Bebauungsplan Nr. 60 „Nördlich der Breiten Straße“ im Ortsteil Heuchling

Aufhebung

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung:

Stadt Lauf a.d.Pegnitz
Stadtbauamt
- Planung -

Lauf a.d.Pegnitz, den 09.04.2019

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister

Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz
i.A.

A. Nürnberger
Bauamtsleiterin

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Vorbemerkung	3
2	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
3	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Lage im Stadtgebiet	4
3.3	Geltungsbereich	5
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
5.1	Regionale und überregionale Planungsvorgaben	6
5.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	6
6	Erschließung	6
7	Immissions- und Umweltschutz	7
7.1	Lärmschutz	7
7.2	Bodenkontamination	7
8	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	8
9	Verfahren	8
10	Anlagen zur Begründung	8

1 Vorbemerkung

Das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist in den §§ 1 bis 13a des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Regelungen über die bauliche Nutzung von Grundstücken enthält die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als Grundlage für die im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen dient die Planzeichenverordnung (PlanzV 90). Örtliche Bauvorschriften werden gemäß Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzt.
Die Vorschriften zur Aufstellung eines Bebauungsplans gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Nördlich der Breiten Straße“ im Ortsteil Heuchling ist seit dem 04.08.1989 rechtskräftig.
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bis auf die Fl.Nr.415/15 Gem. Heuchling bebaut. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 398/4 Gem. Heuchling besteht noch die Möglichkeit einer Nachverdichtung.
Mit dem Tekturplan Nr. 1 - rechtsverbindlich seit dem 16.12.1994 – wurde die Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans verbindlich.
Der Bebauungsplan setzt für den Bereich westlich der Löffelholzstraße eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldach, Dachneigung 30°- 38°, und eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Im östlichen Bereich ist eine Bebauung mit erdgeschossigen Gebäuden mit ausbaufähigen Dachgeschoss, Satteldach 35° - 42°, GRZ 0,3 und GFZ 0,5, zulässig.
Mit Schreiben vom 29.08.2018 stellte die Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 415/15 den Antrag, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass für ihr Grundstück statt der Festsetzungen für den östlichen Bereich die für den westlichen Bereich angewendet werden können. Begründet wird der Antrag mit dem Wunsch, ein Mehrfamilienhaus zu errichten, was auch im Sinne der Nachverdichtung und der Innenentwicklung wäre.

Nachdem das Grundstück direkt an den Bereich mit zweigeschossiger Bauweise angrenzt und städtebauliche Gründe nicht gegen eine zweigeschossige Bebauung sprechen, hat der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung vom 15.01.2019 dem Antrag grundsätzlich zugestimmt.

Da durch die Änderung der zulässigen Geschossanzahl die Grundzüge der Planung berührt werden würden, ist die Realisierung des Vorhabens auf dem Wege der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich.
Nachdem wie oben erwähnt das Gebiet bereits fast vollständig bebaut ist, ist die Regelung der Bebauung durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht mehr erforderlich.
Deshalb hat der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lauf a.d.Pegnitz in seiner Sitzung vom 15.01.2018 beschlossen, den Bebauungsplan insgesamt aufzuheben und künftige Bauanträge nach § 34 BauGB zu behandeln.

3 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

3.1 Allgemeines

Das Mittelzentrum Lauf a.d.Pegnitz ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land und gehört zur Planungsregion 7 „Region Nürnberg“. Durch die Lage ca. 17 km östlich von Nürnberg gehört die Stadt Lauf a.d.Pegnitz zur engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie zur Metropolregion Nürnberg.

3.2 Lage im Stadtgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Nördlich der Breiten Straße“ liegt im Ortsteil Heuchling ca. 1 km Luftlinie nördlich des Zentrums der Kernstadt Lauf a.d.Pegnitz (siehe Abb. 1).

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, EuroGeographics

Abb. 1 Lage zur Kernstadt

3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des seit 04.08.1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 ist in Abb. 2 dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

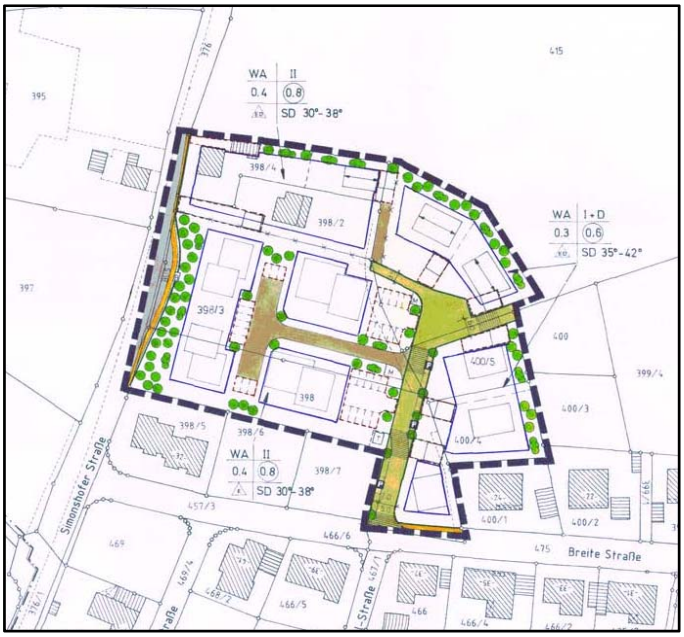


Abb. 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Nördlich der Breiten Straße“

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nördlich des Bebauungsplangebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Übrigen grenzen „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO mit Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise an.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Regionale und überregionale Planungen

Landesplanerische oder regionalplanerische Belange werden durch die Aufhebung nicht berührt.

5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im seit dem 04.06.2008 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz mit integriertem Landschaftsplan ist der Bereich des Tekturplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

6 Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Das Baugebiet ist über die „Löffelholzstraße“ direkt an die „Breite Straße“ angebunden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

Die Entsorgung des Abwassers wird durch die Zentralkläranlage in Lauf a.d.Pegnitz sichergestellt.

Die Ortssatzung der Stadt Lauf schreibt Anschluss- und Benutzungszwang für das öffentliche Kanalsystem vor.

Die Einleitung von Grundwasser in den Kanal ist nicht zulässig.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG.

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser sollen Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und der Nutzung als Gieß- und Brauchwasser zugeführt werden.
Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - zu beachten.
Dachwasser und nicht verunreinigtes Oberflächenwasser muss unter ökologischen Gesichtspunkten auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden, wenn keine Nutzung von Regenwasser vorgesehen ist. Dies gilt auch für Überlaufwasser von Zisternen oder sonstigen Regenauffangbehältern.

Mit dem Programm „BEN“ (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen), http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm, können Nutzer mit wenigen Schritten prüfen, ob eine Einleitung erlaubnisfrei erfolgen kann und welche wesentlichen Randbedingungen einzuhalten sind.

Bei der Anlage und dem Betrieb von Sickeranlagen sind folgende Auflagen zu beachten:
Der anstehende Untergrund muss versickerungsfähig sein.
Die Versickerungsanlagen sind nach den geltenden Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik und Baukunst auszuführen.

Wasser- und Stromversorgung
Die Strom - und die Wasserversorgung wird durch die Städtischen Werke Lauf GmbH sichergestellt.

7 Immissions- und Umweltschutz

7.1 Immissionsschutz

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat auf die Belange des Immissionsschutzes keine Auswirkung.

7.2 Bodenkontamination

Informationen oder Anhaltspunkte für mögliche Bodenkontaminationen liegen nicht vor.

8. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind von der Planung nicht berührt.

Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Tekturplans sind nicht bekannt.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u.ä.) sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Nürnberger Land, zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.
Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen.

9. Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgehoben.

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13 BauGB liegen vor, da die Aufhebung des Bebauungsplans nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

10. Anlagen zur Begründung

Bebauungsplan Nr. 60 „Nördlich der Breiten Straße“ mit Begründung

Bebauungsplan Nr. 60

der Stadt Lauf a. d. Pegnitz
für das Baugebiet

" Nördlich der Breiten Straße "

Rechtsverbindlich seit 4. August 1989

Dieser Bebauungsplan wurde vom Stadtbauamt Lauf a. d. Pegnitz ausgearbeitet.

Lauf a. d. Pegnitz, den 18.9.1986
Stadtbauamt Lauf a. d. Pegnitz

TOAR Ziegler

Übersichtslageplan
M = 1 : 5000

Kreisstraße LAU 8
Simonshofer Straße
Breite Straße
Pfinzingstraße
Von-Scheurl-Straße
WA II
0.4 0.8
SD 30°-38°
WA I+D
0.3 0.6
SD 35°-42°
WA II
0.4 0.8
SD 30°-38°
398/4
398/2
398/3
398
398/5
398/6
398/7
400/5
400/4
400/3
400/1
400/2
399/2
399/3
399/4
397/2
397
397/3
1826
1828
1826/1
376
376/1
391
392
393
394
395
404
403
405
406
412
414
415
400
475
466/6
466/5
466/4
466/3
466/2
466
467/1
467/2
469
469/3
469/4
468/2
475/5
475/6
475/7
465/2

Zeichenerklärung für Festsetzungen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA — Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

I+D — Erdgeschoß und ausbaufähiges Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß werden kann.

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD 30 - 38°
SD 35 - 42° — Satteldach mit möglicher Dachneigung

0.3 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze

(0.6) — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen:

Fahrbahn mit Gehstreifen

P — Verkehrsberuhigter Bereich nach Zeichen 325 StVO

Private Verkehrsfläche

Pflanz- und Erhaltungsgebot für einheimische Büsche und Sträucher

Pflanz- und Erhaltungsgebot für einheimische Laubbäume

Flächen für Stellplätze und Garagen einschließlich Zufahrten

Firstrichtung zwingend

M — Mülltonnenstandplatz

T — Trafostation

B — Buswartehäuschen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Zeichenerklärung für Hinweise:

Bestehende Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

Teilungsvorschlag

457/2 — Flurnummer

Weitere Festsetzungen:

1. Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt.

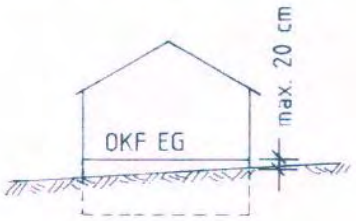
2. Asymetrische Dachformen sind nicht zulässig. Der Kniestock darf max. 50 cm betragen. Dacherker, Dachgauben und Krüppelwalme sind zulässig.

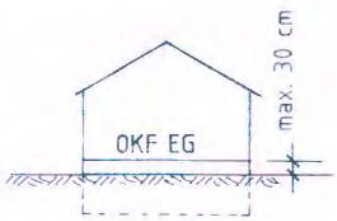
3. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit nicht gesonderte Standorte festgesetzt sind.
   Garagen sind mit Sattel- oder Flachdach zulässig. Garagen mit Satteldach sind bei Grenzbebauung nur giebelständig zulässig. Für die Nachbargaragen besteht grundsätzlich Anpassungspflicht.
   Für jede Wohneinheit ist mindestens eine Garage bzw. ein Abstellplatz zu errichten.

4. Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1.20 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune nicht zulässig.

5. Nebenanlagen nach § 15 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

6. Bei Baukörpern im geneigten Gelände darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 20 cm über dem natürlich vorhandenen Gelände an der Bergseite des Gebäudes liegen. Dies gilt sinngemäß auch bei versetzt angeordneten Geschossen.
   Bei ebenem Gelände ist eine Höhe der Fußbodenoberkante EG über natürlichem Gelände von max. 30 cm zulässig.





7. Bei der Verlegung von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, daß zu den im Bebauungsplan festgelegten Baumstandorten ein entsprechender Abstand eingehalten wird (mindestens 2.50 m).

Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz erläßt aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) und Art. 91 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl. Seite 419) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. Seite 903) folgende

Satzung

für den Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Lauf a.d. Pegnitz für das Baugebiet "Nördlich der Breiten Straße"

§ 1

(1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 gilt der vom Stadtbauamt Lauf a.d. Pegnitz ausgearbeitete Plan vom 18.9.1986 in der Fassung der letzten Änderung vom 30.5.1989, der zusammen mit diesem Textteil den Bebauungsplan bildet.

(2) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus diesem Plan.

§ 2

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens in Kraft. Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen, welche diesem Bebauungsplan ent- oder widersprechen, außer Kraft.

STADT LAUF a.d. PEGNITZ · BAYERN ·

Lauf a. d. Pegnitz, 13. JUNI 1989
Stadt Lauf a. d. Pegnitz

1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs.1 BBauG mit Beschluß des Stadtrates vom 25.9.86 eingeleitet
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln am 12.11.86 und durch Veröffentlichung in der Pegnitz-Zeitung am 14.11.86 bekanntgemacht.

Lauf a. d. Pegnitz, 16. JUNI 1989
Stadt Lauf a. d. Pegnitz
1. Bürgermeister

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs.2 BBauG wurde vom 24.11.86 bis 19.12.86 mit einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt. Diese Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln und durch Veröffentlichung in der Pegnitz-Zeitung am 14.11.86 bekanntgemacht.

Lauf a. d. Pegnitz, 16. JUNI 1989
Stadt Lauf a. d. Pegnitz
1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 13.12.88 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben

Lauf a. d. Pegnitz, 16. JUNI 1989
Stadt Lauf a. d. Pegnitz
1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung wurden vom Stadtrat am 23. 2.89 beschlußmäßig gebilligt.

Lauf a. d. Pegnitz, 16. JUNI 1989
Stadt Lauf a. d. Pegnitz
1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 20.3.89 bis 21.4.89 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 8.3.89 und durch Veröffentlichung in der Pegnitz-Zeitung vom 10.3.89 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Lauf a. d. Pegnitz, 16. JUNI 1989
Stadt Lauf a. d. Pegnitz
1. Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Lauf a. d. Pegnitz hat mit Beschluß vom 13.6.1989 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

Lauf a. d. Pegnitz, 16. JUNI 1989
Stadt Lauf a. d. Pegnitz
1. Bürgermeister

7. Dem Landratsamt Nürnberger Land, Lauf a. d. Pegnitz, wurde dieser Bebauungsplan mit Schreiben vom 15. Juni 1989 gemäß § 11 Abs.1 BauGB angezeigt.

Lauf a. d. Pegnitz, 16. JUNI 1989
Stadt Lauf a. d. Pegnitz
1. Bürgermeister

8. Der von der Stadt Lauf a. d. Pegnitz gemäß § 11 Abs.1, 2. Halbsatz BauGB angezeigte Bebauungsplan (Satzung) wurde vom Landratsamt Nürnberger Land in Lauf a. d. P. gemäß § 11 Abs.3 BauGB überprüft. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, wonach bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Lauf a. d. Pegnitz, 14. JULI 1989
Landratsamt Nürnberger Land
i.A.
Amend, RR

9. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 4.8.89 im Rathaus, Urlasstraße 22 Zimmer 215, gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung sind ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln am 2.8.89 und durch Veröffentlichung in der Pegnitz-Zeitung vom 4.8.89 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB in Kraft getreten.

Lauf a. d. Pegnitz, 4. AUG. 1989
Stadt Lauf a. d. Pegnitz
i.V.
3. Bürgermeister

Änderungen:

1. Gemäß Bauausschußbeschluß vom 28.4.1987 und Stadtratsbeschluß vom 26.5.1987
2. Gemäß Bauausschußbeschluß vom 15.11.1988 und Stadtratsbeschluß vom 24.11.1988
3. Gemäß Bauausschußbeschluß vom 14.2.1989 und Stadtratsbeschluß vom 23.2.1989
4. Gemäß Bauausschußbeschluß vom 30.5.1989 und Stadtratsbeschluß vom 13.6.1989

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Lauf a.d. Pegnitz für das Baugebiet

"Nördlich der Breiten Straße"

---

1. A l l g e m e i n e s

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung.

Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Erschließung und für die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt.

2. P l a n u n g s r e c h t l i c h e V o r a u s s e t z u n g e n

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d. Pegnitz, genehmigt mit Regierungsschreiben vom 28.6.1976, ist der Bereich des räumlichen Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

3. A n l a ß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Hinblick auf die ständige Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnbauflächen und auf Grund der Tatsache, daß die vorhandenen Wohnbaugebiete bis auf wenige Baulücken bebaut sind, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Stadtgebiet erforderlich.

Außerdem liegen bereits mehrere Anfragen hinsichtlich von Baumöglichkeiten vor.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt am Randes des Ortsteiles Heuchling nördlich der "Breiten Straße". Es schließt sich an die vorhandene Bebauung an.

./.

Die Entfernungen zu den wesentlichen öffentlichen Einrichtungen betragen:

Versorgungsläden	-	sind im Ortsteil Heuchling vorhanden
Evang. Kirche am Kunigundenberg	-	0,5 km
Kath. Kirche in der Kernstadt Lauf	-	1,8 km
Kindergarten in Heuchling	-	0,6 km
Grundschule Heuchling	-	0,9 km
Hauptschule	-	1,3 km
Berufsschule, Realschule	-	1,8 km
Gymnasium	-	1,5 km
Bahnhof Lauf rechts	-	1,2 km

Die Anbindung an die Kernstadt ist durch ein kombiniertes Bussystem, das sowohl von Schülern als auch von der übrigen Bevölkerung benutzt werden kann, sichergestellt.

Die Gesamtgröße des Baugebietes umfaßt ca. 12.700 qm.

Das Gelände fällt nach Osten um ca. 4 % leicht ab.

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um bindigen mittelschweren Boden; der Grundwasserstand ist nicht bekannt.

Besondere Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes erscheinen nicht erforderlich.

Das Gelände wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

5. Geplante bauliche Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Auf Beeinträchtigungen, die aus den angrenzenden Grundstücken wegen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung durch Geräusch- und Geruchsemissionen auftreten können, wird hingewiesen.

Nach dem Bebauungsplan ist eine Bebauung mit 5 maximal zweigeschossigen Gebäuden sowie mit 5 erdgeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen.

Bei Berücksichtigung von evtl. Einliegerwohnungen sowie der Mehrfamilienhäuser ergeben sich ca. 40 Wohneinheiten mit ca. 120 Einwohnern.

Bei einem Ansatz der Bruttowohnbaufläche von ca. 12.700 qm ergibt sich ein Anteil der Verkehrsflächen von ca. 12 % (ca. 1530 qm) davon ca. 7,5 % (ca. 960 qm) öffentliche Verkehrsfläche.

./.

6. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße von der Breiten Straße. Diese Stichstraße ist als verkehrsberuhigte Wohnstraße gemäß den Ausführungsbestimmungen zum Zeichen 325 StVO niveaugleich mit wechselseitigen Parkständen, Fahrbahnversätzen und Anpflanzung von Bäumen vorgesehen.

In der Wohnstraße werden auch die Abwasserleitung und die Versorgungsleitung für Wasser und Strom verlegt.

Die Ortssatzung schreibt Anschluß- und Benutzungszwang vor.
Das Einleiten von Grundwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Die Beseitigung der Abfälle wird von einem Müllabfuhrunternehmen durchgeführt.
Die Erschließung erfolgt durch die Stadt Lauf.

An den Erschließungskosten haben sich die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke nach näherer Maßgabe des einschlägigen Ortsrechts mit Erschließungsbeiträgen, Herstellungskosten für Kanäle und Baukostenzuschüsse für Strom und Wasser zu beteiligen.

7. Landschaftsschutz und Grünordnung

Belange des Landschaftsschutzes werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, der den Ortsrand darstellt, wird im Bebauungsplan ein Pflanzgebot für einheimische Laubbäume und Buschgruppen festgesetzt. Da alle grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt sind, ist ein gesonderter "Grünordnungsplan" nicht erforderlich.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig geteilte Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, sind im gesamten Baugebiet Baulandumlegungen und Grenzregulierungen notwendig, die von den beteiligten Grundstückseigentümern möglichst auf freiwilliger Basis durchgeführt werden sollen

9. Überschlägige Kostenermittlung zur Erschließung des Baugebietes

Grunderwerb, Parkflächen, Gehwege, Beleuchtung und Anpflanzung

Verkehrsflächen

Die privaten Erschließungswege sind in der Kostenermittlung nicht berücksichtigt.

Grunderwerb	ca. 960 qm à DM 125,-	=	DM 120.000,--
Ausbau	ca. 960 qm à DM 100,-	=	" 96.000,--
Leuchten	3 Stück à DM 2.500,-	=	" 7.500,--
Bäume	6 Stück à DM 4.000,--	=	" 24.000,--
			DM 247.500,--

./.

Von den Ausbaukosten der Stichstraße verbleiben für die Stadt Lauf 10 % als nicht umlagefähige Kosten. 90 % der Ausbaukosten werden den Grundstücksanliegern als Erschließungskosten berechnet.

Abwasserbeseitigung

Kanal	ca. 100 m à DM 450,-	= DM 45.000,--

Wasser- und Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch die Städt. Werke Lauf durchgeführt. Die Kosten hierfür werden über Anschlußgebühren abgerechnet.

Der Ausbau der Simonshofer Straße (Kreisstraße LAU 8) einschließlich der Busbucht erfolgt durch den Landkreis Nürnberger Land.

10. Eigentumsverhältnisse

Nachfolgend aufgeführte Grundstücke liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Fl.Nr. Gemarkung Heuchling	Eigentümer (Stand 9/88)
398	Kerschner Elisabeth, Lauf/Heuchling
398/2	Langner Wolfgang und Gerda, Lauf
398/3	Bayer. Rotes Kreuz, München
398/4	Munker August und Katharina, Lauf
400/4	Hahn Johanna, Nürnberg Schön Werner, Obermichelbach
400/5	Löslein Werner, Nürnberg Hiltel Lotte, Nürnberg Beretta Wilma, Schweiz
415	Seitz Konrad und Christine, Lauf

Lauf a.d. Pegnitz, November 1988

Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Pompl
1. Bürgermeister

Stadtbauamt

Ziegler
Leiter des Bauamtes

Tekturplan Nr. 1
zum Bebauungsplan Nr. 60
für das Baugebiet "Nördlich der Breiten Straße"
im Ortsteil Heuchlung

"Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz erläßt aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. Seite 251) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. Seite 65) folgende

Satzung

für den Tekturplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Lauf a.d. Pegnitz für das Baugebiet "Nördlich der Breiten Straße" im OT Heuchling.

§ 1

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet "Nördlich der Breiten Straße" im OT Heuchling wird wie folgt geändert:

Die Festsetzung, daß pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen ist, entfällt.
Für die Berechnung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Lauf a.d. Pegnitz in der Fassung vom 25.11.1993.

§ 2

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens in Kraft. Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen, welche diesem Bebauungsplan ent- oder widersprechen, außer Kraft".

Lauf a.d. Pegnitz, den 8. Dez. 1994
Stadt Lauf a.d. Pegnitz

1. Bürgermeister

STADT LAUF a.d.PEGNITZ · BAYERN ·

Verfahrenshinweise:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Tekturplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Stadtrates vom 16.12.1993 eingeleitet.

   Der Aufstellungsbeschluß wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln am 29.12.1993 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 31.12.1993 bekanntgemacht.

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.01.1994 bis 14.01.1994 mit einer öffentlichen Auslegung des Tekturplanes durchgeführt.
   Diese Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an allen Gemeindetafeln am 29.12.1993 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 31.12.1993 bekanntgemacht.

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.03.1994 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Tekturplan abzugeben.

4. Der Entwurf des Tekturplanes und die zugehörige Begründung wurden vom Stadtrat am 19.05.1994 beschlußmäßig gebilligt.

5. Der Entwurf des Tekturplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.06.1994 bis 29.07.1994 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 15.06.1994 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 17.06.1994 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

6. Der Stadtrat der Stadt Lauf a.d. Pegnitz hat mit Beschluß vom 29.09.1994 den Tekturplan gemäß § 10 BauGB als Satzung aufgestellt.

7. Dem Landratsamt Nürnberger Land in Lauf a.d. Pegnitz wurde dieser Tekturplan mit Schreiben vom 17.11.1994 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

8. Das Landratsamt Nürnberger Land in Lauf a.d. Pegnitz hat den Tekturplan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB überprüft und mit Schreiben vom 30.11.1994... Nr. 26.1-610-Fi/ms erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

9. Der Tekturplan wurde mit Begründung ab 16.12.94 im Rathaus, Urlasstraße 22, Zimmer 215, gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung sind ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 14.12.1994 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 16.12.1994 bekanntgemacht worden.
Der Tekturplan ist damit nach § 12 BauGB in Kraft getreten.

Lauf a.d. Pegnitz, den 16. Dez. 1994
Stadt Lauf a.d. Pegnitz

1. Bürgermeister

STADT LAUF a.d. PEGNITZ · BAYERN