versickerungsfähig sein.

Die Versickerungsanlagen sind nach den geltenden Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik und Baukunst auszuführen.

Wasser- und Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE AG Nürnberg und die Wasserversorgung wird durch die Städtische Werke Lauf GmbH sichergestellt.

7 Immissions- und Umweltschutz**7.1 Lärmschutz**

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.

Östlich des Baugebiets befindet sich ein Bodendenkmal (D-5-6533-0022 Siedlung der Urnenfelder- und Latènezeit).

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. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen.

9. Landschaftsschutz und Grünordnung

Belange des Landschaftsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Zur Sicherung einer Ortsrandeingrünung wird entlang des öffentlichen Feld- und Waldweges an der Ostseite wie im ursprünglichen Plan ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt.

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.