

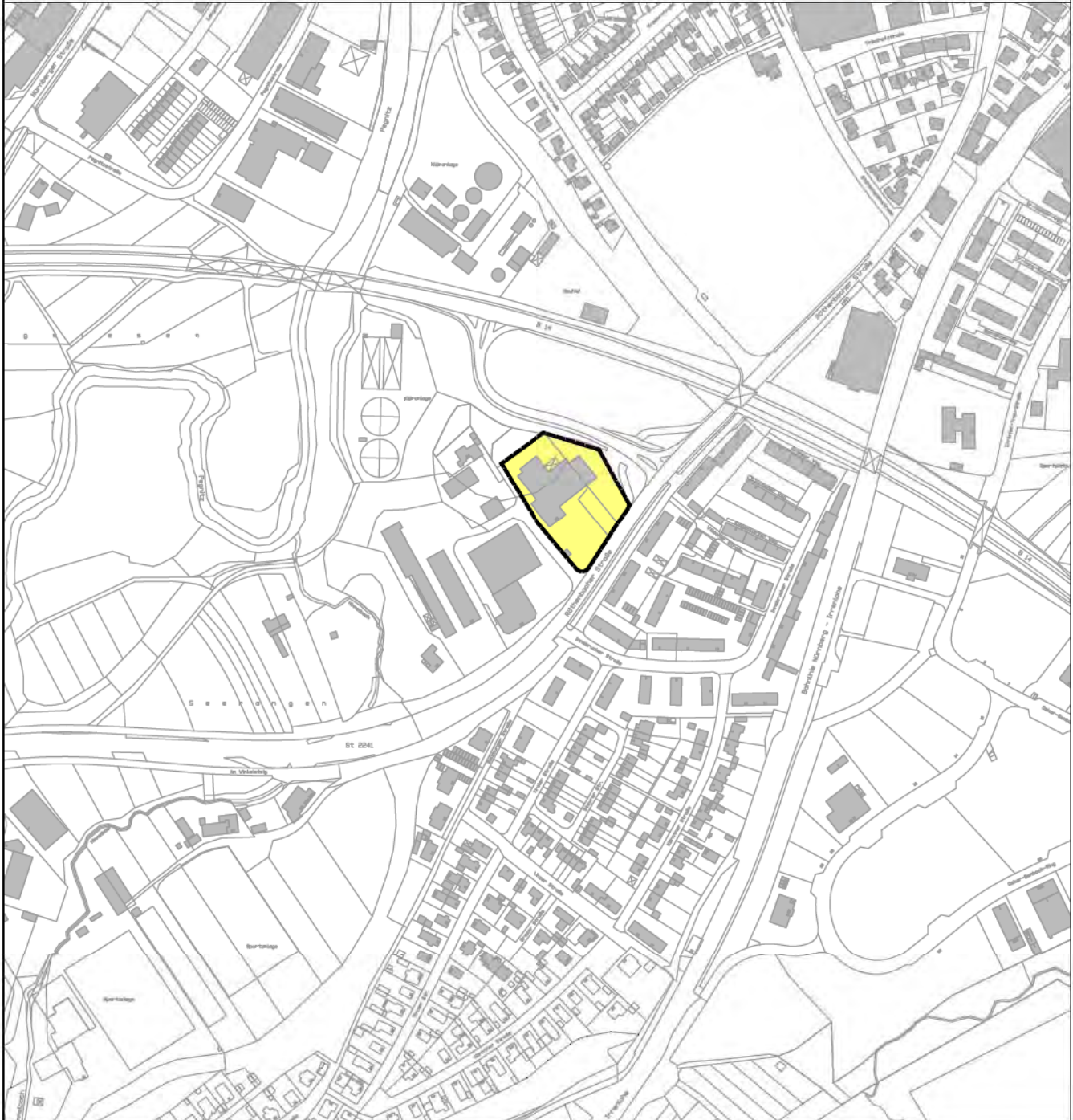
Stand: BUS 17. April 2018



# Bebauungsplan Nr. 106 "Sondergebiet Röthenbacher Straße 26" der Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Übersichtsplan

M 1:5.000



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
Tel.: 0911/480773-11  
Fax: 0911/480773-17  
nuernberg@vogelsang-plan.de  
www.vogelsang-plan.de

BBP  
gez. / Datum

CP - 17.04.2018  
KV - 17.04.2018

GOP  
gez. / Datum

CP - 17.04.2018  
KV - 17.04.2018

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) 2017

# I Festsetzungen durch Planzeichen

- 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" gem. § 11 BauNVO

- 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

WHmax 6,5m maximal zulässige Wandhöhe

FHmax 8m maximal zulässige Firsthöhe

- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO



Baugrenze

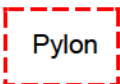
a

abweichende Bauweise

- 4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 6 BauGB



Fläche für Stellplätze



Fläche für Nebenanlagen  
hier: Standort für Werbepylon

- 5 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 6 BauGB



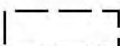
Zufahrtsbereich

- 6 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Erhalt von Bäumen

- 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht zu Gunsten Versorgungsträger

## 8 Umgrenzung von Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG  
Hier: Teilfläche 1  
Schallemissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45961  
(dB(A), tags / dB(A), nachts)

## 9 Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

FD max. 5°      Flachdach mit maximal zulässiger Dachneigung

PD max. 30°      Pultdach mit maximal zulässiger Dachneigung

## 10 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans

# II Hinweise durch Planzeichen

713

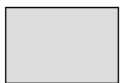
Bestehende Flurstücksnummer



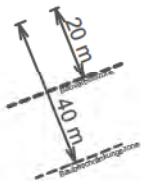
Bestehende Flurstücksgrenze



Bestehendes Hauptgebäude



Bestehendes Nebengebäude



Bauverbots- und Baubeschränkungszone (20m/40m)  
zu B 14 und St 2241



# III Textliche Festsetzungen

## 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 1 – 21a BauNVO)

- 1.1 Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind:
- 1.2 Ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Geschossfläche von 1.600 m<sup>2</sup> und einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.000 m<sup>2</sup>. Der Lebensmitteldiscounter weist gem. der „Laufer Sortimentsliste“ ein Kernsortiment der Sortimentsgruppe „Ergänzungsbereiche Nahversorgung“ auf. Ergänzend zum Kernsortiment ist im Lebensmittelmarkt ein branchenübliches Randsortiment zulässig, welches auch Sortimente der Sortimentsgruppe „Zentrenrelevant“ sowie der Sortimentsgruppe „Nicht-zentrenrelevant“ der Laufer Sortimentsliste umfasst.
- 1.3 Ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 800 m<sup>2</sup>. Der Drogeriemarkt weist gemäß der „Laufer Sortimentsliste“ ein Kernsortiment der Sortimentsgruppe „Ergänzungsbereiche Nahversorgung“ auf. Ergänzend zum Kernsortiment ist im Drogeriemarkt ein branchenübliches Randsortiment zulässig, welches auch Sortimente der Sortimentsgruppe „Zentrenrelevant“ sowie der Sortimentsgruppe „Nicht-zentrenrelevant“ der Laufer Sortimentsliste umfasst.
- 1.4 Im untergeordneten Umfang ist ein eigenständiger Bäcker mit Café zulässig mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 200 m<sup>2</sup>.
- 1.5 Die „Laufer Sortimentsliste“ ist Teil der textlichen Hinweise.
- 1.6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausgeschlossen.
- 1.7 In dem SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ wird eine maximal zulässige GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 1.8 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch eine maximale Wandhöhe (WH<sub>max</sub>) und einer maximalen Firsthöhe festgesetzt. Dabei gilt als oberer Punkt der Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand (Attika). Die Firsthöhe wird durch die oberste Kante oder den obersten Punkt des Daches definiert.
- 1.9 Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe sowie Firsthöhe ist der gemittelte Punkt der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenfläche im Zufahrtsbereich der Fläche für Stellplätze.

## 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 In dem SO ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass die Länge der Hausformen 50 m überschreiten darf.

## 3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 3.1 In den im Planblatt festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind neben Stellplätzen und Zufahrtsanlagen insbesondere folgenden Nebenanlagen zulässig:
  - Mülleinhausungen
  - Anlieferampen
  - Containerstandorte
  - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Energie und Wasser
  - Fahrradabstellplätze

#### 4 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B 14 und zur Staatsstraße St 2241 sind nicht zulässig.
- 4.2 Auf die Röthenbacher Straße (St 2241) sind vom SO ausschließlich die in der Planzeichnung festgesetzten Zufahrtbereiche zulässig.

#### 5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- 5.2 Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

#### 6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.1 Im gesamten Plangebiet ist die Versickerung von Oberflächenwasser unzulässig.
- 6.2 Anfallendes Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen/ Einrichtungen zurückgehalten werden. Die Überläufe dieser Einrichtungen sind an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

#### 7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a ,24 sowie Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH (IBAS), Bayreuth, Bericht Nr. 17.9693-b01, zugrunde.

- 7.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

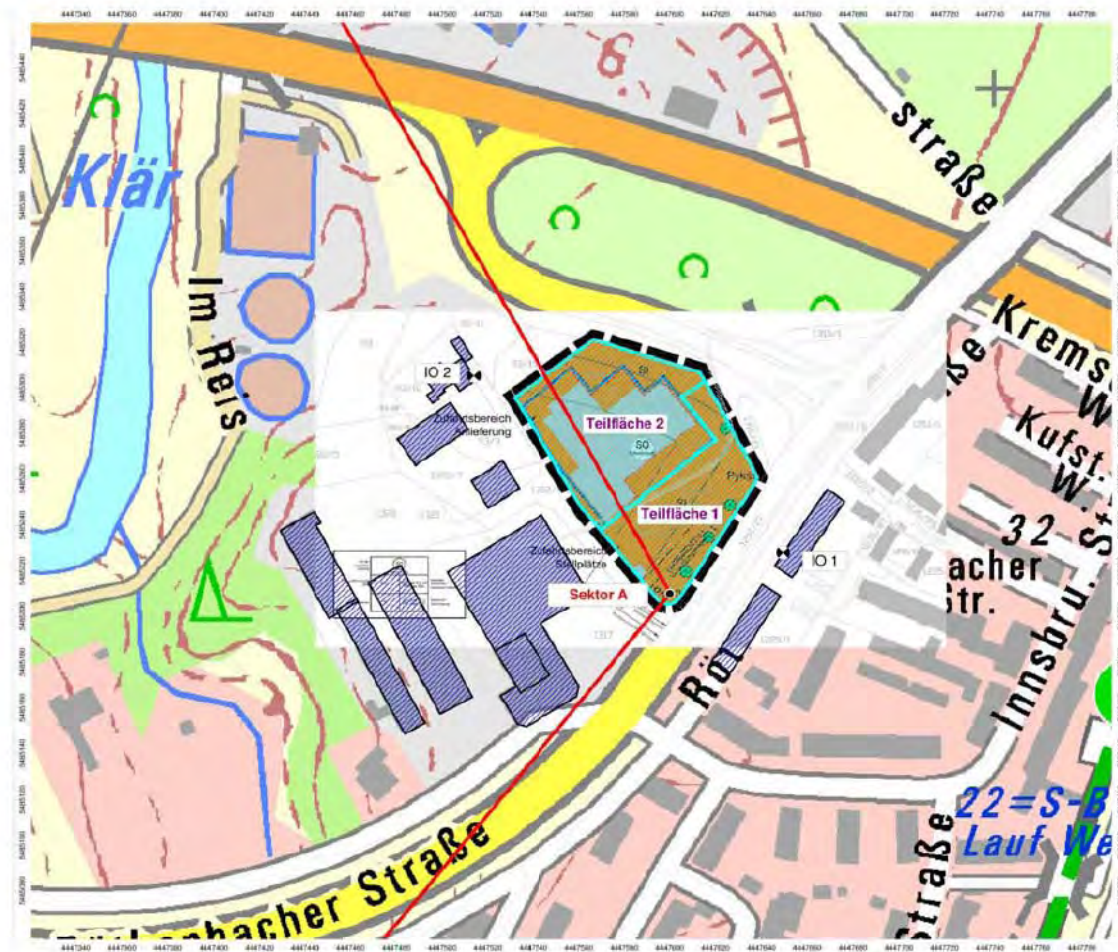
| Teilfläche | Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB |                                 |
|------------|------------------------------------|---------------------------------|
|            | Tag<br>(6:00 Uhr - 22:00 Uhr)      | Nacht<br>(22:00 Uhr - 6:00 Uhr) |
| TF 1       | 61                                 | 40                              |
| TF 2       | 60                                 | 46                              |

- 7.2 Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A mit dem Ursprung  $x = 4447600$ ,  $y = 5485210$  erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ :

| Richtungssektor k<br>(Nord $\triangleq$ 0° C) | Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB<br>für Richtungssektor |       |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------|
|                                               | Tag                                                        | Nacht |
| A (220° - 330°)                               | 11                                                         | 8     |



- 7.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $LE_{K,j}$  durch  $LE_{K,j} + LE_{K,zus,k}$  zu ersetzen ist.



## 8 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Die in der Fläche für Stellplätze vorhandenen 4 Bäume sind am bestehenden Standort dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität und am selben Standort zu ersetzen.
- 8.2 Der Bereich der Stellplatzanlage zwischen dem Baufenster für Hauptbaukörper und der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist mit heimischen Stauden- und Heckenanpflanzungen zu durchgrünen.

## 9 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

### Dächer

- 9.1 In dem SO sind für die Nutzung von Solarkollektoren und Solarzellen Aufständereien zulässig. Hierbei ist die Konstruktion der Aufständerei mindestens um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Wandhöhe von der Außenseite der Dachfläche zurückzusetzen.
- 9.2 In dem SO können Dachaufbauten die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Die Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Wandhöhe von der Außenseite der Dachfläche zurückzusetzen.

### Werbeanlagen

- 9.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 9.4 Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Baukörpers abgestimmt werden. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- 9.5 Werbe- und Schriftzüge dürfen 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Die Luxzahlen bei Leuchtreklamen sind so zu wählen, dass eine Blendwirkung für Fahrzeuglenker und die umliegenden Bereiche nicht erfolgt.
- 9.6 Leuchtwerbung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.
- 9.7 Beleuchtete Werbeanlagen entlang der südlich verlaufenden Röthenbacher Straße dürfen nicht in Richtung des südlich angrenzenden Wohngebiets ausgerichtet werden.
- 9.8 Es sind 2 Werbepylone entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Höhe von 4 m zulässig.
- 9.9 Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen.



# IV Textliche Hinweise

## Normenauslegung

1. Wird bei zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen verwiesen, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich ebenso vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können, wofür die Bekanntmachung alleine nicht ausreicht. Die Verwaltung stellt hierbei die in Bezug genommen DIN-Vorschriften bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit.

## Immissionsschutz

2. 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).
3. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
4. Der Bauherr hat den gutachtlichen Nachweis zu erbringen, dass durch die geplanten Werbeanlagen (ggf. einschließlich Parkplatzbeleuchtung) die zulässigen Lichtimmissionswerte gem. der Publikation der Lichttechnischen Gesellschaft - Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen künstlicher Lichtquellen - in der Nachbarschaft eingehalten werden. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen bzw. muss bei einem Freistellungsverfahren beim Bauherrn vorliegen und ist auf Anforderung dem Landratsamt vorzulegen.
5. Der Bauherr hat den gutachtlichen Nachweis durch eine anerkannte Fachstelle gemäß § 29 b BImSchG zu erbringen, dass durch das Bauvorhaben die zulässigen Emissionskontingente lt. Bebauungsplan bzw. die zulässigen anteiligen Immissionskontingente in der Nachbarschaft eingehalten werden. Dieser Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen bzw. muss bei einem Freistellungsverfahren beim Bauherrn vor Baubeginn vorliegen und ist dem Landratsamt auf Anforderung zu übermitteln.

## Verkehr

6. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot und bis 40,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke eine Baubeschränkung.
7. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
8. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
9. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

## Grundwasser und Versickerung

10. Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Erlenstegen der N-ERGIE AG. Entsprechende Vorgaben sind zu berücksichtigen.
11. Für die Gründung von Bauvorhaben sind unter Umständen wasserrechtliche Genehmigungen notwendig. Diese müssen vor dem Baubeginn erteilt worden sein.

## Abstandsflächen

12. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der BayBO. Eine Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen und maximalen Wandhöhen ist zulässig, auch wenn hierdurch größere Abstandsflächen generiert würden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren.

## Altlasten

13. Soweit im Rahmen eines Bauvorhabens ein Bodenaushub bzw. ein Bodenaustrag (z.B. durch Pfahlbohrung) notwendig wird, ist die Einschaltung eines Fachgutachterbüros im Hinblick auf die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Deponats erforderlich. Entsprechende Deklarationsanalysen mit entsprechendem Entsorgungsweg sind unaufgefordert dem Landratsamt Nürnberger Land vorzulegen.

# Verfahrenshinweise

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Lauf a.d.Pegnitz vom 23.05.2017 eingeleitet.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a.d.Pegnitz am 27.09.2017 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 27.09.2017 bekanntgemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 06.10.2017 bis 27.10.2017 mit einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2017 durchgeführt.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 27.09.2017 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 27.09.2017 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Anregungen vorbringen kann.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.09.2017 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf in der Fassung vom 18.05.2017 bis zum 27.10.2017 abzugeben.
5. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat in seiner Sitzung vom 12.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2017 beschlussmäßig gebilligt.
6. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.2018 aufgefordert, ihre Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 12.12.2017 bis zum 09.03.2018 abzugeben.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.02.2018 bis 09.03.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a.d.Pegnitz am 24.01.2018 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 24.01.2018 bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Anregungen vorbringen kann.
8. Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat mit Beschluss vom 17.04.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung aufgestellt.

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

Benedikt Bisping  
Erster Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab ..... im Rathaus, Urlasstraße 22, Zimmer 208, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a.d.Pegnitz am ..... und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom ..... bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

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

Benedikt Bisping  
Erster Bürgermeister



Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz erlässt auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9,10,13,13a und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Seite 588) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. Seite 796) folgende

# S a t z u n g

für den Bebauungsplan Nr. 106 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz  
„Sondergebiet Röthenbacher Straße 26“

## § 1

- (1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 gilt der vom Planungsbüro Vogelsang Nürnberg in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz ausgearbeitete Plan vom 17.04.2018.
- (2) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Plan.

## § 2

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen, welche diesem Bebauungsplan ent- oder widersprechen, außer Kraft.