

B e g r ü n d u n gzum Bebauungsplan der Stadt Lauf a. d. Pegnitz
für das Baugebiet "Langwiese"

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
liegende Grundstücke mit Eigentümerangaben:

Eigentumsverhältnisse lt. Grundbuch

Fl. Nr.		Eigentümer
1334	Gemarkung Lauf	Stadt Lauf a. d. Pegnitz
1335/2	" "	Krön Babette und Böhm Anneliese, Lauf
1335/ 3	" "	Pöller Leonhard, Lauf, Simonshofer Str. 34
1335/4	" "	Gramp Anna Margarete, Würzburg, Lerchenhain 16; Scheiderer Lina, Lauf, Samstagstr. 1; Roschlaub Hans, Lauf, Saarstr. 31; Zimmermann Babette, Schweinfurt; Gottesberg 12; Gramp Herbert, Heidelberg, Haspel- gasse 9; Gramp Erich, Würzburg, Lerchenhain 16
1337	" "	Kuhn Anna Margarete, Lauf, Nürnber- ger Str. 31; Seitz Elisabeth, Nürn- berg, Dürrenhofstr. 33; Kuhn Hans- g., Lauf, Nürnberger Str. 31
1338	" "	Kuhn Margarete, Lauf, Nürnberger Str. 31
1338/1	" "	Fa. Döbrich & Heckel, Lauf
1340	" "	Stadt Lauf a. d. Pegnitz
1342	" "	" " "
1343	" "	" " "
1346	" "	Heckel Marie, Lauf
1346/3	" "	Stadt Lauf a. d. Pegnitz
1346/4	" "	Heckel Marie, Lauf
1346/5	" "	Grabow Dieter und Klaus, Lauf
1349	" "	Heinlein Elisabeth, Lauf, Langwiesenstr. 33
1349/1	" "	Heinlein Hermann und Elisabeth, Lauf, Langwiesenstr. 33

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Im Flächennutzungsplan vom 10. Februar 1961 sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Flächen ausgewiesen:

1. Für die Fl.Nr. 1338/1, 1346, 1346/4 und 1346/5: Lager und Gewerbe.
2. Für die Fl. Nr. 1349/1, 1349, 1337, 1335/4, 1335/3 und 1335/2: Mischgebiet.

Der Flächennutzungsplan soll geändert werden. Mit der Änderung wurde die Ortsplanungsstelle bei der Regierung in Ansbach bereits beauftragt. Zur Zeit wird dort das Anhörungsverfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG durchgeführt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Gebiet liegt ca. 1 km südwestlich des Ortskerns der Stadt Lauf. Es grenzt nordwestlich an die vorhandene Bebauung der Langwiesenstraße und des Schlachthofplatzes.

Die Gesamtgröße des Gebietes (Gesamtflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) beträgt ca. 33.950 qm.

2. Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Lauf rechts	ca. 900 m
Volksschule St. Kunigund	ca. 1300 m

3. Das Gelände fällt nach Südosten leicht ab. Das Gefälle beträgt ca. 1 - 2%. Grundwasser ist im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.
4. Der Boden besteht aus Sand. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
5. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits folgende Bebauung vorhanden:
 - a) auf Fl.Nr. 1349/1 ein zweigeschossiges Wohnhaus
 - b) auf Fl.Nr. 1346/5 ein dreigeschossiges Möbel-Umschlaglager mit einer Größe von 23 x 70 m
 - c) auf den Grundstücken Fl.Nr. 1338 und 1337 erdgeschossige Gartenhäuser in einfacher Holzbauweise
 - d) auf Fl.Nr. 1335/4 eine zweigeschossige Lagerhalle in Holzbauweise sowie eine erdgeschossige Garage in Massivbauweise.

C. Geplante bauliche Nutzung:

1. Die Art der baulichen Nutzung:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Mitte die Fl.Nr. 1346/5 mit einer Grundstücksgröße von 3.679 qm als "Gewerbegebiet" im Sinne § 8 BaunutzungsVO ausgewiesen.

Alle anderen Grundstücke sind im Bebauungsplan als "Mischgebiet" i.S. § 6 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

2. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut ist.

D. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Grenzregelung nicht notwendig.

E. Erschließung:

1. Das Baugebiet erhält über den Schlachthofplatz und die Langwiesenstraße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Baugebiet als Straßenfläche ausgewiesene Langwiesenstraße ist bereits mit einer Gesamtbreite von 10 m (6 m Fahrbahn, links und rechts 2 m Gehsteig) mit einer Asphaltdecke ausgebaut. Die Erschließungsstraße in der Mitte des Baugebietes mit Wendehammer ist zur Zeit als 4 m breiter Erdweg vorhanden. Diese Straße wird unmittelbar nach der verlegten Kanalisation ausgebaut.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Lauf. Das Ortsrecht schreibt Anschluß- und Benützungszwang vor.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene Kanalisation der Stadt Lauf. Zur Abwasserbeseitigung muß jedoch ein Abwasserpumpwerk errichtet werden. Dieses Abwasserpumpwerk ist auf dem Grundstück des städt. Schlachthofes vorgesehen. Das Ortsrecht schreibt Anschluß- und Benützungszwang vor.
5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadt Lauf.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die städt. Müllabfuhr. Das Ortsrecht schreibt Anschluß- und Benützungszwang vor.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Stadt Lauf. An den Erschließungskosten haben sich die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke nach näherer Maßgabe des einschlägigen Ortsrechtes mit Erschließungsbeiträgen und Kanal-, Wasser- und Stromanschlußgebühren zu beteiligen.

F. Überschlägig ermittelte Kosten:

DM

1. Für die Entwässerung:

Herstellungskosten:

Langwiesenstraße (Kanal bereits vorhanden)

Langwiesenstraße

170 lfdm x 1/2 x 450,-- DM = 38.250,-- DM

Sackstraße

250 lfdm x 450,-- DM = 112.500,-- DM

Abwasserpumpwerk

= 30.000,-- DM

180.750,--

Anschlußgebühren

ca. 26.000 qm Grundst.Fl. à 1,40 DM = 36.400,--

ca. 17.000 qm GeschFläche à 7,-- DM = 119.000,-- = 155.400,--

Für die Stadt Lauf verbleiben die nicht

umlagefähigen Herstellungskosten in Höhe von

25.350,--

2. für Straßenverkehrsflächen (Fahrbahnen und Gehwege):

Langwiesenstraße (bereits ausgebaut)

-nur zur Hälfte, nachdem die Erschließungsbeiträge für dieses Straßenstück auch für die nordwestlich dieser Straße gelegenen Baugrundstücke (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) umgelegt werden-

a) Grunderwerb ca. 1700 qm x 1/2 à 50,-- DM* = 42.500,--
(diese Fläche ist bereits in städt.Besitz)

b) Herstellung ca. 1700 qm x 1/2 à 55,-- DM = 46.750,--

c) Straßenbeleuchtung (4 Leuchten x 1/2) = 1.600,--

= 90.850,--

Sackstraße

a) Grunderwerb ca. 2300 qm à 50,-- DM* = 115.000,--

(davon sind bereits 1400 qm à 50,-- DM
= 70.000,-- DM im städt.Besitz)

b) Herstellung

ca. 2300 qm à 5,-- DM = 126.500,--

c) Straßenbeleuchtung (4 Leuchten) = 3.200,--

= 244.700,--

335.550,--

Erschließungsbeiträge

90% aus 335.550,-- DM =

301.995,--

Für die Stadt Lauf verbleiben für den Ausbau der Fahrbahnen und Gehwege nicht umlagefähige Kosten

in Höhe von..... 33.555,--

*Grunderwerb: In den 50,-- DM/qm sind enthalten:

Kaufpreis, Vermessungs- und Abmarkungskosten, Notariatskosten für die Kaufverträge, evtl. Vorverträge, Messungsanerkennungen und Auflassungen, Grundbucheintragungen und Fortführung des Liegenschaftskatasters.

G. Weitere Erläuterungen:

Lärmschutzmaßnahmen:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1335/2 ist als Festsetzung im Bebauungsplan eine doppelzeilig zu pflanzende Baumreihe nach Süden gegen die geplante Bundesstraße 14 und nach Osten gegen die vorhandene Reihenhausbebauung aufgenommen.

Bei Fl.Nr. 1349 ist nach Süden durch die vorhandene Garagenrückwand (ca. 35 m lang und ca. 3 m hoch) gegen die vorhandene Reihenhausbebauung keine Lärmschutzmaßnahme notwendig.

Lauf a.d.Pegnitz, 5. Juni 1973

Der Entwurfsverfasser:

Stadtbauamt Lauf:



Stadtbaumeister



1. Bürgermeister