

Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“

Aufhebung

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung:

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Stadtbauamt

- Planung -

Lauf a.d.Pegnitz, den

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz

i.A.

Thomas Lang

A. Nürnberger

Erster Bürgermeister

Bauamtsleiterin

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“ Aufhebung	Begründung 29.07.2021
------------------------	--	------------------------------

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	3
2. Planungsanlass und Planungsziel.....	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 Planungen.....	6
5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	7
6. Erschließung	8
7. Immissionsschutz	9
8. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege.....	10
9. Folgen der Aufhebung des Bebauungsplanes.....	10
10. Verfahren.....	12
11. Anlagen zur Begründung	13

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“ Aufhebung	Begründung 29.07.2021
------------------------	--	------------------------------

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).

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. 94 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Südlich der Bleichgasse“ ist seit dem 23.09.2009 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan soll aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet und zwei Bauflächen, eine Einzel- und Doppelhausbebauung (ED) mit höchstens III Geschossen (II+D) fest. Weiterhin ist für beide Bauflächen jeweils eine maximale Grundfläche von baulichen Anlagen in m² festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde davon ausgegangen, dass sich die festgesetzten Grundflächen von 640 m² bzw. 540 m² ausschließlich auf die Wohngebäude beziehen.

Nicht berücksichtigt wurden bei der Ermittlung der maximalen Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Flächen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Diese Nichtberücksichtigung führt aufgrund der neueren Rechtsprechung dazu, dass bei Anrechnung der Nebenflächen auf die festgesetzten Grundflächen die Grundstücke nur noch sehr eingeschränkt bebaubar wären. Dies stünde den Zielen der Innenentwicklung entgegen.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in einem Urteil vom 22.09.2015 wie folgt ausgeführt:

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“ Aufhebung	Begründung 29.07.2021
------------------------	--	------------------------------

„Bei einer Begrenzung der zulässigen Grundfläche muss ein jeweils auf das Baugrundstück bezogenes „Summenmaß“ für alle baulichen Anlagen, die beim Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlagen, festgesetzt werden. Eine auf einzelne Anlagen bezogene Festsetzung ist jedenfalls als alleinige Regelung gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alternative 2 BauNVO deswegen nicht von der Ermächtigung gedeckt, weil bei einer solchen Festsetzung die Anrechnungsvorschrift des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht vollzogen werden kann“

(Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 22. September 2015 -1 B 14.1652 -, ju'ris).

Die zulässige Geschossfläche muss also für alle Anlagen, die bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, festgesetzt werden. Dies geht aus der vorliegenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“, auch unter Berücksichtigung der Begründung des Bebauungsplanes, nicht eindeutig und auch nicht bestimmbar hervor.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass in Anwendung der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes die Unwirksamkeit der strittigen Festsetzung zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes führt.

Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Lauf a.d.Pegnitz 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. 94 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz für das Baugebiet „Südlich der Bleichgasse“ liegt ca. 500 m Luftlinie westlich des Zentrums der Kernstadt Lauf a.d.Pegnitz (siehe Abb. 1).

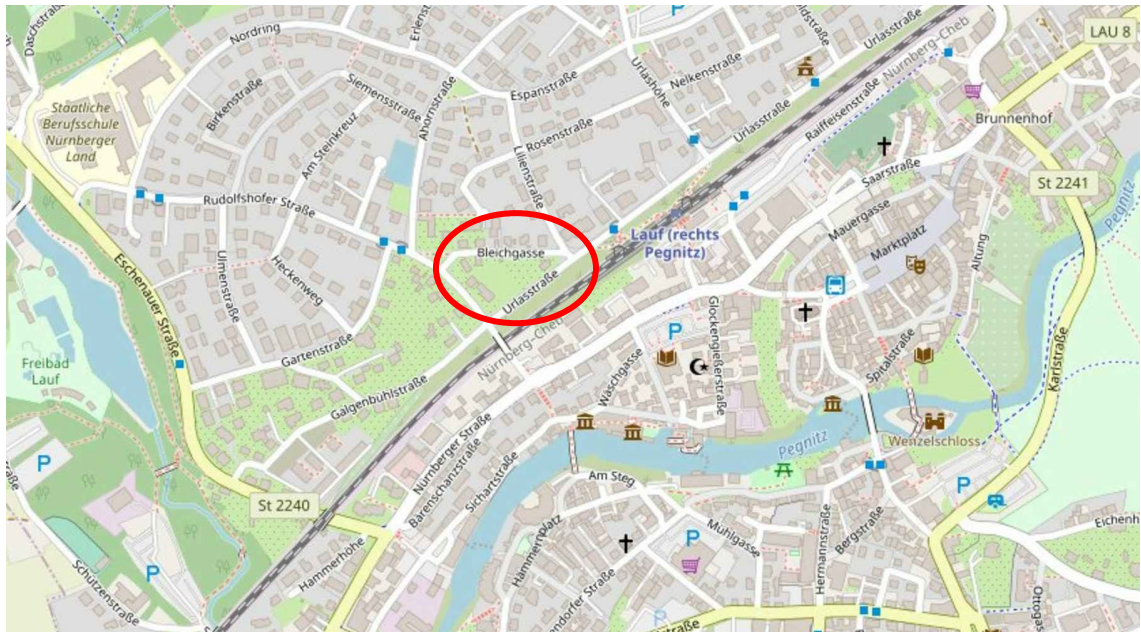
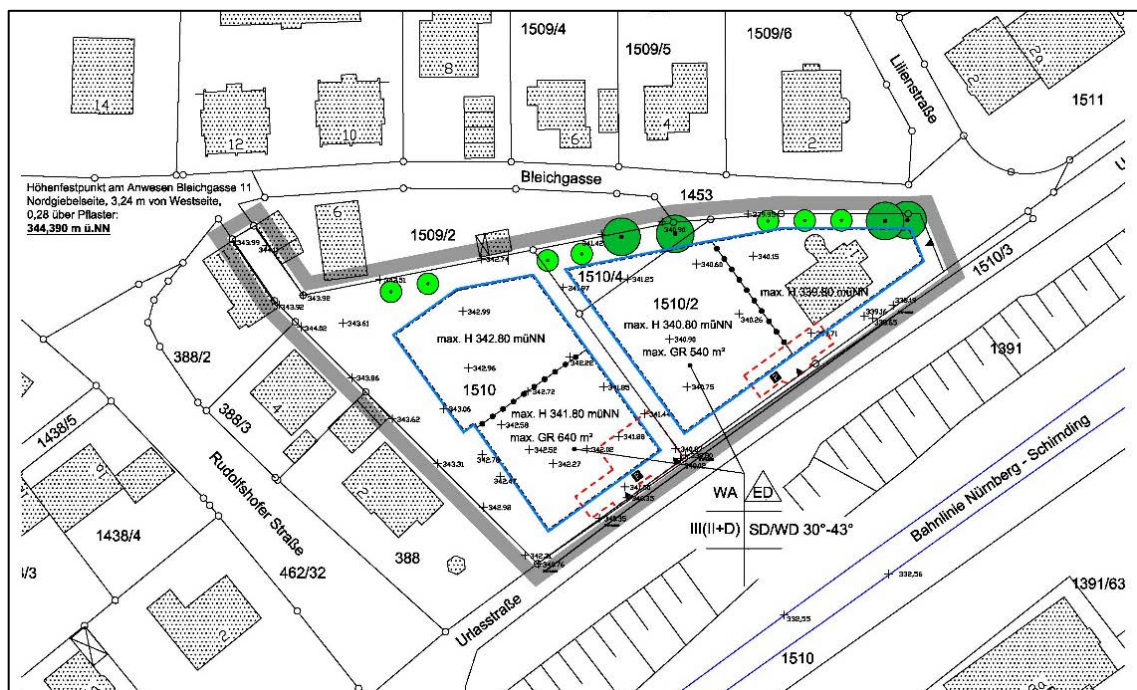


Abb. 1 Lage zur Kernstadt (© OpenStreetMap contributors)

3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des seit 23.09.2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 ist in Abb. 2 dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4.230 m².



Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“ Aufhebung	Begründung 29.07.2021
------------------------	--	------------------------------

Bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 und deren Begründung wird auf die Anlage verwiesen.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst die Grundstücke der Flurnummern 1510, 1510/2 und 1510/5 Gemarkung Lauf a.d.Pegnitz und ist im Planteil der Satzung festgesetzt.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb von im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Westlich der Rudolfshofer Straße liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 für das Baugebiet „Eschenauer Straße – Nordring“.

Südlich verläuft die Ullasstraße sowie die Bahnlinie Nürnberg – Schirnding.

Der Planbereich ist im östlichen Teil mit einem II-geschossigem Wohn- und Geschäftshaus (Arztpraxis) bebaut. In der Umgebung befindet sich überwiegend eine II-geschossige Bebauung. Sofern in drittes Geschoss vorhanden ist, entspricht dies einem Dachgeschoss oder einem Staffelgeschoss. Die Bauweise ist offen.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Regionale und überregionale Planungen

Die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013 bestimmt Lauf nach dem Grundsatz 2.1.7 i.V.m. dem Anhang 1 als Mittelzentrum. Ziff. 3.1 enthält Grundsätze zum Flächensparen. Hiernach soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Unter Ziff. 3.2 ist im LEP das Ziel festgelegt, dass in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ziff. 3.3 enthält Grundsätze und Ziele zur Vermeidung von Zersiedelung. Hiernach sind eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsflächen auszuweisen.

Laut Regionalplanung sind folgende Ziele und Grundsätze einschlägig:

2.1.3 Der notwendige Ausbau der Infrastruktur soll weiter vorangetrieben werden und zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. Die siedlungs- und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung soll sich in allen Teilräumen verstärkt an der Verkehrsanbindung und -erschließung durch die Schiene orientieren. Auf eine günstigere Zuordnung der Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen soll hingewirkt werden.

2.3.2.1 (...)Die Stärkung des möglichen Oberzentrums Schwabach, der Mittelzentren Herzogenaurach und Lauf a. d. Pegnitz sowie der Siedlungsschwerpunkte soll zur Erhaltung der noch vorhandenen dezentralen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur beitragen(..)

3.1.2 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes trägt den Zielen und Grundsätzen der Landes – und Regionalplanung Rechnung.

5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d.Pegnitz mit integriertem Landschaftsplan vom 12.12.2018 ist der Bereich des Aufhebungsplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Nördlich und westlich des Plangebiets grenzen ebenfalls Wohnbauflächen an. Südlich des Plangebiets sind Bahnflächen dargestellt. Entlang der Bahnflächen sind Biotope dargestellt.



Abb. 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“ Aufhebung	Begründung 29.07.2021
------------------------	--	------------------------------

6. Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung:

Das Baugebiet ist verkehrsmäßig direkt über die „Urlasstraße“ erschlossen. Die Urlasstraße stellt eine innerörtliche Sammelstraße dar. Durch den nahegelegenen Haltepunkt Lauf (rechts der Pegnitz) ist das Plangebiet auch im Bereich des ÖPNVs überörtlich gut angebunden.

Nördlich und südlich des Plangebiets verlaufen wichtige fußläufige Verbindungen zwischen Bahnhof und wichtigen Schul-, Sport- und Freizeitanlagen der Stadt Lauf a.d.Pegnitz.

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.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“ Aufhebung	Begründung 29.07.2021
------------------------	--	------------------------------

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. Immissionsschutz

Vom Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH, Nürnberg, wurden 2008 die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen, ausgehend von der Bahnlinie, auf Grundlage der anzuwendenden Regelwerke berechnet und beurteilt.

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. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Nr. 94 Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt die Beurteilung der Verkehrslärmbelastung unter Heranziehung der TA Lärm.

Es ist zu erwarten, dass die Baugenehmigungsbehörde den Nachweis der Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen für die Schalldämmung von Fenstern (Schallschutz im Hochbau) durch die Vorlage eines Schallschutzgutachtens verlangt, wobei der Gutachter konkrete Schall-

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“ Aufhebung	Begründung 29.07.2021
------------------------	--	------------------------------

schutzmaßnahmen zu benennen hat. Zu erwarten ist auch eine Auflage des Nachweises der Einhaltung von zulässigen Erschütterungsgrenzwerten durch die Bahnlinie. Bei der Anwendung des § 34 BauGB wird es auch zulässig und geboten sein, die Vorlage eines Schallschutzgutachtens zu verlangen, mit welchem der Nachweis, dass durch den Betrieb der Tiefgarage die zulässigen Immissionswerte gem. TA Lärm in der Nachbarschaft nicht überschritten werden bzw. das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten wird. Derartige Prüfungen ergeben sich auch aus dem Einfü- gungsgebot. Gesunde Wohnverhältnisse sind und werden auch ohne Bebauungsplan gewahrt sein. Nach objektiven Durchschnittskriterien wird für die Wohnbebauung ein ausreichendes Maß an Wohnruhe, Erholungsbedürfnis und ungestörtem Schlaf möglich sein. Über das Baugenehmigungsverfahren kann gewährleistet werden, dass durch geeignete und zumutbare Maß- nahmen des Lärmschutzes sowie durch die vorzulegenden Gutachten für erforderlich geachtet wird, die in § 2 der 16. BImSchV festgelegten Grenzwerte für dem regelmäßigen Wohnen die- nende Gebiete nicht überschritten werden.

Gemäß § 34 (1) Satz 2 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsver- hältnisse gewahrt bleiben.

8. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Baudenkmäler vorhanden. Das Anwesen Bleichgasse 14 ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Ge- fäßscherben, 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. Folgen der Aufhebung des Bebauungsplanes

Die Folgen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“ sind für den Geltungsbereich einheitlich zu betrachten. Der Bereich wird nach Aufhebung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Die ersatzlose Aufhebung stellt

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“ Aufhebung	Begründung 29.07.2021
------------------------	--	------------------------------

durchaus ein zulässiges Planungsziel i.S.d. §1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dar. Die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Stadt Lauf a.d.Pegnitz führen in dem hier vorliegenden konkreten Fall nicht zur Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplanes für den betreffenden Geltungsbe-
reich. Ein Baurecht für eine Wohnbebauung kann in diesem Bereich auch über § 34 BauGB er-
möglicht werden. Weder die Größe des nach Aufhebung unbeplanten Gebietes, noch die Situie-
rung der Grundstücke und sonstige städtebaulichen Gesichtspunkte (z.B. Erschließung, ge-
sunde Wohnverhältnisse) führen zu einer Planungspflicht. Durch die von drei Seiten her um-
gebene Bebauung befinden sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes die betreffenden
Grundstücke im Innenbereich. Es wird keinesfalls eine derart große planungsfreie Fläche
entstehen, die schon deshalb einen Planungsbedarf auslöst. Eingegrenzt wird die Fläche
unmittelbar durch die Bebauung an der Rudolphshofer Straße und der Bleichgasse sowie
dem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus (Arztpraxis) auf dem Grundstück Fl.Nr.
1510/2. Innerhalb des somit im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfolgt die Beurteilung
von baulichen Vorhaben nach § 34 BauGB nach Planaufhebung. In diesem Bereich ist ein
Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise
und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umge-
bung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und
Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Aufgrund der gebietsprägenden umgebenden Bebauung (nähere Umgebung) werden nach
der Art der Nutzung Vorhaben zulässig sein, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4
BauNVO zulässig sind. Das Landratsamt Nürnberger Land - Bauordnung - hat bereits unter
Berücksichtigung einer Aufhebung des Bebauungsplans einen Antrag auf Vorbescheid zur
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1510 er-
teilt.

Die baurechtliche Situation wird durch die Aufhebung nicht verschlechtert. Die rechtliche
Situation wird wegen der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes eher verbessert. Die Rege-
lung des § 34 BauGB ist kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan. Zur Steuerung
der städtebaulichen Entwicklung reicht jedoch in diesem Innenbereich die planersetzende
Vorgehensweise nach § 34 BauGB aus.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“ Aufhebung	Begründung 29.07.2021
------------------------	--	------------------------------

Nach derzeitiger Beurteilung können durch passive Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Entschädigungsansprüche könnten generell für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung mit damit einhergehender Wertminderung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können für die Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn durch die Aufhebung diese Aufwendungen an Wert verlieren. Dass Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die nach § 39 BauGB zu entschädigen gewesen wären, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstückes nicht nur unwesentlich gemindert wird. Bei dem seit mehr als sieben Jahren rechtskräftigen Bebauungsplan wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in ausgeübten Nutzungen relevant (§ 42 Abs. 3 BauGB). Die durch die Aufhebung bedingte Überführung in die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB bei Art und Maß der baulichen Nutzung bei den verbleibenden Baulücken im bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen führt jedoch nicht zu erkennbaren Entschädigungsansprüchen.

10. Verfahren

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

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Aufhebung.

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13 BauGB liegen vor.

Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“ Aufhebung	Begründung 29.07.2021
------------------------	--	------------------------------

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.

11. Anlagen zur Begründung

Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“ mit Begründung

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

i.A.


Zenger

Bauamtsleiter

Übersichtslageplan M 1 : 50000



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. Bauordnung (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

- (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.
- (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 diesem Bebauungsplan entgegenstehen, außer Kraft."

Lauf a.d.Pegnitz, den 21.09.2009
Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Benedikt Bisping
1. Bürgermeister



Verfahrenshinweise:

1. 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 Gemeindetafeln am 09.05.2007 und durch Veröffentlichung in der "Pegnitz-Zeitung" vom 09.05.2007 bekannt gemacht.
2. 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.
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2008 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.
4. 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 Gemeindetafeln 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.
5. Aufgrund der zu 3. und 4. eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplans 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).
6. Der Bauausschuss der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat mit Beschluss vom 08.07.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung aufgestellt.
7. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 23.09.2009 im Rathaus, Ullasstraße 22, Zimmer 208, öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln 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



Weitere Festsetzungen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
2. Die Angabe der maximalen Grundfläche von baulichen Anlagen bezieht sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster. Bei Grundstücksteilungen ist die maximale Grundfläche entsprechend aufzuteilen.
3. Die maximal zulässige Gebäudebreite sowie die maximale Firsthöhe über OK Rohfußboden Erdgeschoss werden auf jeweils 12.5 m begrenzt.
4. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 62.5 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk.
5. Für Dacheindeckungen sind nur rote, braune oder anthrazitfarbene Materialien zulässig.
6. Die Gebäude sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes höhenmäßig zu staffeln, auch wenn sie aneinander gebaut werden.
7. Tiefgaragen dürfen nicht über das natürliche oder geplante Gelände hinausragen und sind zu begrünen.
8. Eine Überschreitung der Baugrenzen zu den angrenzenden Baugrundstücken, auch in geringfügigem Ausmaß oder durch untergeordnete Bauteile ist nur ausnahmsweise zulässig.
9. 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.
10. 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.
11. Grundstückseinfahrten von der Ullasstraße können ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Einfahrten zugelassen werden.
12. Vor Garagen und Einfahrtstoren ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.
13. 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.
14. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit einer Höhe bis 1,25 m zulässig. Maschendrahtzäune o.ä. sind an der Straßengrenze unzulässig.
15. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sollen bevorzugt einheimische Bäume und Sträucher gemäß nachstehender Liste verwendet werden.

Großbäume

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Juglans regia
Quercus robur
Tilia cordata

Kleinkronige Bäume

Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Bergahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Walnuss	Crataegus monogyna	Weißdorn
Stieleiche	Prunus avium	Vogelkirsche
Winterlinde	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
		Obstbäume

Sträucher:

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

16. Für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, z.B. Pflaster mit 2 - 3 cm Rasen- oder Kiesfugen oder versickerungsfähige Beläge.
17. Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3.5 m sowie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Stützmauern sind mit einer dauerhaften Wandbegrünung zu versehen.
18. 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.
19. 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:

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

Textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz

Vom Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Soge GmbH, Nürnberg, wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen, ausgehend von der südöstlich gelegenen Bahnlinie Nürnberg-Schirnding, 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

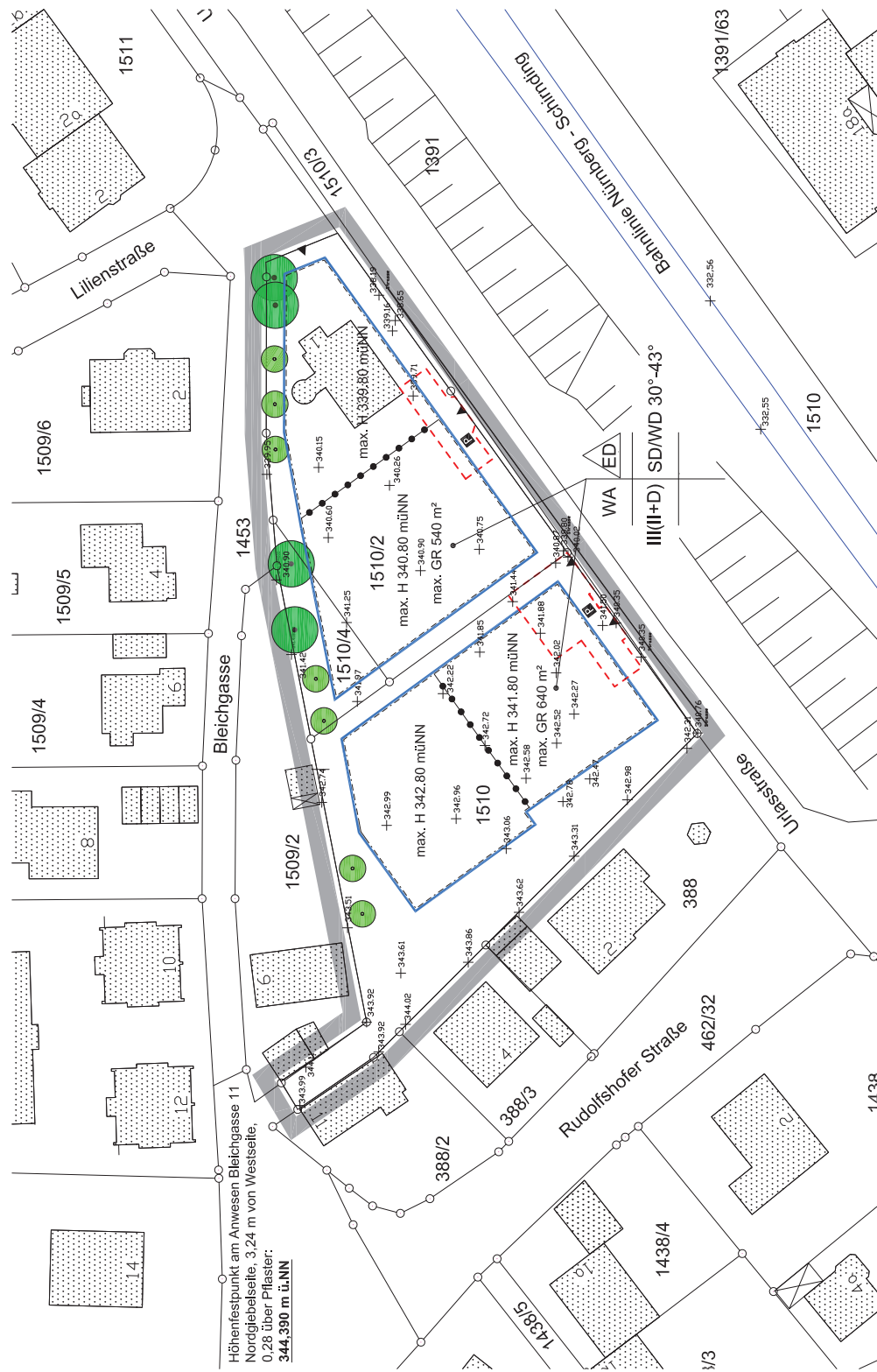
Für die betroffenen Gebäude sind vorrangig sog. Lärmschutzgrundrisse in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung ist sicherzustellen, dass nachts genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) an den lärmabgewandten Gebäuderückseiten (Nordwest-Fassaden)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

Passiver Lärmschutz an Gebäuden

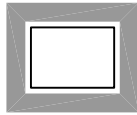
Sofern eine Anordnung von nachts genutzten Aufenthaltsräumen an den verkehrswegezugewandten Fassaden (Südwest-, Südost- und Nordost-Fassaden) nicht vermieden werden kann sind passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu berücksichtigen. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren 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 bauüblichen 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 verkehrswegeabgewandten Gebäuderückseite besteht. Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die Lüftungseinrichtungen ist im Rahmen des o. g. Nachweises zu gewährleisten.



Zeichenerklärung für Festsetzungen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GR 640 m²

maximale Grundfläche von baulichen Anlagen in m²

III(II + D)

drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das
dritte Vollgeschoss das Dachgeschoss sein muss

SD/WD 30°-43°

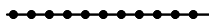
Sattel- oder Walmdach mit Angabe der
möglichen Dachneigung



Baugrenze

max. H 342.80 müNN

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

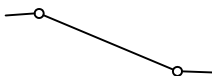


zu pflanzender Baum gemäß Pflanzliste

Zeichenerklärung für Hinweise:



bestehende Gebäude



bestehende Grundstücksgrenzen

1510

Flurnummer

+ 343.10

bestehende Geländehöhe in
Meter über NN



Böschung



Bebauungsplan Nr. 94 „Südlich der Bleichgasse“

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung:

Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Stadtbauamt
- Planung -

Lauf a.d. Pegnitz, den 21.09.2009

Stadt Lauf a.d. Pegnitz


Benedikt Bisping
1. Bürgermeister

Stadtbauamt Lauf a.d. Pegnitz

i.A.


Zenger
Bauamtsleiter

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Vorbemerkung	2
2	Planungsanlass und Entwicklungsziel	2
3	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
3.1	Allgemeines	3
3.2	Lage im Stadtgebiet	3
3.3	Geltungsbereich	3
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
5.1	Regionale und überregionale Planungsvorgaben	4
5.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	4
6	Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
6.2	Bauweise	4
6.3	Erschließung	4
7	Immissionsschutz	6
7.1	Lärmschutz	6
7.2	Bodenkontamination	7
8	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	7
9	Landschaftsschutz und Grünordnung	8
10	Bodenordnende Maßnahmen	8
11	Erschließungskosten	8
12	Verfahren	8

Anlage: Schallschutztechnische Untersuchungen in der Bauleitplanung gem. DIN 18005
vom 28.Juli 2008
Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge, Nürnberg

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 Bodenverkehrsgenehmigung, 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

Das Grundstück Fl.Nr. 1510 der Gemarkung Lauf a.d. Pegnitz war mit einem Wohngebäude bebaut, das im 2. Weltkrieg zerstört wurde. Nach dem Willen der Eigentümer soll es nun wieder einer Bebauung zugeführt werden. Nordöstlich an dieses Grundstück grenzt das Grundstück Fl.Nr. 1510/2 an, das im östlichen Bereich mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus (Arztpraxis) bebaut ist. Nachdem durch die im westlichen Bereich vorhandenen Freiflächen auch auf diesem Grundstück noch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind, wird es in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die Grundstücke grenzen im Norden in zwei Bereichen an die Bleichgasse, im Südosten an die Ullasstraße an. Die Bleichgasse hat in weiten Abschnitten lediglich eine Breite von ca. 5 m. Sie ist die wichtigste fußläufige Verbindung zwischen dem Bahnhof Lauf rechts der Pegnitz und dem Sonderpädagogischen Förderzentrum, der Real- und der Berufsschule. Auf Grund der bereits jetzt stellenweise kritischen Verkehrssituation soll die Bleichgasse von zusätzlichem Erschließungsverkehr weitestgehend freigehalten werden.

Durch den Bebauungsplan soll weiterhin sichergestellt werden dass der Charakter der in diesem Bereich der Ullasstraße überwiegend vorhandenen Sattel- und Walmdachgebäuden aufgenommen und eine städtebaulich und architektonisch befriedigende Neubebauung erfolgt.

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 „Industrieregion Mittelfranken“. 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.

3.2 Lage im Stadtgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Lauf a.d. Pegnitz für das Baugebiet „Südlich der Bleichgasse“ liegt im Stadtteil Lauf rechts der Pegnitz ca. 500 m westlich des Stadtzentrums.

Das Baugebiet wird begrenzt durch die vorhandene Bauzeile an der Rudolfshofer Straße im Südwesten, die Urlasstraße im Südosten, im Osten durch die Lilienstraße und im Norden durch die Bleichgasse.

3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1510 und 1510/2 der Gemarkung Lauf a.d. Pegnitz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 4.230 m².

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Grundstück Fl.Nr. 1510/2 ist mit einem zweigeschossigen Gebäude mit Walmdach bebaut.

Auf den südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücken befinden sich ein- und zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern in unterschiedlicher Neigung. Auf dem nördlich gelegenen Grundstück zur Bleichgasse steht ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach.

Nördlich der Bleichgasse schließt sich eine Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden an, die überwiegend mit Walm- oder Zeltdächer versehen sind.

Die Urlasstraße und die Bleichgasse sind vollständig ausgebaut. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Urlasstraße vorhanden.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Regionale und überregionale Planungen

Landesplanerische oder regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im seit dem 15.10.1993 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d. Pegnitz ist der Bereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

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

6 Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die Größe der Bebauung wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche der Gebäude im m² geregelt und die zulässige Gebäudehöhe in m in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze.

6.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt mit der Einschränkung, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden dürfen.

Die zulässige Bauweise orientiert sich im Wesentlichen an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung.

Deshalb sind maximal zweigeschossige Gebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoss zulässig.

Als Dachformen werden Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30° - 43° festgesetzt. Bei der festgesetzten Bauweise II + D darf das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein.

Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie der maximalen Firsthöhe begrenzt.

6.3 Erschließung

Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich über die angrenzende Ullasstraße.

Die Ullasstraße ist endgültig ausgebaut.

Eine Zufahrt zu den Baugrundstücken über die Bleichgasse wird wegen der geringen Fahrbahnbreite und fehlender Gehwege und einer hohen Fußgängerfrequenz (Schulweg) außer für Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeuge nicht zugelassen. Für eine Grundstückszufahrt zu der Fl.Nr. 1510/2 kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn nicht mehr als 4 Stellplätze angefahren werden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Die Entsorgung des Abwassers wird durch den Anschluss an die Zentralkläranlage in Lauf über das bestehende Kanalnetz 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 § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a 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.

Überlaufwasser von Zisternen oder sonstigen Regenauffangbehältern bzw. wenn keine Nutzung von Regenwasser vorgesehen ist, sowie Dachwasser soll unter ökologischen Gesichtspunkten auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden.

Bei der Anlage und dem Betrieb von Sickeranlagen sind folgende Auflagen zu beachten:

Der anstehende Untergrund muss versickerungsfähig sein.

Der Unternehmer hat die geplante Maßnahme - Versickerung - ferner nach den geltenden Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik und Baukunst auszuführen.

Der Sickerschacht ist nach DIN 4261 Teil 1 Bild 7 zu erstellen.

Der erforderliche maximale Grundwasserflurabstand ab OK Reinigungsschicht muss mind. 1,50 m betragen.

Die Sickeranlage ist mind. einmal jährlich zu kontrollieren und ggfs. von Ablagerungen zu räumen.

Es ist sicherzustellen, dass kein angefaultes Niederschlagswasser aus dem Auffangbehälter versickert wird. Der Auffangbehälter ist regelmäßig zu leeren.

Bei der Wartung des Sickerschachtes und bei der Regenwasserentnahme sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser, das über Fahrbahnflächen, Abstellplätze und gleichwertige Flächen abfließt, in den Untergrund abgeleitet wird.

Betrieb und Wartung sind so einzurichten, dass das für die Einleitung vorgesehene Gewässer nicht über das erlaubte Maß hinaus belastet wird.

Der jeweilige Eigentümer der Anlage haftet für alle Schäden, die Dritten aus dem Bestand, dem Betrieb und der Unterhaltung der Anlage nachweisbar entstehen sollten.

Wasser- und Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch die Städtischen Werke Lauf GmbH sichergestellt, die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Gasversorgung Lauf GmbH.

7 Immissions- und Umweltschutz

7.1 Lärmschutz

Unmittelbar südöstlich der Ullasstraße verläuft die zweigleisige Bahnlinie Nürnberg - Schimding.

Vom Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Soge GmbH, Nürnberg, wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsräuschemissionen, ausgehend von Bahnlinie, 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. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Die Deutschen Bahn AG weist darauf hin, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.“

7.2 Bodenkontamination

Informationen oder Anhaltspunkte für mögliche Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Werden jedoch bei Bauarbeiten bisher nicht bekannte Bereiche mit Auffüllungen o.ä. Bodenverunreinigungen aufgedeckt, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Nürnberger Land zu melden. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist nach Maßgabe des Landratsamtes Nürnberger Land durchzuführen.

8. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind von der Planung nicht berührt.

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.

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, weist darauf hin, dass entlang von Bächen und anderen Gewässern bevorzugt archäologische Hinterlassenschaften auftreten. Es ist daher erforderlich, dass Erdarbeiten unter fachkundiger Begleitung erfolgen, um ggf. auftretende archäologische Objekte sichern und dokumentieren zu können. Das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, ist deshalb frühzeitig vom Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

9. Landschaftsschutz und Grünordnung

Belange des Landschaftsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung und zur Freiraumgestaltung der Baugrundstücke.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach den Maßgaben des Baugesetzbuches sind derzeit nicht vorgesehen.

11. Erschließungskosten

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.

12. Verfahren

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

Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da die durch den Bebauungsplan mögliche versiegelte Fläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt. 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.