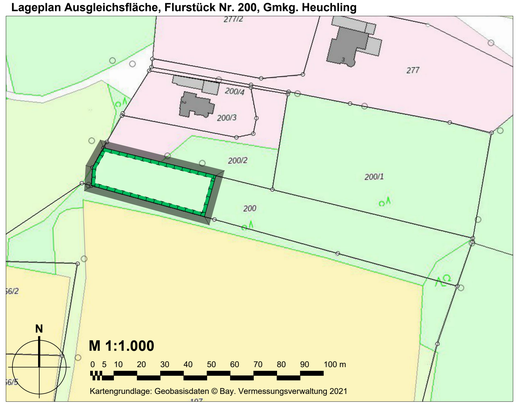
Festsetzungen durch Planzeichen

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
- SO1-3 Sondergebiete Nr. 1 bis Nr. 3 mit Zweckbestimmung
- 550 m² maximal zulässige Grundfläche
- II Maximale Zahl der Vollgeschoße
- SD/FD Satteldach/Flachdach
- 386m ü. NHN Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhen-Null
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Parkplatz
- Grünfläche öffentlich
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Baum, zu erhalten
- Hecke, zu erhalten
- Baum, zu pflanzen
- Geltungsbereich

Planzeichen als Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

- 1815 Flurgrenze / Flurstücksnummer
- Gebäude, bestehend/Abriss
- 7,0 Vermaßung in Meter
- Biotop 6433-118-06 Biotop der amtl. Kartierung mit Nummer
- D Einzelanlage des Denkmalschutzes
- Nutzungsschablone:
  - 1 = Baugebietsart / Zweckbestimmung
  - 2 = maximal zulässige Grundfläche
  - 3 = maximal zulässige Anzahl Vollgeschoße
  - 4 = maximal zulässige OK Gebäude
  - 5 = Dachform
  - 6 = zulässige Dachneigung
- Höhenschichtlinie (m)
- Bezugspunkt Schallschutzgutachten IBAS
- A Sektorenbezeichnung Schallschutzgutachten

Lageplan Ausgleichsfläche, Flurstück Nr. 200, Gmkg. Heuchling



Präambel

Die Stadt Lauf a. d. Pegnitz erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr.111 „Sondergebiet Kunigundenberg" der Stadt Lauf a. d. Pegnitz.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.07.2021 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und

2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle früheren städtebaulichen Festsetzungen, welche diesem Plan ent- oder widersprechen außer Kraft

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt werden Sonstige Sondergebiete SO gemäß § 11 BauNVO.

1.2 Im Sondergebiet SO1 "Gastronomie, Kultur" sind nachfolgende Anlagen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften mit Beherbergungsbetrieb (max. 5 Doppelzimmer)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Flächen für die Freiluftbewirtung

1.3 Im Sondergebiet SO2 "Biergarten, Kultur" sind folgende Anlagen zulässig:

- Flächen für einen Biergartenbetrieb mit Freischankgebäude und dienende Nebenanlagen
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und diesen Nutzungen dienende Nebenanlagen

1.4 Im Sondergebiet SO3 "Ökostation/Bienenzentrum" sind Anlagen zulässig, die der Bienenhaltung dienen und für die Umweltbildung erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als maximal zulässige Grundfläche gilt die in den Nutzungsschablonen festgesetzte Fläche.

2.2 Terrassenflächen und/oder Biergärten werden nicht auf die Grundfläche angerechnet, jedoch Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2.3 Die maximale Oberkante der Gebäude darf die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

2.4 Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Technische Aufbauten auf Gebäudedächern müssen von den Dachkanten mindestens um den Betrag ihrer Höhe zurückgesetzt werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächenflächen, Bauweise

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

Einfriedungen, Freischankflächen, sowie Nebengebäude im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO sowie untergeordnete Bauteile.

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

4.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen für die einzelnen Sondergebiete festgesetzt. Im Sondergebiet SO1 sind bei eingeschoßigen Gebäuden oder Bauteilen auch Flachdächer zulässig. Bei Satteldächern sind nicht glänzende naturrote Biberschwanzziegel zu verwenden.

4.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur ohne Aufständerung und dachflächenparallel auszuführen.

4.3 Alle Böschungen sind dem Gelände landschaftlich anzupassen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1m zulässig und aus kleinformatigen Natursteinen zu errichten.

4.4 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszubilden. Es sind Maschendrahtzäune und Holzlattenzäune zulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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 (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
SO 1	62	48
SO 2	68	58

5.2 Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis F mit dem Ursprung x = 664694 / y = 5487983 (UTM-Koordinatensystem, Zone 32) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zus:

Richtungssektor k (Nord ≙ 0°)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB für Richtungssektor Tag	Nacht
A (0° - 130°)	+ 0	+ 0
B (130° - 190°)	+ 5	+ 1
C (190° - 0°)	+ 4	+ 0

5.3 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 $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

6. Wasserhaushalt

6.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern und zurückzuhalten. Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Lauf a.d.Pegnitz vom 03.August 2015- letzte Änderung 26.04.2018 ist zu beachten.

6.2 Stellplätze sind versickerungsfähig (z.B. als Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.

7. Grünordnung

7.1 Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten der Artenliste der Begründung zu verwenden. Es wird folgende Mindestpflanzqualität festgesetzt: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen Stammumfang 18-20 cm. Die Standorte der Bäume können an die neu entstehenden Parkplätze angepasst werden.

7.2 Anzupflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Als zu erhalten festgesetzte Bäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten oder Veranstaltungen zu schützen.

7.4 Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen sind unzulässig. Es sind LED-Leuchtmittel in den Lichtfarben „kalt-weiß" oder „neutral-warm" einzusetzen.

8. Kompensation von Eingriffen in Landschaft und Naturhaushalt

8.1 Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von 896 m², der auf einer externen Ökokonto-Fläche der Stadt Lauf a.d.Pegnitz nachgewiesen werden kann. Die Fläche liegt auf dem Flurstück Nr. 200, Gemarkung Heuchling.

8.2 Die zugewiesene Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt in Hof zu melden.

Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

2. Normen und Vorschriften

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Lauf a.d.Pegnitz während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

3. Denkmalschutz

Es wird auf den Art. 6 BayDSchG verwiesen, wonach einer Erlaubnis bedarf, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Bei Erdarbeiten in einem Umkreis von 50 m um die Kunigundenkapelle, ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis einzuholen..

Es besteht Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Immissionsschutz

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).

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

5. Umgang mit Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien darf durch Baumpflanzungen nicht behindert werden. Es bedarf einer vorherigen Einweisung durch den Versorgungsträger.

6. Hinweise zum Bodenschutz

Für den Bereich sind keine Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Die Verwendung von Recyclingbaustoffen nach den Vorgaben des bayerischen Leitfadens "Verwendung von Bauschutt in technischen Bauwerken" ist zulässig.

Die Anforderungen des "Vorsorgenden Bodenschutzes", die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion ist zu beachten. Der Abtrag und die Zwischenlagerung von humosem Oberboden haben gemäß den Vorgaben der DIN 19731 bzw. des § 12 BBodSchV zu erfolgen.

Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich "Bodenschutz" zu informieren."

Verfahrensvermerke

1) Der Stadtrat der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat in der Sitzung vom 19.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Sondergebiet Kunigundenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.111 in der Fassung vom 19.11.2020 hat in der Zeit vom 08.12.2020 bis 08.01.2021 stattgefunden.
3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 111 in der Fassung vom 19.11.2020 hat in der Zeit vom 08.12.2020 bis 08.01.2021 stattgefunden.
4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 111 „Sondergebiet Kunigundenberg" in der Fassung vom 25.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2021 bis 25.05.2021 beteiligt.
5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 111 in der Fassung vom 25.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2021 bis 25.05.2021 öffentlich ausgelegt.
6) Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 111 „Sondergebiet Kunigundenberg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.07.2021 als Satzung beschlossen.

7) Ausgefertigt

Lauf a.d.Pegnitz, den .....

(Siegel)

. . . . . .

Thomas Lang (Erster Bürgermeister)

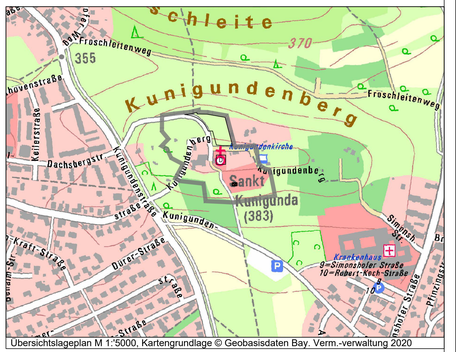
8) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 111 „Kunigundenberg"wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Lauf a.d.Pegnitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und 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)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2020

Stadt Lauf
Urlasstraße 22
91207 Lauf a.d.Pegnitz

die sympathische StadtLauf a.d. Pegnitz

Bebauungsplan Nr. 111
Sondergebiet Kunigundenberg
mit integrierter Grünordnung

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DINA1	16.07.2021	29.07.2021	1036-BP-1

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Bearbeitung:
Rainer Brahm
Silvio Pohle

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: Entwurf

Unterschrift des Planers:

TB|MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten