

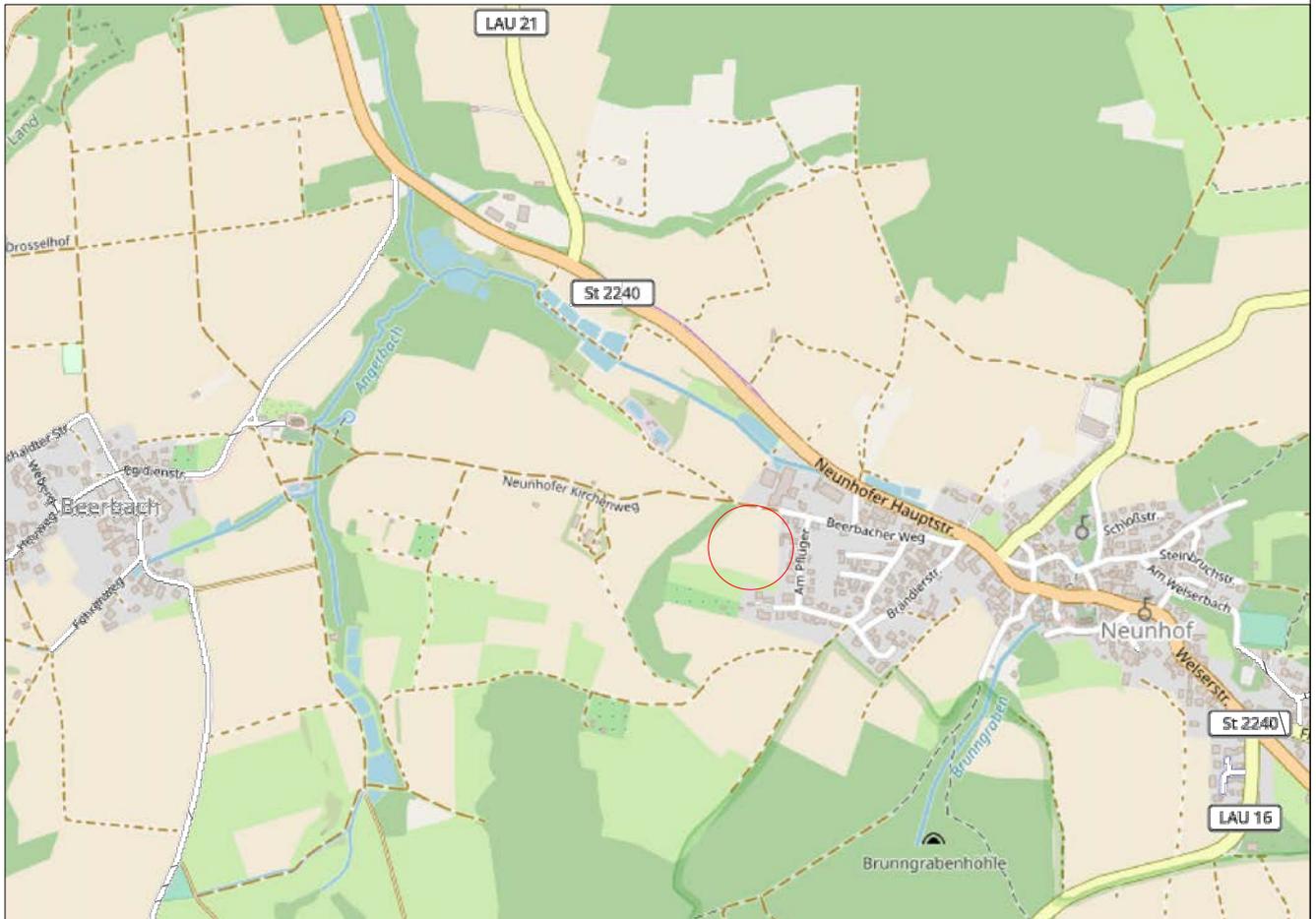
Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz „Beerbacher Weg“ Entwurf 26.07.2022

Stadtbauamt Lauf a.d. Pegnitz

Planfertiger: Stadtbauamt

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

A. Nürnberger
Bauamtsleiterin



Übersichtslageplan ohne Maßstab

559

557

556/8

556/4

556/3

556/1

556/2

622/7

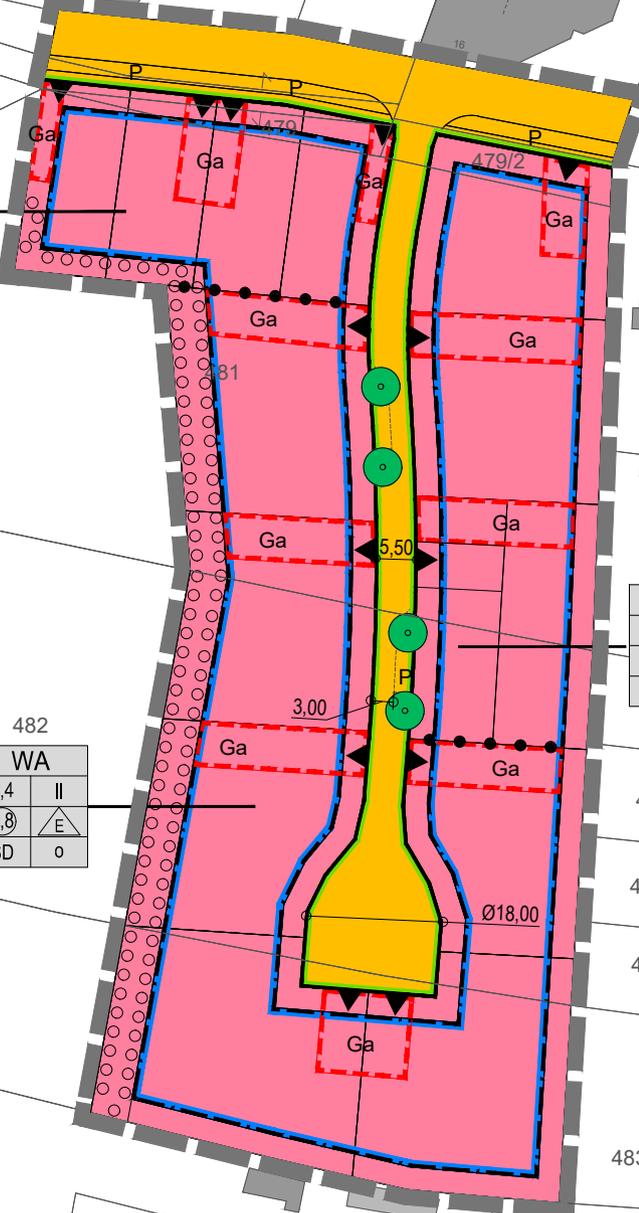
622/4

WA	
0,4	II
0,8	ED
SD	o

482	
WA	
0,4	II
0,8	E
SD	o

WA	
0,4	II
0,8	ED
SD	o

483



481/3

481/5

481/4

481/2

482/2

482/3

482/5

Am Pflüger

483/1

478/2

478/3

478/18

478

478/4



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung, hier allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Dachform

WA	
0,4	II
0,8	ED
SD	o

Anzahl der Vollgeschosse
Hausform (Einzel oder Doppelhaus)
Bauweise, hier offene Bauweise

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



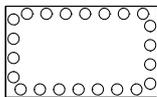
Straßenbegrenzungslinie



Lage der Grundstückszufahrt

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)



Bäume anpflanzen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports und deren Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



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

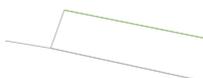


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Geplante Grundstücksgrenze

Plangrundlage



Flurstücksgrenze

479/2

Flurnummer



Gebäude mit Hausnummer

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. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl I S. 4147), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch §4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl S. 74) diesen Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“ in der Fassung vom xx.xx.2022 mit Begründung in der Fassung vom xx.xx.2022 als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **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.

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1. Die Bauflächen sind festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
- 2.2. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4), Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) sowie der festgesetzten maximalen Wandhöhe, Firsthöhe und der der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
- 2.3. Das zweite Vollgeschoss kann entweder im Dachgeschoss oder im Untergeschoss sein.
- 2.4. Die maximale traufseitige Wandhöhe (WHT) beträgt max. 6,50 m. Gemessen wird die sichtbare Wandhöhe talseits bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.5. Die Firsthöhe wird auf max. 8,5 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) begrenzt.
- 2.6. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 30 cm über dem Straßenniveau in Gebäudemitte liegen.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).**

- 3.1. Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen.
- 3.2. Für die Garagen an der Grundstücksgrenze entlang der Grundstücke an der Planstraße (ausgenommen Bereich Wendehammer) wird ein Grenzbaurecht festgelegt in der Art, dass eine maximale Wandhöhe talseits (einschließlich Stützmauer) von 3,5 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig ist.
- 3.3. Die Gesamtfläche von Gartenhäusern und Geräteschuppen darf eine Grundfläche von 12 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.

4. **Stellplätze, Garagen und Carports**

Alle Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Planstraße 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.

5. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)**

- 5.1. 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, Punkt 8 der Hinweise zu pflanzen.
- 5.2. Die Verwendung von flächendeckenden Steinschüttungen oder vegetationshemmenden Textilien oder Folien ist unzulässig.
- 5.3. Im Bereich des dargestellten Pflanzgebots ist eine naturnahe Strauchhecke (2 bis 3 -reihig) aus der Gehölzliste, Punkt 8 der Hinweise, 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.

6. Solarenergetische Nutzung

- 6.1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.
- 6.2. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

II. Örtliche Bauvorschriften

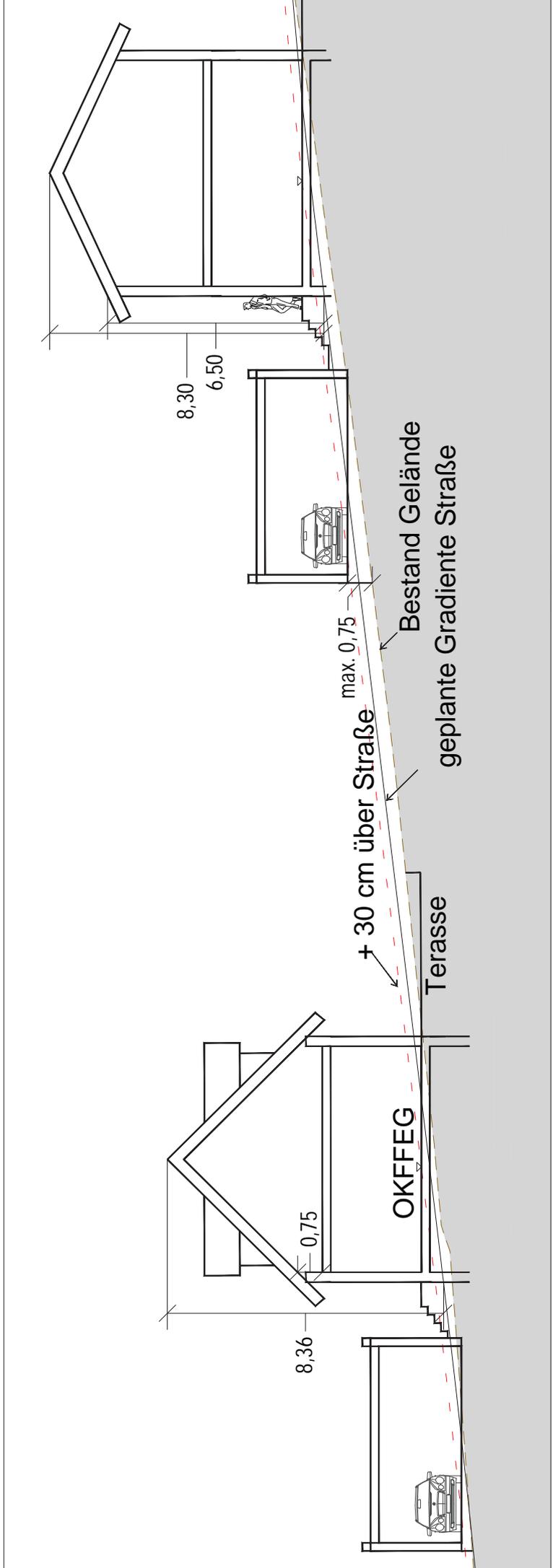
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

1. Dachgestaltung (Art. 98 BayBO) (siehe Prinzipskizze)

- 1.1. Die Dächer der Hauptgebäude sind auszuführen als Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 45°. Die Dacheindeckungen sind mit Ziegeln oder Steinen in matten roten oder rot-braunen Farbtönen zulässig.
- 1.2. Garagen sind mit begrünten Flachdächern auszuführen.
- 1.3. 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.

2. Einfriedungen

- 2.1. 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 mindetens 10 cm über dem Boden verlaufen.
- 2.2. Die Sichtdreiecke im Einmündungs-/Kreuzungsbereich von Straßen sind von Zäunen, Stapeln und Bepflanzungen freizuhalten.
- 2.3. 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.



Prinzipskizze Höhenentwicklung, ohne Maßstab

Hinweise

1. Ortsrecht:

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

2. Denkmalschutz

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

3. Bodenschutz

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

4. Naturschutz

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

5. Leitungs- und Baumschutzabstände

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

6. Schallschutz

Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, o.ä.) sind so auszulegen, 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.

7. 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.

8. Pflanzlisten

Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obst oder Wildobst	

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Holunder

Herkunftsgebiet der Gehölze:

„Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und mittelfränkisches Becken“

Pflanzenqualität der Heister: 2xv, H 100-150 cm.

Pflanzenqualität der Sträucher: Str. 2xv, H 60-100 cm.

9. 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

Verfahrensvermerk:

- 1) Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat in der Sitzung vom xx.xx.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 "Beerbacher Weg" beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 in der Fassung vom xx.xx.2022 beschlussmäßig gebilligt.
- 2) Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a.d.Pegnitz am xx.xx.2022 bekanntgemacht.
- 3) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a.d.Pegnitz am xx.xx.2022 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Anregungen vorbringen kann.
- 4) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.2022 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 bis zum xx.xx.2022 abzugeben.
- 5) Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom xx.xx.2022 den Bebauungsplan Nr. 114 als Satzung beschlossen.

Lauf a.d.Pegnitz, den

(Siegel)

.....
Thomas Lang (Erster Bürgermeister)

- 6) Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 114 in der Fassung vom xx.xx.2022 dem Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom xx.xx.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lauf a.d.Pegnitz, den

(Siegel)

.....
Thomas Lang (Erster Bürgermeister)

- 7) Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a.d.Pegnitz am xx.xx.2021 bekanntgemacht. Die Bebauungsplan Nr. 114 ist damit in Kraft getreten.

Lauf a.d.Pegnitz, den

(Siegel)

.....
Thomas Lang (Erster Bürgermeister)