



Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“

Aufstellung

Begründung

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Bearbeitung: Stadt Lauf a.d.Pegnitz

 Stadtbauamt

 Büro Bökenbrink

 Planen & Beraten

 Kalchreuth

Entwurf vom 26.07.2022

Lauf a.d.Pegnitz, den

Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Thomas Lang

Erster Bürgermeister

Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz

i.A.

A. Nürnberger

Bauamtsleiterin

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	4
2	Planungsanlass und Planungsziel	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Wahl des Verfahrens	4
3.2	Eingriffsausgleich und Umweltbericht.....	5
3.3	Bedarfsnachweis	5
4	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich.....	6
4.1	Allgemeines	6
4.2	Lage im Stadtgebiet	6
4.3	Geltungsbereich	7
5	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
6	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
6.1	Regionale und überregionale Planungen	8
6.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	8
7	Städtebauliches Konzept.....	9
8	Festsetzungen	10
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung	11
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
8.4	Stellplätze, Garagen und Carports.....	12
8.5	Grünordnung	12
8.6	Solarenergetische Nutzung	13
8.7	Dachgestaltung (Art. 98 BayBO).....	13
8.8	Einfriedungen / Stützmauern	14
9	Erschließung	14
9.1	Verkehrsmäßige Erschließung.....	14
9.2	Abwasserbeseitigung.....	14

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 114	Begründung
	„Beerbacher Weg“	Entwurf
		26.07.2022

9.3	Wasser- und Stromversorgung.....	15
9.4	Löschwasserversorgung.....	15
10	Immissionsschutz.....	15
10.1	Gewerbliche Immissionen	15
10.2	Verkehrliche Immissionen	16
10.3	Schallschutz.....	16
10.4	Landwirtschaftliche Immissionen	17
11	Hinweise	17
11.1	Ortsrecht:	17
11.2	Denkmalschutz.....	17
11.3	Bodenschutz	17
11.4	Naturschutz.....	17
11.5	Leitungs- und Baumschutzabstände	17
11.6	Grenzabstände bei Bepflanzungen	18
12	Verfahren	18

1 Vorbemerkung

Die Ortsplanung ist gemäß Art. 28 Grundgesetz (GG) und Art. 83 Bayerische Verfassung (BV) Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen und fortzuschreiben, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde eingefügt, dass die Aufstellung „insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ kann.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Wiederholte Nachfragen, insbesondere ortsansässiger Bürger haben die Stadt Lauf veranlasst, der Anfrage nachzugehen und am westlichen Ortsrand von Neunhof für verschiedene Grundstückseigentümer Baurecht für die Errichtung ihrer Einfamilienhäuser zu schaffen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll das qualifizierte Baurecht für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

3.1 Wahl des Verfahrens

Durch die Lage des Plangebietes am Rande eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und dem Ziel, die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnnutzung zu schaffen, fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 13 b BauGB.

Mit einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 0,9 ha und einer maximal zulässigen Grundfläche von max. 4.500 m² erfüllt das Vorhaben die Voraussetzungen des § 13 b BauGB i.V. mit 13 a Abs. 1 Nr.1, so dass das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen Anwendung findet.

3.2 Eingriffsausgleich und Umweltbericht

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch das Vorhaben nicht begründet.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, 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 wird abgesehen.

3.3 Bedarfsnachweis

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung lässt sich nach den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar wie folgt darlegen.

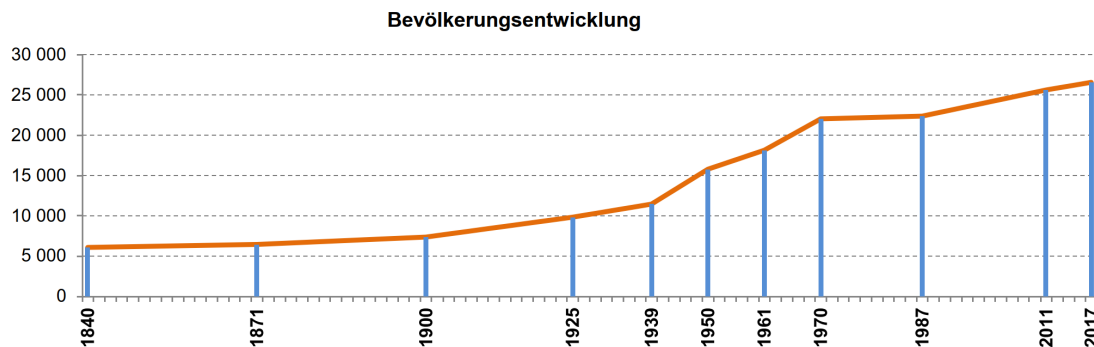


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz, Quelle Statistik kommunal 2018

Die Stadt Lauf erfreut sich einer anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung.

Durch das gute Angebot an Arbeitsplätzen sowie die umfangreiche Ausstattung im Bereich der Nahversorgung sowie der Bildungs- und Sozialinfrastruktur konnte die Stadt Lauf in den letzten Jahren kontinuierliche Wanderungsgewinne erzielen.

Ebenso positiv verläuft die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis.

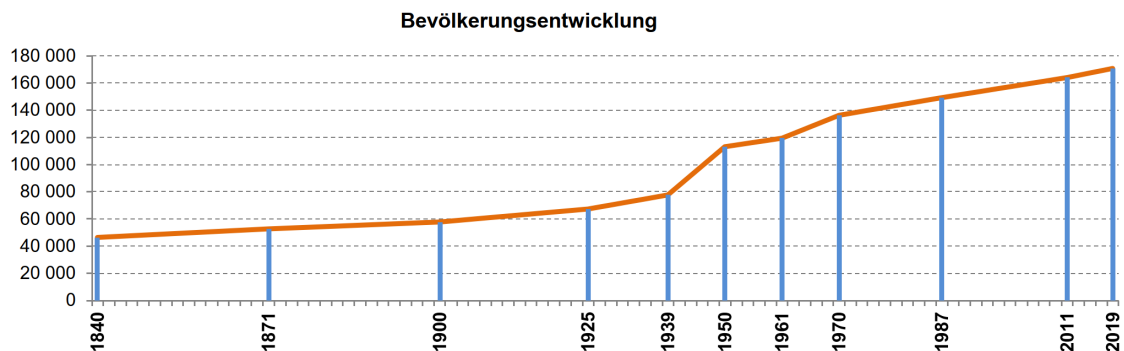


Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Nürnberger Land, Quelle Statistik kommunal 2018

Um die Nachfrage nach Bauland befriedigen zu können ist die Bereitstellung von Baugrundstücken in ausreichendem Maß erforderlich, da die jungen und bauwilligen Familien andernfalls in die Nachbarkommunen und – Landkreise abwandern.

Im vorliegenden Fall wird etwa ein Drittel der Bauplätze für die nächste Generation ortsansässiger Grundstückseigentümer genutzt.

4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

4.1 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.

4.2 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Neunhof ca. 8 km nordwestlich des Stadtzentrums und hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

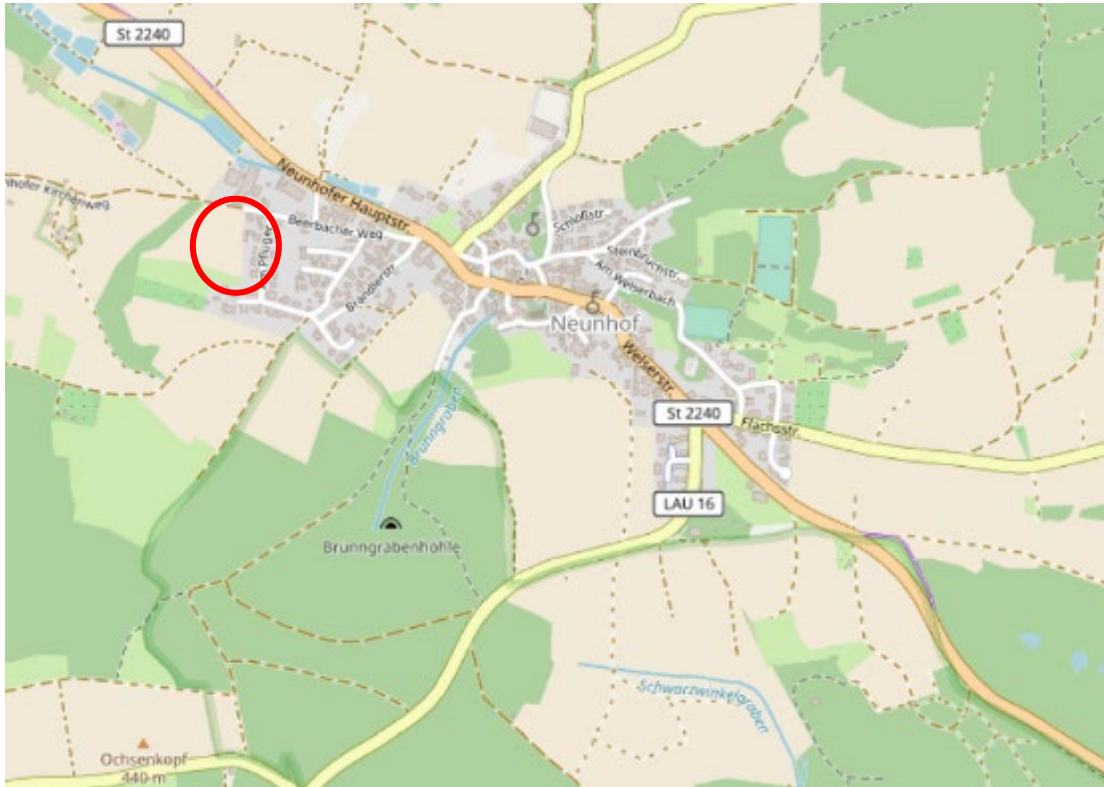


Abb. 3 Lage (© OpenStreetMap contributors)

4.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 "Beerbacher Weg" umfasst die Flurnummer 479/2, sowie Teilflächen aus den Flurnummern 479; 481; 482; 483; 528 und 528/5 alle Gemarkung Neunhof. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Plan.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Osten grenzen Wohnbauflächen an, die derzeit den Ortsrand bilden. Nördlich des Beerbacher Weges liegen überwiegend gewerblich genutzte Bauflächen. Das Gelände steigt von ca. - 356,5 m ü.N.N im Norden auf ca. 370 m ü.N.N im Süden an



Abb. 4 Bestandssituation im Umfeld des Plangebietes (o. M., Quelle <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>)

6 Übergeordnete Planungsvorgaben

6.1 Regionale und überregionale Planungen

Landesplanerische oder regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

6.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2008 wurde im Jahr 2020 rechtswirksam. Im Rahmen dieser Änderung wurde die Wohnbaufläche am Beerbacher Weg neu aufgenommen. Im Gegenzug wurden in einem größeren Umfang Wohnbauflächen herausgenommen. Insgesamt hat die Stadt Lauf a.d.Pegnitz ihre Wohnbauflächen in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes reduziert. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d. Pegnitz, entsprechend der beabsichtigten Nutzung, bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf Ebene des Bebauungsplanes eine wirksame Ortrandeingrünung zu entwickeln.

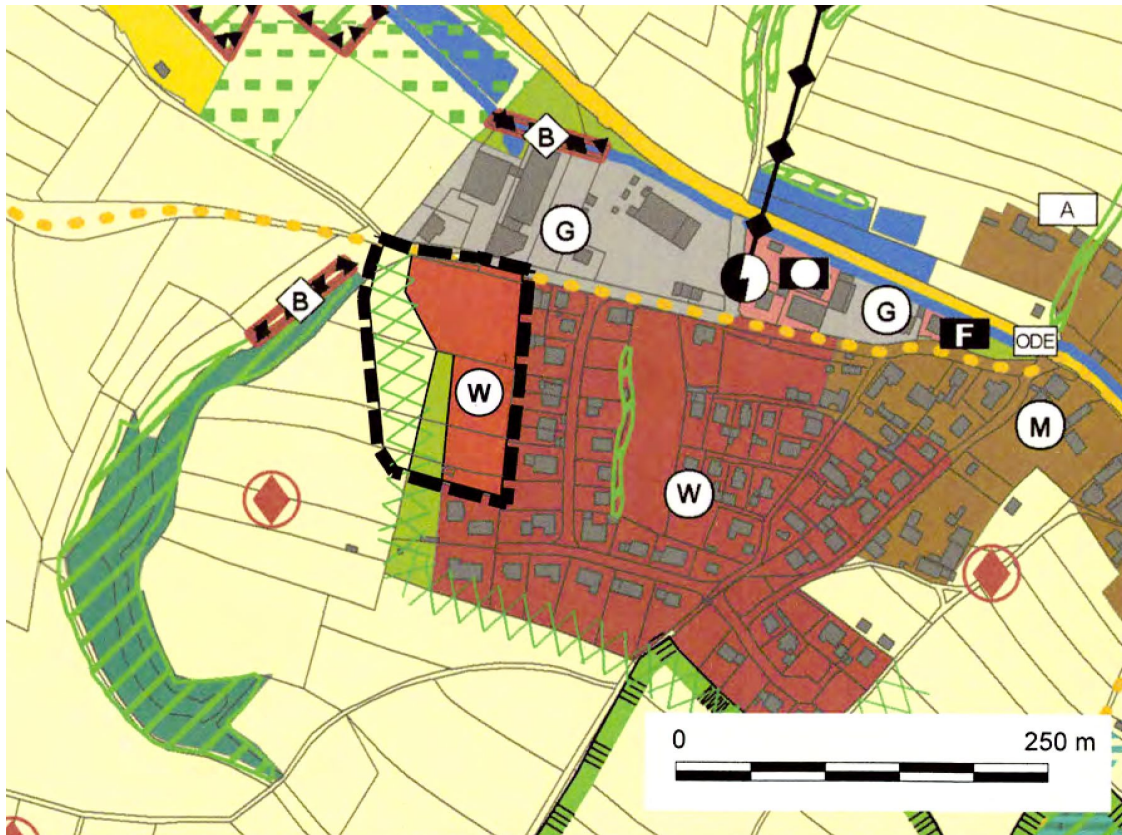


Abb. 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lauf mit Änderungsbereich 2020 (Quelle: Stadt Lauf)

7 Städtebauliches Konzept

Mit dem Baugebiet soll die bestehende lockere Bebauung am Ortsrand ergänzt werden.

Insbesondere am Beerbacher Weg besteht die Möglichkeit Doppelhäuser zu errichten, um auch Familien mit geringerem Budget die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen.



Abb. 6 Bebauungsvorschlag, eigen Darstellung ohne Maßstab

8 Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden festgesetzt als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig. Die Bauflächen

sollen insbesondere ortsansässigen jungen Familien die Möglichkeit bieten sich am Heimatort Wohneigentum zu schaffen.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetrieben betrifft nur ein untergeordnetes Spektrum aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Derartige Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Zielen für die Weiterentwicklung des Ortsteiles.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4), Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) sowie den festgesetzten maximalen Wandhöhen und der der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Da das Gelände relativ stark ansteigt, würde sich eine übermäßige Höhenentwicklung nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Zulässig sind daher max. zwei Vollgeschosse. Das zweite Vollgeschoss kann entweder im Dachgeschoss oder im Untergeschoss liegen.

Die maximale traufseitige Wandhöhe (W_{Ht}) wird aus den o.G. Gründen ebenfalls begrenzt. Sie beträgt max. 6,50 m. Gemessen wird die sichtbare Wandhöhe bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf dabei max. 30 cm über dem talseits anstehenden Gelände / Straßeniveau in Gebäudemitte / bergseits anstehenden Gelände liegen. Die Firsthöhe wird aus gleichen Gründen auf max. 8,5 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) begrenzt.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO um den dörflichen Charakter auch am Ortsrand beizubehalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Für die Garagen an der Grundstückegrenze wurde eine gesonderte Regelung der Abstandsflächen erforderlich. Die Abstandsflächen bemessen sich nach der Abstandsflächensatzung der Stadt Lauf a.d. Pegnitz. Um sicherzustellen, dass die Gartengrundstücke nicht durch bauliche Anlagen dominiert werden, wird die Gesamtfläche von Gartenhäusern und Geräteschuppen auf maximal 12 m² je Baugrundstück begrenzt.

8.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stallplatzsatzung der Stadt Lauf nachzuweisen. Alle Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5,5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. Carports müssen einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

8.5 Grünordnung

Das geplante Baugebiet ist auf einem bisher intensiv genutzten Acker ohne Ackerbegleitflora am Rand eines Wohngebietes und im Abstand von ca. 100 m von einem landschaftsprägenden Gehölzgürtel der in der Biotopkartierung Bayern Flachland als Biotop Nr. 6433-0078-008 erfasst ist, geplant, sodass Eingriffe in diesen wertvollen Bestand ausgeschlossen werden können. Die zwei Eichen mittlerer Ausprägung im Geltungsbereich können aus städtebaulicher Gründen nicht erhalten werden, werden aber durch umfangreiche Gehölzpflanzungen kompensiert.

Aufgrund der Vorbelastung der Flächen sind keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der optische Eingriff in das Landschaftsbild ist langfristig an diesem Standort aufgrund der geplanten Maßnahmen gering.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten nach der Roten Listen Deutschland und Bayern sowie geschützte Flächen gemäß §30 BNatSchG wurden im Geltungsbereich und angrenzend nicht gefunden.

Es kann sichergestellt werden, dass Baumaßnahmen nicht zu einer Beeinträchtigung des lokalen Bestands einer besonders geschützten Art führen, wenn Fäll- und Schnittmaßnahmen an den Gehölzbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Auch hinsichtlich des Störungsverbot wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

Die privaten Grünflächen sollen dem dörflichen Charakter entsprechen. Dazu gehören: heimische Gehölze, Obstbäume, individuell gestaltete Lauben, Wildblumenwiesen statt monotoner Rasen, artenreiche Staudenbeete, Rosen, alte Gemüsesorten, Gewürzkräuter, Trockenmauern, Le-sesteinhaufen, Tümpel usw. sowie naturnahe Pflegemaßnahmen mit dem Verzicht auf Biozide und Kunstdünger. Für die Ein- und Durchgrünung sind mindestens 50 % standortheimische Gehölze und ein Kleinbaum (Stammumfang 12-14 cm) je Baugrundstück aus der Gehölzliste, zu pflanzen.

Grünflächen außerhalb überbaubarer Flächen sind mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (mind. 50 %, siehe Pflanzlisten) zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Zur Eingrünung der Baugrundstücke ist pro Grundstück mindestens ein Baum 2. oder 3. Ordnung (Stammumfang 12-14 cm) gemäß Gehölzliste zu pflanzen.

Aus Gründen des Arten und Klimaschutzes ist die Verwendung von flächendeckenden Steinschüttungen oder vegetationshemmenden Textilien oder Folien unzulässig, da sich Schottergärten deutlich stärker aufheizen und keinerlei Habitatfunktion für Insekten und Kleinlebewesen erfüllen.

Im Bereich des dargestellten Pflanzgebots ist eine naturnahe Strauchhecke (2 bis 3 -reihig) aus der Gehölzliste mit 20% Kleinbäumen (als Heister) und 80 % Sträuchern zu pflanzen, in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Mit dieser Maßnahme soll die Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan, den Ortsrand wirksam einzugrünen, umgesetzt werden.

8.6 Solarenergetische Nutzung

Die Stadt Lauf sieht sich dem Klimaschutz verpflichtet. Zur Förderung des Anteils an regenerativen Energien sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Module können sowohl als Photovoltaikmodule als auch als Solarwärmekollektoren ausgeführt werden.

Die Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aus gestalterischen Gründen in die Dachhaut zu integrieren oder parallel zur Dachhaut auszuführen.

8.7 Dachgestaltung (Art. 98 BayBO)

Um sich in das Ortsbild einzugliedern sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 45° und einer Dacheindeckung aus Ziegeln oder Steinen in matten roten oder rot-braunen Farbtönen auszuführen. Garagen sind mit begrünten Flachdächern auszuführen. Um die Höhenentwicklung zu begrenzen und um zu vermeiden, dass zur freien Landschaft hin übermäßig große Giebelflächen entstehen, wird die Firsthöhe auf max. 8,5 m über Oberkante des Erdgeschoßfußbodens begrenzt.

Dachgauben dürfen eine max. Einzelbreite von 4,50 nicht überschreiten. Die Summe der Einzelgauben ist auf 50 % der Gesamtrauflänge begrenzt. Der Abstand der Gaube zur Gebäudekante sowie der Abstand zwischen Hauptfirst und Oberkante Dachaufbau muss mindestens 1,00 m betragen.

8.8 Einfriedungen / Stützmauern

Es sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,4 m über Gelände zulässig. Zu angrenzenden Wohnbaugrundstücken 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. Die untere Zaunkante muss mindestens 10 cm über dem Boden verlaufen. Im Einmündungsbereich der Straßen sind die Sichtdreiecke von Zäunen, Stapeln und Bepflanzungen freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem natürlich vorhandenen Gelände nur jeweils nur bis zur Hälfte des Niveauunterschieds zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen. Stützmauern sind mit ortstypischen Natursteinen auszuführen und lediglich bis zu einer Höhe von +/- 75 cm zulässig.

9 Erschließung

9.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt vom Beerbacher Weg aus. Die Stichstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 5,5 m ausgeführt. Die Fahrbahn wird durch Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze gegliedert. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen, die den Vorgaben der Feuerwehr und Rettungsdienste entspricht. Der Ortsteil Neunhof ist über die Stadtbuslinien 344 und 345 an den ÖPNV angebunden. Die fußläufige Entfernung zur Haltestelle Steinbruchstraße beträgt ca. 700 m. Die Bushaltestelle „Flachsstraße“ ist ca. 1 km entfernt.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an die Kläranlage in Lauf a.d.Pegnitz 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.

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, muss Dachwasser und nicht verunreinigtes Oberflächenwasser unter ökologischen Gesichtspunkten auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden.

Eine ausnahmsweise Einleitung in die städtische Kanalisation ist nur zulässig, wenn durch ein entsprechendes Fachgutachten unter Angabe des kf-Wertes nachgewiesen wird, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheiten oder der Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist.

9.3 Wasser- und Stromversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Städtischen Werke Lauf GmbH. Die Stromversorgung ist durch die N-ERGIE Netz GmbH sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird durch einen Löschwasserbehälter im Umfeld des Geltungsbereichs sichergestellt.

9.4 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Grundschutzes wird am Beerbacher Weg im unmittelbaren Bereich des Baugebiets auf den Fl.Nrn. 481 und Fl.Nr. 489 der Gemarkung Neunhof ein Löschbehälter errichtet. Der Standort ist für Feuerwehrfahrzeuge anfahrbar. Der maximale Hydrantenabstand wird bei den weiteren Planungen beachtet.

10 Immissionsschutz

10.1 Gewerbliche Immissionen

Um die Belange des Schallschutzes ausreichend würdigen zu können, wurde die Situation hinsichtlich der benachbarten gewerblichen Nutzungen gutachterlich untersucht. (IBAS, 05.11.2021). Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich, auf der gegenüberliegenden Seite

des Beerbacher Wegs, befinden sich gewerbliche Nutzungen, darunter eine Schreinerei. Ein Bebauungsplan liegt für die Flächen der Gewerbebetriebe nicht vor.

Mit Hilfe von Prognoseberechnungen auf der Basis von Genehmigungsvorgaben einschlägigen Emissionskennwerten für die angrenzenden Gewerbeflächen, bzw. von Rückrechnungen anhand der Anforderungen an der bestehenden Wohnbebauung, wurden die auf der künftigen Wohnbaufläche zu erwartenden Immissionspegel ermittelt und entsprechend den einschlägigen Richtlinien und Vorgaben des Landratsamtes Nürnberger Land beurteilt. Vorgaben zum Lärmschutz werden dabei regelmäßig im Rahmen der Bauleitplanung bzw. bei der Nachverdichtung in der Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert.

Die vorliegenden Berechnungen zeigen zunächst, dass die Schallimmissionen, bedingt durch die Emissionen des Schreinereibetriebs, die vom Landratsamt Nürnberger Land definierten Anforderungen bezüglich der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet (49 dB(A) für die Schreinerei tags) sicher einhalten bzw. um 2 dB unterschreiten.

Weiterhin ist hinsichtlich der gewerblichen Gesamtgeräuschbelastung festzustellen, dass trotz eines aufgrund der Rückrechnung anhand der Anforderungen an der bestehenden Wohnbebauung vergleichsweise hohen resultierenden Ansatzes für die Schallemissionen des Straßenbauunternehmers nordöstlich des Plangebiets, der Orientierungswert nach DIN 18005 bzw. gleichlautende Immissionsrichtwert nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags von der gewerblichen Gesamtgeräuscheinwirkung um 5 dB unterschritten wird. Somit sind in Zukunft aus schalltechnischer Sicht noch Reserven für etwaige Veränderungen / Erweiterungen der angesiedelten Betriebe vorhanden.

10.2 Verkehrliche Immissionen

Durch das geplante Wohngebiet wird von etwa 14 zusätzlichen Wohneinheiten ausgegangen.

Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird entlang des Beerbacher Weges zusätzliche Quell- und Zielverkehr erzeugt. Die damit einhergehende Erhöhung der Verkehrsgeräusche führt nach hiesiger Auffassung nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte.

10.3 Schallschutz

Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, o.ä.) sind so auszuliegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Immissionsort Werte von tagsüber 49

dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

10.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern, Nutzern bzw. Bauwilligen zu dulden.

11 Hinweise

11.1 Ortsrecht:

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

11.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Baudenkmäler befinden sich im näheren Umfeld nicht.

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.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird hingewiesen.

11.3 Bodenschutz

Der natürliche Oberboden ist schichtgerecht zu lagern und wiedereinzubauen. Ungeeigneter Boden ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

11.4 Naturschutz

Die Fällung oder der Rückschnitt der Gehölze sind zum Schutz der Vögel nur vom 1. Oktober bis 29. Februar zulässig

11.5 Leitungs- und Baumschutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,

Stadt Lauf a.d.Pegnitz	Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“	Begründung Entwurf 26.07.2022
------------------------	---	-------------------------------------

Ausgabe 2013; siehe insbes. Abschnitt 3, zu beachten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verursacher vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.

11.6 Grenzabstände bei Bepflanzungen

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:

Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze

Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

12 Verfahren

Aufstellungsbeschluss/Billigung- und Auslegungsbeschluss	26.07.2022
Beteiligung nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2BauGB	xx.xx.2022
Satzungsbeschluss	xx.xx.2022