

**Weitere Festsetzungen:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Die Angabe der maximalen Grundfläche von baulichen Anlagen bezieht sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster. Bei Grundstücksteilungen ist die maximale Grundfläche entsprechend aufzuteilen.
- Die maximal zulässige Gebäudebreite sowie die maximale Firsthöhe über OK Rohfußboden Erdgeschoss werden auf jeweils 12,5 m begrenzt.
- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 62,5 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk.
- Für Dacheindeckungen sind nur rote, braune oder anthrazitfarbene Materialien zulässig.
- Die Gebäude sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes höhenmäßig zu staffeln, auch wenn sie aneinander gebaut werden.
- Tiefgaragen dürfen nicht über das natürliche oder geplante Gelände hinausragen und sind zu begrünen.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen zu den angrenzenden Baugrundstücken, auch in geringfügigem Ausmaß oder durch untergeordnete Bauteile ist nur ausnahmsweise zulässig.
- Mülltonnenstandorte sind baulich oder durch Bepflanzung so auszubilden, dass sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind. Für den Tag der Entleerung sind geeignete Aufstellflächen auf den Baugrundstücken zu schaffen.
- Grundstückseinfahrten im Bereich der Bleichgasse sind nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige Zufahrten für Feuerwehr oder Rettungsdienste. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1510/2 kann eine Zufahrt für die notwendigen Stellplätze für max. 2 Wohneinheiten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies verkehrstechnisch möglich ist.
- Grundstückseinfahrten von der Urfassstraße können ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Einfahrten zugelassen werden.
- Vor Garagen und Einfahrtsorten ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.
- Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von maximal 12 m² zulässig. Nebengebäude an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen einen Grenzabstand von mind. 1,0 m einhalten. Diese Fläche ist zu begrünen. Zu bestehenden Wohngebäuden ist ein Abstand von 5 m einzuhalten.
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit einer Höhe bis 1,25 m zulässig. Maschendrahtzäune o.ä. sind an der Straßengrenze unzulässig.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sollen bevorzugt einheimische Bäume und Sträucher gemäß nachstehender Liste verwendet werden.

Großbäume	Kleinkronige Bäume		
Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss	Crataegus monogyna	Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
			Obstbäume

**Straucher:**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum spec.	Schneeball

- Für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, z.B. Pflaster mit 2 - 3 cm Rasen- oder Kiesfugen oder versickerungsfähige Beläge.
- Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,5 m sowie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Stützmauern sind mit einer dauerhaften Wandbegrünung zu versehen.
- Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) ist zu den Nachbargrundstücken generell anzuwenden, auch wenn dadurch im Einzelfall die festgesetzten Baugrenzen nicht ausgenutzt werden können. Für Gebäude auf dem gleichen Baugrundstück untereinander können Abweichungen zugelassen werden, soweit nicht andere bauordnungsrechtliche Vorschriften (z.B. Brandschutz) entgegen stehen.
- Für die Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Lauf a.d. Pegnitz in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Von den notwendigen Stellplätzen sind mind. 10 % als oberirdische Besucherstellplätze herzustellen.

**Weitere Hinweise:**

- Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- Bei Auffälligkeiten von Bodenverunreinigungen sind unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

**Verfahrenshinweise:**

- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 und § 13a BauGB mit Beschluss der Stadtrates der Stadt Lauf a.d. Pegnitz vom 29.03.2007 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen am 09.05.2007 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 09.05.2007 bekannt gemacht.
- Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde auch bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll und sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit vom 09.05.2007 bis zum 01.06.2007 zur Planung äußern kann.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2008 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.03.2008 bis 18.04.2008 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen am 05.03.2008 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 05.03.2008 bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Anregungen vorbringen kann.
- Aufgrund der zu 3. und 4. eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß Beschluss des Stadtrats der Stadt Lauf a.d. Pegnitz vom 31.07.2008 geändert und vom 13.10.2008 bis zum 24.10.2008 erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 BauGB).
- Der Bauausschuss der Stadt Lauf a.d. Pegnitz hat mit Beschluss vom 08.07.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung aufgestellt.
- Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 23.09.2009 im Rathaus, Urfassstraße 22, Zimmer 208, öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen am 23.09.2009 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 23.09.2009 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Lauf a.d. Pegnitz, den 23.09.2009  
 Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
 Benedikt Bisping  
 1. Bürgermeister

**Änderungen:**  
 geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 29.11.2007  
 geändert gemäß Stadtratsbeschluss vom 31.07.2008  
 geändert gemäß Bauausschussbeschluss vom 08.07.2009

Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz erlässt aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9, 10, 13, 13a und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und des Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Baordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Seite 588) in Verbindung mit Art. 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 Nr. 94 der Stadt Lauf a.d. Pegnitz für das Baugebiet „Südlich der Bleichgasse“

§ 1

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 gilt der vom Stadtbauamt Lauf a.d. Pegnitz ausgearbeitete Plan vom 27.03.2007 in der Fassung der letzten Änderung vom 08.07.2009, der zusammen mit diesem Textteil den Bebauungsplan bildet.
- 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 diesem Bebauungsplan ent- oder widersprechen, außer Kraft."

Lauf a.d. Pegnitz, den 21.09.2009  
 Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
 Benedikt Bisping  
 1. Bürgermeister



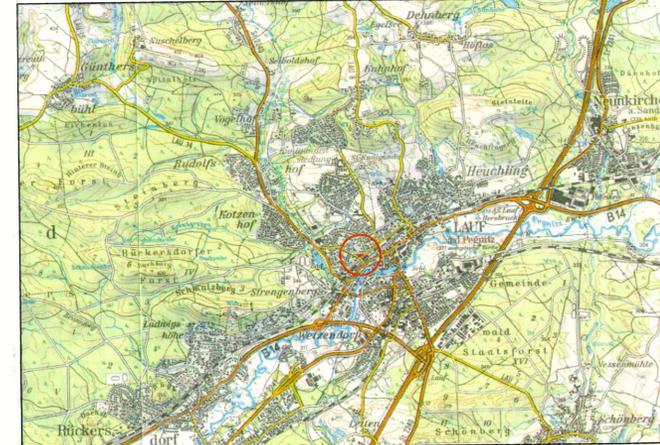
# Bebauungsplan Nr. 94 "Südlich der Bleichgasse"

Städtebauliche Planung:  
 Stadtbauamt Lauf a.d. Pegnitz

Lauf a.d. Pegnitz, den 27.03.2007  
 Stadtbauamt Lauf a.d. Pegnitz

Benedikt Bisping  
 1. Bürgermeister

Übersichtslageplan M 1 : 50000



**Zeichenerklärung für Festsetzungen:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- maximale Grundfläche von baulichen Anlagen in m²
- drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das dritte Vollgeschoss das Dachgeschoss sein muss
- Sattel- oder Walmdach mit Angabe der möglichen Dachneigung
- Baugrenze
- maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden in Meter über NN)
- Abgrenzung der Bereiche in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
- Grundstückseinfahrt
- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum gemäß Pflanzliste

**Zeichenerklärung für Hinweise:**

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- bestehende Geländehöhe in Meter über NN
- Böschung

**M 1 : 500**

**Textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz**

Vom Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Soge GmbH, Nürnberg, wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen, ausgehend von der südöstlich gelegenen Bahnlinie Nürnberg-Schirmding, auf Grundlage der anzuwendenden Regelwerke berechnet und beurteilt. Der Bericht Nr. 9619.1 vom 28.07.2008 ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt der Begründung als Anlage bei. Die Untersuchung hat ergeben, dass vor allem in den Obergeschossen die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil erheblich überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen können auf Grund der städtebaulichen Situation, unter Berücksichtigung des Ortsbildes und aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert werden. Deshalb sind für die Teilbereiche des Bebauungsplangebietes mit Überschreitungen der Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 lärmorientierte Grundrissplanungen sowie passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden in den Planungen vorzusehen.

**Lärmorientierte Grundrissplanung**

Für die betroffenen Gebäude sind vorrangig sog. Lärmschutzgrundrisse in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Durch eine lärmorientierte Grundrissplanung ist sicherzustellen, dass nachts genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) an den lärmabgewandten Gebäuderückseiten (Nordwest-Fassaden) angeordnet werden.

**Passiver Lärmschutz an Gebäuden**

Sofern eine Anordnung von nachts genutzten Aufenthaltsräumen an den verkehrswegzugewandten Fassaden (Südwest-, Südost- und Nordost-Fassaden) nicht vermieden werden kann sind passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu berücksichtigen. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bzw. der Freistellungsverfahren zu erbringen. Für Aufenthaltsräume mit einer überwiegenden Nutzung im Tagzeitraum (z. B. Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Küche) wird der erforderliche Schallschutz der Fenster mit baulichen Fensterkonstruktionen (Isolierverglasung, mind. 1 Dichtungsebene) erfüllt. Zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels in den nachts genutzten Räumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind geeignete Lüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter in den Fassaden bzw. im Fenster) vorzusehen. Auf vorbeschriebene Lüftungseinrichtungen kann nur verzichtet werden, wenn für die Räume eine weitere Lüftungsmöglichkeit über Fenster auf der verkehrswegabgewandten Gebäuderückseite besteht. Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die Lüftungseinrichtungen ist im Rahmen des o. g. Nachweises zu gewährleisten.