

Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz „Graubühl“ Vorentwurf 25.03.2021

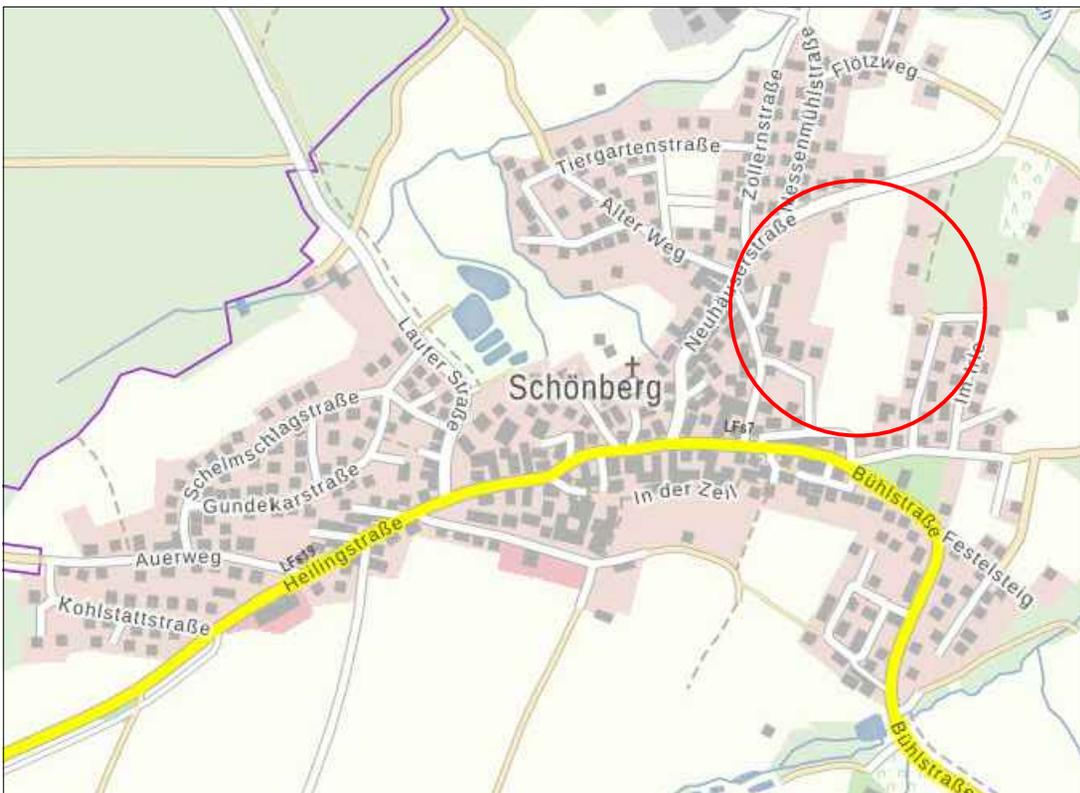
Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz

Planfertiger:

Lauf a.d.Pegnitz, den
Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz
i.A.

 **Meyer & Schmidt**
Ingenieurgesellschaft mbH
Industriestr. 25 91207 Lauf Tel. 091 23 / 97 35-0 Fax 091 23 / 97 35-29

A. Nürnberger
Bauamtsleiterin





WA 1	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	SD, PD

WA 2	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	SD, PD

WA 4	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	SD

WA 5	II-III
GRZ 0,4	GFZ 1,2
o	SD

WA 3	III
GRZ 0,4	GFZ 1,2
o	SD

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)

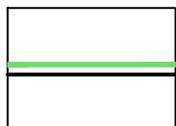


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



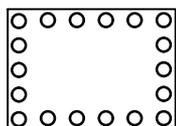
Fuß- und Radweg

3. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

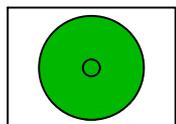


Öffentliche Grünfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



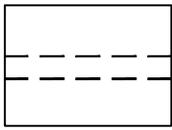
Bäume anpflanzen

5. Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22f BauNVO)

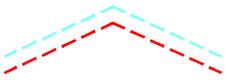


Baugrenze

6. sonstige und zusätzliche Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen



Anfahrtsicht 70m $V_{zul.} = 50 \text{ km/h}$

WA	II-III
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	SD, PD

WA = allgemeines Wohnbaugebiet (§ 4 BauNVO)

II-III = 2 - 3 Vollgeschosse sind möglich

GRZ 0,4 = die Grundflächenzahl ist 0,4

GFZ 0,8 = die Geschossflächenzahl ist 0,8

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

PD = Pultdach

7. Planunterlage



Hauptgebäude mit Nummerangabe

391

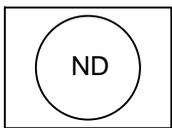
Flurstücksnummer



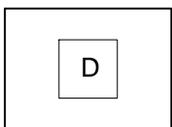
bestehende Grundstücksgrenzen



Schutzbereich ND
nachrichtlich übernommen



Naturdenkmal
nachrichtlich übernommen



Baudenkmal
nachrichtlich übernommen

Satzung

Die Stadt Lauf an der Pegnitz erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl I S. 1728 m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020, Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl S. 350) diesen Bebauungsplan Nr. 112 „Graubühl“ in der Fassung vom xx.xx.2021 mit Begründung in der Fassung vom xx.xx.2021 als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN GM. BAUGB und BAUNVO

1. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.112 „Graubühl“ umfasst die Flurnummern:

89, 90, 90/2, 128/56, 380/2, 390/2, 391/2, 392, 392/1, 453/8, 453/13, 453/14, 453/27, 453/29, sowie Teilflächen aus 391, 393/3, 453/12, 430/3, 128/7 alle Gemarkung Schönberg

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Planblatt zu entnehmen.

Der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schönberg Nr. 2 (Nr.30) der Stadt Lauf a. d. Pegnitz wird außer Kraft gesetzt.

2. Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach §4 Abs.3 Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Es gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Flächen sind im Planteil mittels Baugrenzen kenntlich gemacht.

Im WA 1 und WA 4 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Im WA 2 sind nur Reihenhäuser zulässig.

Im WA 3 sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig.

Anlagen nach § 14 BauNVO außerhalb von Baugrenzen sind nicht zulässig.

Die Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses darf zwischen 0 und 50 cm über dem Straßenniveau (mittlere Straßenhöhe bei lotrechtem Maß der Gebäudefluchten zur Erschließungsstraße) liegen.

5. Flächen für den Verkehr

Öffentliche Verkehrsflächen werden über Planzeichen dargestellt.

Bestehende beschränkt öffentliche Fußwege werden in die Planung übernommen, soweit sie erhalten bleiben.

6. Grünflächen:

Es wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und Festplatz festgesetzt. Stellplätze für den Friedhof sind mit Ausnahme des Schutzbereiches zum Naturdenkmal zulässig.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Übergang zur freien Landschaft im Norden werden Pflanzbindungen auf Privatflächen festgesetzt. Es sind pro 2qm ein Gehölz aus der Empfehlungsliste der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht aufgeführte Ziergehölze dürfen bis zu einem Anteil von 25% verwendet werden.

Pro 300 qm Grundstücksfläche ist 1 großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum (siehe Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden. Die Anpflanzung muss im Jahr nach der Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen.

Gartenbereiche mit Vliesabdeckung und Steinbelag (sog. Schottergärten) sind vollumfänglich in die Berechnung der Grundflächenzahl als Vollversiegelung einzubeziehen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 32° und 36° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 20°.

Dachgauben:

- Länge der Gauben max. 50% der Gesamtrauflänge,
- max. 4,50 m je Gaube,
- Abstand zur Gebäudekante jeweils mindestens 1 m,
- Abstand zwischen Hauptfirst und Oberkante Dachaufbau mindestens 1 m.

Dächer von Nebenanlagen, die als Flachdächer (Neigung bis 5%) ausgeführt sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung und als Retentionsdach (Abflussbeiwert von max. 0,2) auszuführen und dauerhaft zu erhalten, soweit die Dachflächen nicht für Solarenergieanlagen und andere technische Einrichtungen benötigt werden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10cm stark sein. Dies ist bereits bei Konstruktion und Statik zu berücksichtigen.

Einfriedungen

Es sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,4 m über Gehsteigoberkante zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu 2 m begrenzt auf eine Gesamtlänge von 6 m zulässig. Massive Pfeiler aus Mauerwerk, Beton oder entsprechenden Fertigteilen sind nicht zulässig. Sockel sind unzulässig.

III. TEXTLICHE HINWEISE:

7. Ortsrecht:

Es wird auf die Stellplatzsatzung, Abstandsflächensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Lauf an der Peg. hingewiesen.

8. Naturschutz:

Gehölzrodungen sind gemäß Art 16 BayNatSchG i.V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

9. Bodenschutz:

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile., Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Stellen am Landratsamt Nürnberger Land zu verständigen.

Auf die Beschränkungen zur Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des angrenzenden Naturdenkmals wird hingewiesen.

10. Denkmalschutz

Auf Art. 8 BayDSchG (Auffinden von Bodendenkmälern) wird hingewiesen.

11. Einsatz von Photovoltaik und Zisternen

Die Stadt Lauf setzt sich für den Einsatz von Photovoltaikanlagen und Zisternen ein. Auf deren Nutzung wird ausdrücklich hingewiesen.

Verfahrensvermerk:

- 1) Der Stadtrat der Stadt Lauf a.d. Pegnitz hat in der Sitzung vom xx.xx.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 „Graubühl“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.112 in der Fassung vom xx.xx.2021 hat in der Zeit vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 112 in der Fassung vom xx.xx.2021 hat in der Zeit vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 112 in der Fassung vom xx.xx.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 112 in der Fassung vom xx.xx.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.2021 den Bebauungsplan Nr. 112 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2021 als Satzung beschlossen.

Lauf a.d.Pegnitz, den

(Siegel)

.....

Thomas Lang (Erster Bürgermeister)

- 7) Ausgefertigt

Lauf a.d.Pegnitz, den

(Siegel)

.....

Thomas Lang (Erster Bürgermeister)

- 8) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 112 wurde am xx.xx.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Lauf a.d. Pegnitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Lauf a.d.Pegnitz, den

(Siegel)

.....

Thomas Lang (Erster. Bürgermeister)