



- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 und 8 BauNVO)
- GEe Gewerbegebiet mit Einschränkungen
 - MI Mischgebiet
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen
 - Einfahrtbereich
4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 - Pflanzgebot Laubbäume
 - Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen GE1-GE6
 - Flächen für Nebenanlagen
 - Stellplätze
 - Übergang
- Hinweise
- Höhen in m ü. NN
 - Übergang zu Gebäudebestand

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bau-, Umwelt- und Stadteentwicklungsausschuss hat in der Sitzung vom die Aufstellung des 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 Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom stattgefunden.

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

Zum Entwurf des 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 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 Bau-, Umwelt- und Stadteentwicklungsausschusses vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

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

.....
Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des 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

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 Bebauungsplan der Stadt Lauf a.d. Pegnitz Nr. 108
„Gewerbegebiet Lauf-West“

§ 1

(1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 gilt der vom Büro TEAM 4, Bauernschmitt - Enders - Wehner, Nürnberg ausgearbeitete Plan vom....., der mit dem Textteil, der Begründung, 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

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-11 BauNVO)
- 1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 BauNVO
Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (siehe B.5.)
Ausgeschlossen sind Speditionen, Fuhrunternehmen, Busunternehmen, Lagerhäuser, Lagerflächen über 0,3 ha, Tankstellen, Groß- und Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsgaststätten. Betriebswohnungen sind ebenfalls ausgeschlossen.
Anlagen nach Anlage 1 Nr. 1.2 der 4. BImSchV können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen ist, dass
- schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden, und
- Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen der Emissionsbegrenzung.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8
Überschreitungen durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
- 2.2 Baumassenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) 12,0
- 2.3 Zahl der Vollgeschose: GE 1-5 IV, GE 6 II.
Das oberste Geschoß im GE 1-5 ist ausschließlich als Staffelgeschoß zulässig. Es ist allseits um mind. 2,5 m von der Außenwand zurückzusetzen, zur Nürnberger Straße hin um mindestens 5,0 m.
- 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze:
Die maximale Gebäudehöhe liegt im Gewerbegebiet 1 bis 5 bei 342,00 m üNN, die maximale Wandhöhe (ohne Staffelgeschoß) liegt bei 337,00 m üNN.
Die maximale Gebäudehöhe liegt im Mischgebiet bzw. im Gewerbegebiet 6 bei 330,00 m üNN.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden, nicht jedoch zur Nürnberger Straße hin.
- 3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der Gebäudeteile der Hauptgebäude bis 185 m zulässig sind.
- 3.3 Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Im Bereich der Stellplätze St 1 ist kein nächtliches Parken (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) zulässig. Im Bereich der Stellplätze St 3, St 4 und St 5 ist die Errichtung von Parkdecks bis zu 3 Ebenen zulässig. Pro 8 Stellplätze ist ein Laubbäum zu pflanzen (siehe B.4.1). Im Falle der Errichtung von Parkdecks entfällt dieses Pflanzgebot zugunsten einer Fassadenbegrünung. Das Pflanzgebot für die randlichen, in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bleibt aber bestehen.
Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb 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 Pflanzgebote für Bäume
Es sind hochstämmige Laubbäume aus Gehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste (auch in Sorten) zu verwenden (Qualität STU 14/16) und dauerhaft zu erhalten. Wurzelraum mind. 12 cm durchwurzelbares Substrat.
- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| Großbäume | Spitzahorn |
| Acer platanoides | Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | Schmalblättrige Esche |
| Fraxinus angustifolia | Winterlinde |
| Tilia cordata | Silberlinde |
| Tilia tomentosa | |
| Mittelgroße Bäume | Feldahorn |
| Acer campestre | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Vogelbeere |
| Sorbus aucuparia | |
- 4.2 Flächen mit Begrünungsbindung
Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten und mit heimischen Laubbäumen (Pflanzabstand max. 8,0 m) oder mit geschlossenen mind. 3-reihigen freiwachsenden Hecken aus standortheimischen Gehölzen (Pflanzraster 1 x 1,5 m) zu bepflanzen. Entlang der Pegnitzstraße ist das Pflanzgebot in der Pflanzperiode nach Abbruch der Gebäude umzusetzen, im südlichen Teil der FINr. 12349 bzw. 1349/1 nach Aufgabe der Wohnnutzung.
- 4.3 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist im Trennsystem gedrosselt zu entsorgen. Rückhaltevolumen sind im Geltungsbereich vorzusehen.
5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- 5.1 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 (6 Uhr - 22 Uhr) | Nacht (22 Uhr - 6 Uhr) |
| GEe 1 | 65 | 50 |
| GEe 2 | 64 | 49 |
| GEe 3 | 61 | 46 |
| GEe 4 | 63 | 48 |
| GEe 5 | 60 | 45 |
| GEe 6 | 59 | 44 |

- Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A mit dem Ursprung x = 4447350, y = 5485750 (Gauß-Krüger-Koordinaten) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente L_{EK,zus}:
- | Richtungssektor k (Nord ± 0°) | Zusatzkontingent L _{EK,zus} in dB | |
|-------------------------------|--|------------------------|
| | Tag (6 Uhr - 22 Uhr) | Nacht (22 Uhr - 6 Uhr) |
| A (295° - 78°) | 4 | 4 |
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k L_{EK,j} durch L_{EK,j} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.
- 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.
- 5.2 Passiver Schallschutz wird ergänzt
6. Sonstige Festsetzungen
- 6.1 Befristete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Das Mischgebiet wird befristet festgesetzt. Sobald das bestehende Wohnrecht im Bereich des Mischgebiets erlischt, ist die im dazugehörigen Planeinschnitt festgesetzte Folgenutzung zulässig.

- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs-festsetzungen**
- Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen von allen Außenwänden wird gem. Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 6 BayBO 2008 mit 0,25 H (Wandhöhe), mind. jedoch mit 3,0 m festgesetzt.
 - Dachform: Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD).
 - Dachneigung: 0-20 Grad.
 - Die Dacheindeckung ist in dunklen Farbtönen zulässig (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz). Photovoltaikanlagen sind zulässig.
 - Einfriedungen
Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig, nicht aber zur Nürnberger Straße hin. Max. Zaunhöhe 1,8 m, Sockel max. 0,20 m. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten.
 - Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bzw. Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Der Abstand zu Zufahrten und Öffentlichen Verkehrsflächen darf 2 m nicht unterschreiten.
 - Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
- Hinweise:
- Auf die Lage in der Schutzzone IIIb der Wasserschutzgebietsverordnung Erlenstegen wird hingewiesen.
 - Innerhalb der Bauflächen sind Warte- und Wendebereiche für den Werksverkehr vorzusehen.
 - Zufahrten für Feuerwehr, Not- oder Rettungsdienste sind auch außerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.



die sympathische
Stadt Lauf
a.d. PEGNITZ

Vorentwurf

Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 108
„Gewerbegebiet Lauf-West“

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 20.11.2018 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