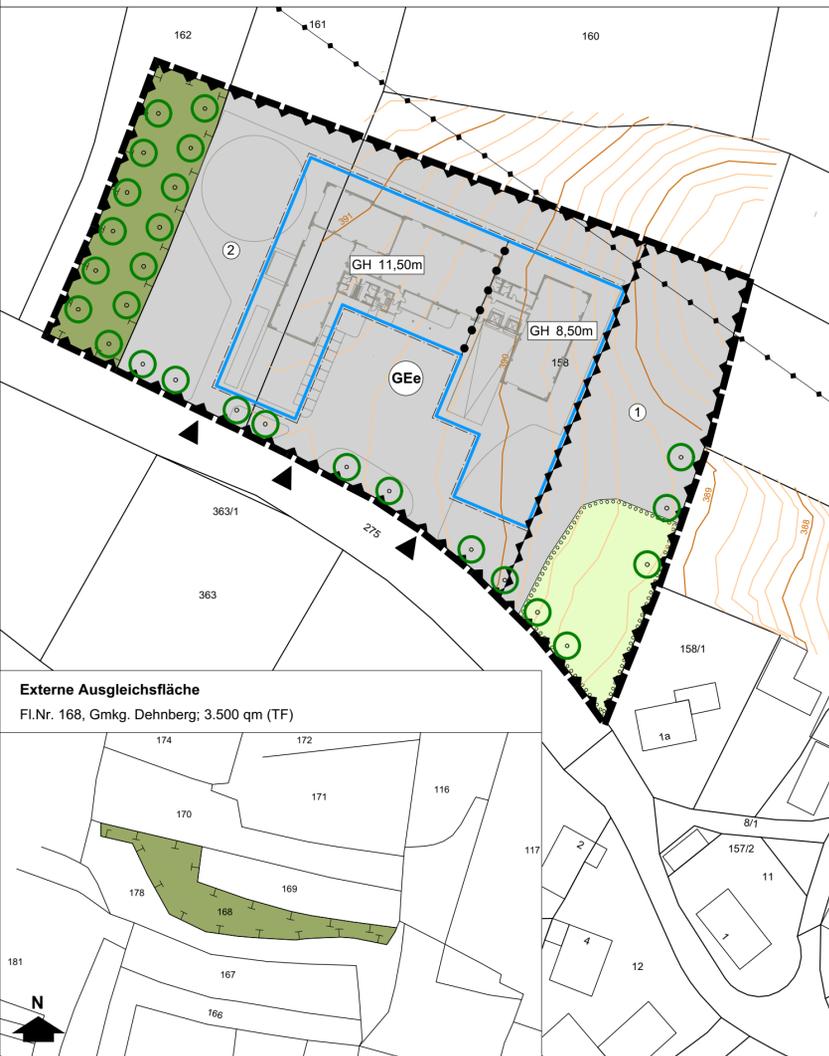


Die Stadt Lauf an der Pegnitz erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GEe Gewerbegebiet mit Einschränkungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
GH max. Gebäudehöhe (s. Planeinschrieb)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zufahrt

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- Fläche mit Begründungsbindung innerhalb der Baufläche

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Freileitung 20 kv, oberirdisch

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Gebäudehöhe)
- Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten (s. Festsetzung B.5)
- Bezeichnung der Teilfläche

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Höhen in m ü. NN

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Lauf a.d. Pegnitz, den

.....
 Benedikt Bisping
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Lauf a.d. Pegnitz, den

.....
 Benedikt Bisping
 Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

- 1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Immissionen (siehe B.5). Nicht zugelassen sind Anlagen, die nach § 4 BImSchG zu genehmigen sind. Betriebswohnungen sind nicht zulässig.
- 1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,6
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze
 Die maximale Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Attika. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens darf max. bei 390, 00 üNN liegen.
 Notwendige haustechnische Anlagen dürfen, soweit nicht andere Regeln oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
 In der abweichenden Bauweise ist eine Gebäudelänge bis 70 m zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

- 4.1 Zuordnung von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs nach § 1a BauGB
 Die im Geltungsbereich festgesetzte Ausgleichsfläche (1.260 qm) sind als naturnaher Baumanger zu entwickeln.
 Maßnahmen: 2 reihige Laubbaumpflanzungen aus standortheimischen Arten. Baumabstand max. 10,0 m, Pflanzqualität mind. StU 16/18, 3 x verpflanzt, mit Ballen. Ansaat artenreiches Grünland, Mahd 2x jährlich nicht vor 15.6. mit Mähgutentfernung und ohne Düngung oder Pflanzenschutz.
- 4.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden 3.500 qm der Fl.Nr. 168 Gmkg. Dehnberg als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird artenreiches Grünland festgesetzt. Maßnahmen: Mahd mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und chem. Pflanzenschutz ab dem 1.7.
- 4.3 Pflanzgebot für Laubbäume
 Es sind ausschließlich standortheimische Arten zulässig. Pflanzqualität mind. StU 16/18, 3 x verpflanzt, mit Ballen. Lageverschiebungen sind zulässig sofern das gestalterische Grundkonzept eingehalten wird.
- 4.4 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unmittelbar nach Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.

- 4.5 Unbelastetes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Wenn nachgewiesen wird, dass dies technisch nicht möglich ist, kann eine Einleitung in den Kanal im Trennsystem erfolgen. Eine entsprechende Rückhaltung und Drosselung ist dann nach wasserwirtschaftlichen Erfordernissen auszuführen.
- 4.6 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Befestigungen zu wählen (Rasenpflaster etc.).

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Auf den nachfolgend benannten Teilflächen der festgesetzten Gebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
1	58	43
2	64	49

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Hinweise:
 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs-festsetzungen

1. Dachform: Flachdach (FD), Pultdach (PD) mit 5 - 15 Grad,
2. Dacheindeckung und Dachaufbauten
 Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit).

D. Hinweise

1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.



Vorhabensträger:
 Jörg Mortler
 Dehnberg 3a, 91207 Lauf a.d. Pegnitz

Vorentwurf vom 20.03.2018



Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) mit Grünordnungsplan Nr. 107 "Gewerbegebiet Dehnberg West"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw / ta
 datum: 20.03.2018 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschiitt • Enders • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

