



---

# Stadt Lauf a.d. Pegnitz

---

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 108 "Gewerbegebiet Lauf-West"

---

maßstab: 1 : 1.000

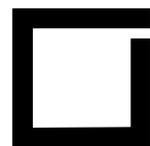
bearbeitet: gb / lb

datum: 04.06.2019

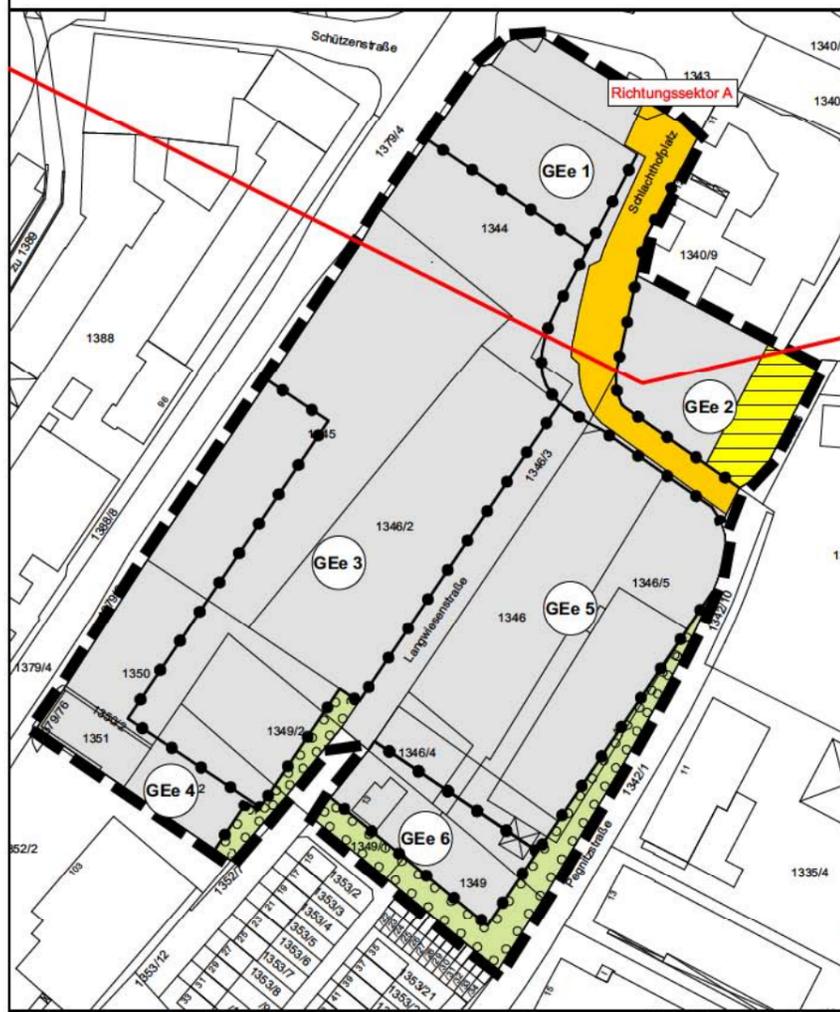
ergänzt:

---

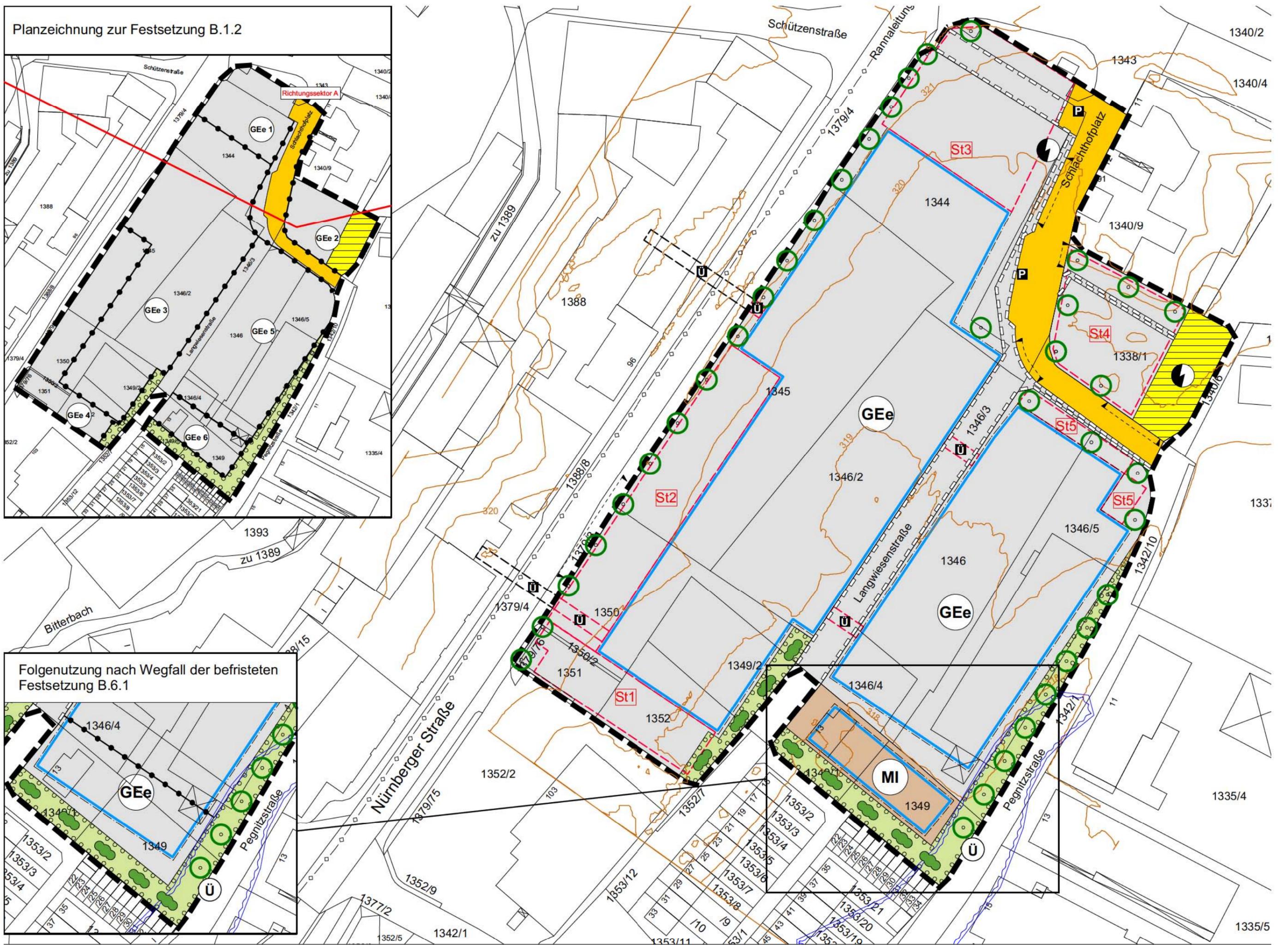
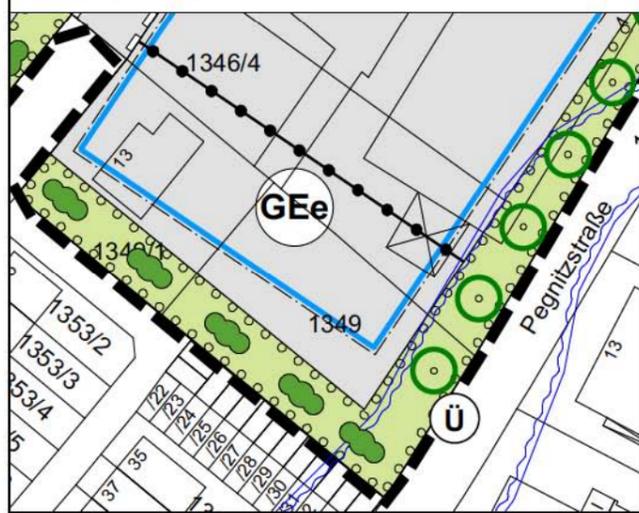
**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



Planzeichnung zur Festsetzung B.1.2



Folgenutzung nach Wegfall der befristeten Festsetzung B.6.1



## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 und 8 BauNVO)



Gewerbegebiet mit Einschränkungen



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



= Öffentliche Parkfläche

### 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. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)



Versorgungsanlagen (Umspannwerk, Gebäudehöhe max. 5,0 m)



Elektrizität

### 6. 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

## 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.1.2)

Ausgeschlossen sind Speditionen, Fuhrunternehmen, Busunternehmen, Lagerhäuser, Lagerflächen über 0,3 ha, Tankstellen, Groß- und Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten. 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.

#### 1.2 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK 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	63	48
GEe 2	66	51
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 LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zus:

Richtungssektor k (Nord $\triangleq$ 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 Immissionsorte j im Richtungssektor k  $LEK_{i,j}$  durch  $LEK_{i,j} + LEK_{i,j,zus,k}$  zu ersetzen ist.

## **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 Vollgeschosse: GE 1-5 IV, GE 6 II.  
Das oberste Geschöß im GE 1-5 ist ausschließlich als Staffelgeschöß 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 Staffelgeschöß) liegt bei 337,00 ü NN. Die maximale Gebäudehöhe liegt im Misch- 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 Gebäudelängen 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 Laubbaum 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.
- 3.4 Innerhalb der Bauflächen sind Warte- und Wendebereiche für den Werksverkehr vorzusehen.

## **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 cbm durchwurzelbares Substrat.

### Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Platane	Platanus × acerifolia
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

### Mittelgroße Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### 4.2 Flächen mit Begrünungsbindung

Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten und mit heimischen Laubbäumen (Pflanzenabstand max. 8,0 m) oder mit geschlossenen mind. 3-reihigen freiwachsenden Hecken aus standortheimischen Gehölzen (Pflanzeraster 1 x 1,5 m) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Pegnitzstraße ist das Pflanzgebot in der Pflanzperiode nach Abbruch der Gebäude umzusetzen, im südlichen Teil der FINr. 1349 bzw. 1349/1 nach Aufgabe der Wohnnutzung.

#### 5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 66$  dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist:  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 (16) – Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Hinweis: Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_a$  sind in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 18.10642-b01a, vom 15.03.2019, dargestellt.

#### 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. Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs- festsetzungen**

1. **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.
2. **Dachform:** Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD).
3. **Dachneigung:** 0-20 Grad.
4. **Die Dacheindeckung** ist in dunklen Farbtönen zulässig (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz). Photovoltaikanlagen sind zulässig.
5. **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. 2,0 m einzuhalten.
6. **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.
7. **Den Bauanträgen** sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

### **Hinweise:**

1. 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).
2. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen. Der Nachweis gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) ist im Zuge des Bauantrags oder im Freistellungsverfahren zu erbringen. Im Freistellungsverfahren muss das Schallschutzgutachten mit dem Bauantrag der Behörde vorgelegt werden.
3. Auf die Lage in der Schutzzone IIIb der Wasserschutzgebietsverordnung Erlenstegen wird hingewiesen.
4. Zufahrten für Feuerwehr, Not- oder Rettungsdienste sind auch außerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig. Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz ist mit 96 m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden gegeben. Ein darüber hinausgehender Bedarf ist abhängig von der konkreten baulichen Nutzung und durch geeignete Maßnahmen vom Bauherrn sicher zu stellen.
5. Es wird angeregt, große ungegliederte Fassadenflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen, Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Tierarten zu schaffen sowie Dächer extensiv zu begrünen.
6. An gefährdeten Fassaden mit transparenten oder hoch spiegelnden Materialien sollen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag vorgesehen werden.
7. Im Außenbereich sind nach Möglichkeit insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
8. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG.
9. 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 vorzusehen.
10. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Sollte der hier genannte Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die jeweiligen Leitungen zu treffen. Bei der Neuverlegung von Leitungen sind die festgesetzten Baumstandorte zu beachten.

## Hinweise



Höhen in m ü. NN



Übergang zu Gebäudebestand



Hauptwasserleitung, unterirdisch

## VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in der Sitzung vom 20.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2018 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 20.11.2018 hat in der Zeit vom 30.11.2018 bis 07.01.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.11.2018 hat durch Auslage in der Zeit vom 30.11.2018 bis 07.01.2019 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2019 bis 06.05.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.03.2019 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2019 bis 06.05.2019 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 04.06.2019 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.06.2019 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 04.06.2019, der mit dem Textteil und 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