



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



---

## Stadt Lauf a.d. Pegnitz

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnungsplan Nr. 107  
"Gewerbegebiet Dehnberg West"

---

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / jw / ta

datum: 18.09.2018

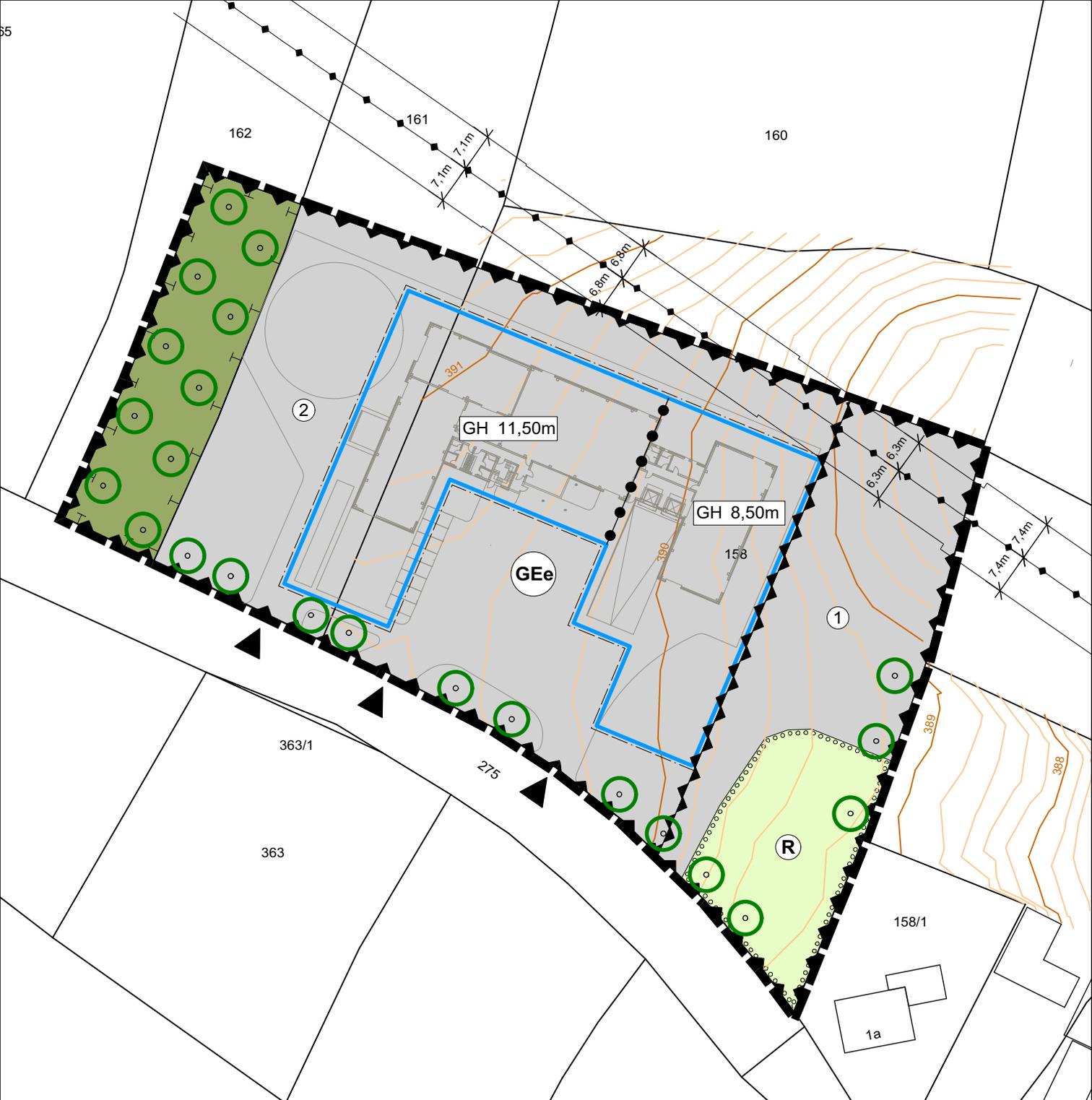
ergänzt:

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • 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

---





**Externe Ausgleichsfläche**  
 Fl.Nrn. 168 und 178, Gmkg. Dehnberg; 3.360qm (TF)



## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)



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. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

### 6. 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

### 7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

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



Freileitung 20 kv, oberirdisch mit Schutzzone

### Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Gebäudehöhe)

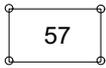


Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten (s. Festsetzung B.5)



Bezeichnung der Teilfläche

## Hinweise



vorhandene Grundstücksgrenzen  
(mit Flurnummern)



Höhen in m ü. NN

## VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in der Sitzung vom 19.12.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2018 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 20.03.2018 hat in der Zeit vom 04.04.2018 bis 06.05.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.03.2018 hat durch Auslage in der Zeit vom 04.04.2018 bis 06.05.2018 stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2018 bis 20.08.2018 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.06.2018 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2018 bis 20.08.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses 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 im Endzustand 14,0 m, Pflanzqualität mind. StU 16/18, 3 x verpflanzt, mit Ballen. Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind zunächst Laubbäume im Abstand von 7,0 m zu pflanzen, nach 20-30 Jahren kann dann jeder 2. Baum entnommen werden.

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 wird eine Teilfläche 3.360 qm der Fl.Nrn. 168 und 178 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 im festgesetzten Bereich 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.

<i>Teilfläche</i>	<i>Emissionskontingent LEK in dB</i>	
	<i>Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)</i>	<i>Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)</i>
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. Der Bauherr hat mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle gem. § 29 b BImSchG vorzulegen, woraus hervorgehen muss, dass die zulässigen Emissionskontingente gem. Festsetzung eingehalten werden. Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss das erforderliche Gutachten an der Baustelle oder beim Bauherrn von Baubeginn an vorliegen. Beurteilungsgrundlage ist die TA-Lärm

**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.
2. Auf § 12 BBodSchG sowie DIN 19731 zum Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.
3. Für die Löschwasserversorgung sind auf dem Grundstück ergänzende Maßnahmen erforderlich.
4. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

5. Bei der Errichtung von Bauwerken außerhalb der Leitungsschutzzone werden sowohl die Bestimmungen der DIN EN 50341-1 bzw. 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 Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten. Im Baubeschränkungsbereich unserer Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit unserer Zustimmung erfolgen.

Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz erlässt aufgrund der §§ 1 Abs.3, 2 Abs.1, 2a, 9, 9a, 10, 10a, 13, 13a und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2007 in Verbindung mit § 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. Seite 796) folgende

## **Satzung**

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz Nr. 107  
„Gewerbegebiet Dehnberg West“

### **§ 1**

- (1) Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 gilt der vom Büro TEAM 4, Bauernschmitt- Enders- Wehner, Nürnberg ausgearbeitete Plan vom 18.09.2018, der mit dem Textteil, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan den Bebauungsplan bildet.
- (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 dem Bebauungsplan ent- oder widersprechen, außer Kraft.

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

Benedikt Bisping  
Erster Bürgermeister