



Bebauungsplan Nr. 50 „Tucherweg - Geuderstraße“ im Ortsteil Heuchling

Tektur Nr. 3

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung:

**Stadt Lauf a.d.Pegnitz
Stadtbauamt
- Planung -**

Entwurf vom 26.05.2020

Lauf a.d.Pegnitz, den

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	4
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
5.1	Regionale und überregionale Planungsvorgaben	6
5.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	6
6	Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2	Bauweise	7
6.3	Erschließung	7
7	Immissions- und Umweltschutz	8
7.1	Lärmschutz	8
7.2	Bodenkontamination	8
8	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	8
9	Landschaftsschutz und Grünordnung	9
10	Durchführung der Planung	9
11	Bodenordnende Maßnahmen	9
12	Erschließungskosten	9
13	Verfahren	9

1 Vorbemerkung

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 Erschließung und die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst 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.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Tucherweg - Geuderstraße“ im Ortsteil Heuchling ist seit dem 03.04.1970 rechtskräftig.

Mit dem am dem 01.07.1981 in Kraft getretenen Tekturplan Nr. 1 wurde der Ursprungsplan im Bereich der Maasenbachstraße geändert.

Mit dem Tekturplan Nr. 2 - rechtsverbindlich seit dem 16.12.1994 - wurde die Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans verbindlich.

Im Rahmen einer Bauanfrage wurde der Wunsch an die Stadt Lauf a.d.Pegnitz herangetragen, im rückwärtigen Grundstücksteil ein weiteres Wohngebäude zu errichten.

Mit Beschluss vom 17.09.2019 hat der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung beauftragt, die Machbarkeit einer Änderung des Bebauungsplans zu prüfen und einen Tekturplanentwurf auszuarbeiten mit dem Ziel, für die Grundstücke nordöstlich der Geuderstraße eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen.

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. 50 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Tucherweg - Geuderstraße“ liegt im Ortsteil Heuchling ca. 1,2 km Luftlinie nordöstlich 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 03.04.1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 ist in Abb. 2 dargestellt.

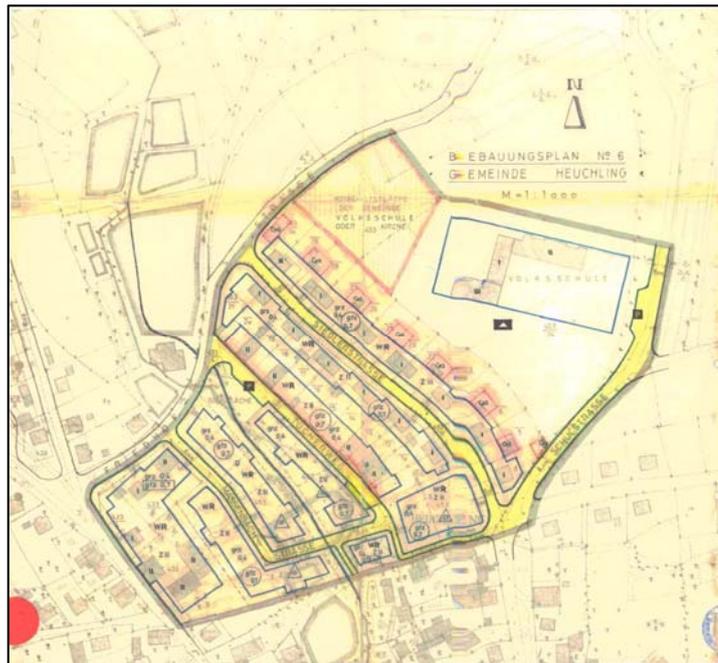


Abb. 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Tucherweg - Geuderstraße“
 (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Tekturplanes Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 50 ist aus Abb. 3 ersichtlich. Der Geltungsbereich des Tekturplanes hat eine Größe von ca.9.100 m².



Abb. 3 Geltungsbereich des Tekturplanes Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 50

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Grundstücke an der Geuderstraße sind alle mit Doppelhäusern bebaut.

Westlich, südlich und östlich des Tekturplangebiets grenzt Wohnbebauung mit Einzel, Doppel- und Reihenhausbauung an. Nordöstlich an den Geltungsbereich des Tekturplans befindet sich das Gelände der Grundschule Heuchling. Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich außerdem eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke dargestellt.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Regionale und überregionale Planungen

Landesplanerische oder regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im der seit dem 12.12.2018 rechtswirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauf a.d.Pegnitz mit integriertem Landschaftsplan ist der Bereich des Tekturplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

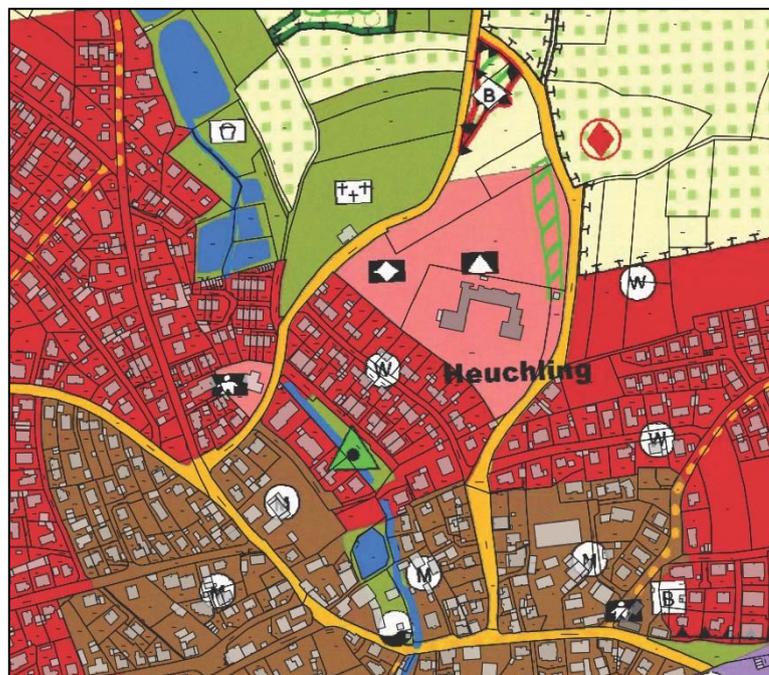


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

6 Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt.

6.2 Bauweise

Im Tekturplan ist nur eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig.

Zulässig sind in der zweiten Reihe Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen und einem ausbaufähigem Dachgeschoss (Satteldach 15° bis 20°).

Die Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten. Für den Nachbarn besteht eine Anpassungspflicht.

6.3 Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Das Baugebiet ist über die „Geuderstraße“ erschlossen, die im Nordwesten an die „Bergfriedstraße“ und im Südosten an die „Schulstraße“ angebunden ist.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

Die Entsorgung des Abwassers wird durch den Anschluss an 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 Stromversorgung und die Wasserversorgung werden durch die Städtische Werke Lauf GmbH sichergestellt.

7 Immissions- und Umweltschutz

7.1 Lärmschutz

Die Verträglichkeit der Wohnbebauung mit der angrenzenden Grundschule wurde vom Sachverständigenbüro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, mit Bericht Nr. 19.11345-b01 vom 25.11.2019 untersucht.

Die Ergebnisse zeigen, dass die von der Schule ausgehenden Gewerbegeräusche von technischen Schallquellen einschließlich Lieferverkehr und Parkbewegungen verträglich mit der heranrückenden Wohnbebauung sind.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2 Bodenkontamination

Informationen oder Anhaltspunkte für mögliche Bodenkontaminationen liegen nicht vor.

8. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler sind von der Planung nicht berührt.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentaltertümern 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. Landschaftsschutz und Grünordnung

Belange des Landschaftsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

10. Durchführung der Planung

Es ist beabsichtigt, die Planung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeitnah umzusetzen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach den Maßgaben des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

12. Erschließungskosten, Herstellungskosten

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Stadt Lauf. An den Erschließungskosten haben sich die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke nach näherer Maßgabe des Baugesetzbuches sowie des einschlägigen Ortsrechtes mit Erschließungsbeiträgen, Herstellungsbeiträgen für Kanäle und Baukostenzuschüssen für Strom und Wasser zu beteiligen.

13. Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da durch den Bebauungsplan weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt werden.

Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. 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.

14. Anlagen

Machbarkeitsstudie zu den einwirkenden Geräuschen auf das Plangebiet

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, Bericht Nr. 19.11345-b01 vom 25.11.2019