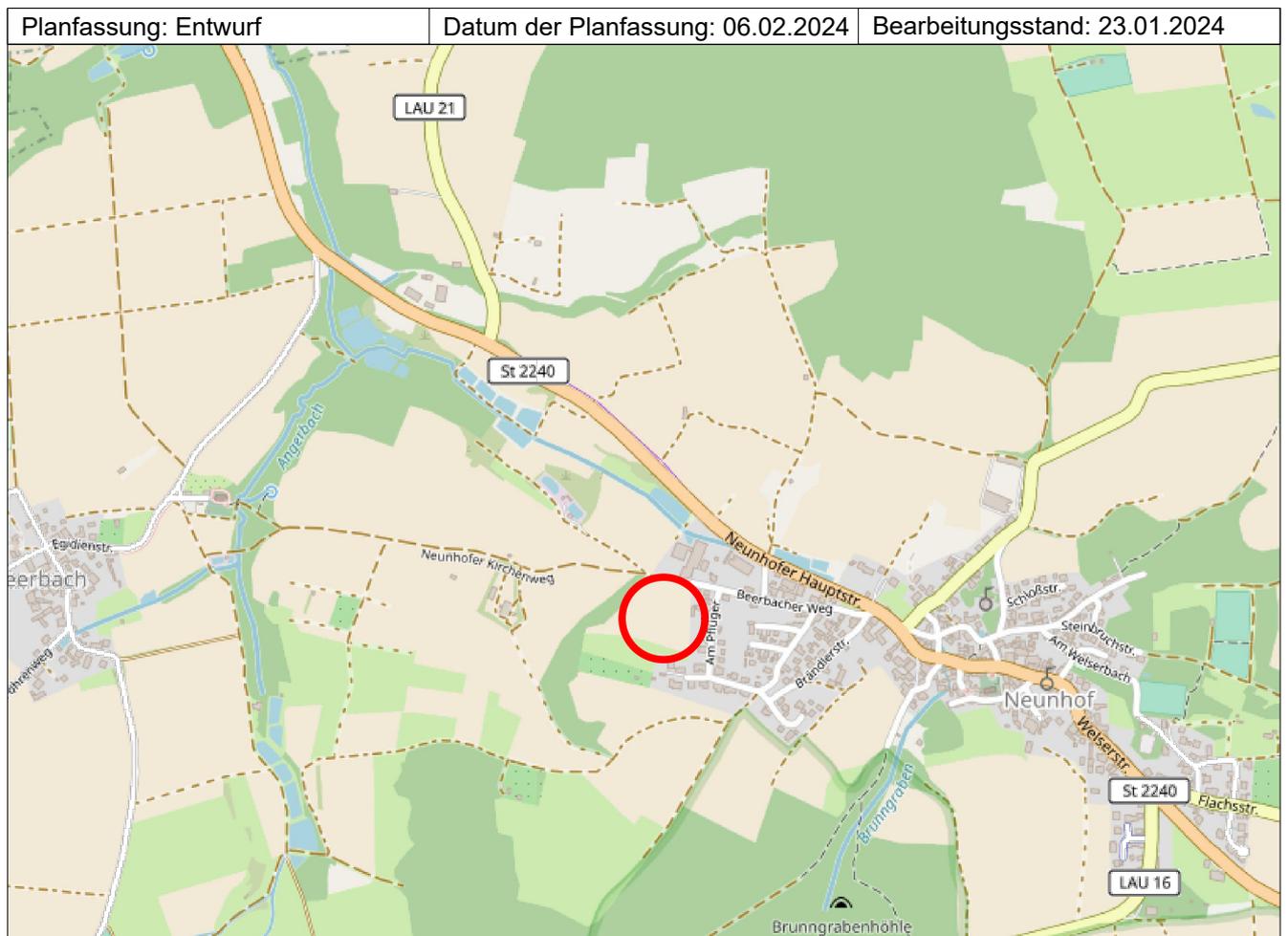


# Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz „Beerbacher Weg“

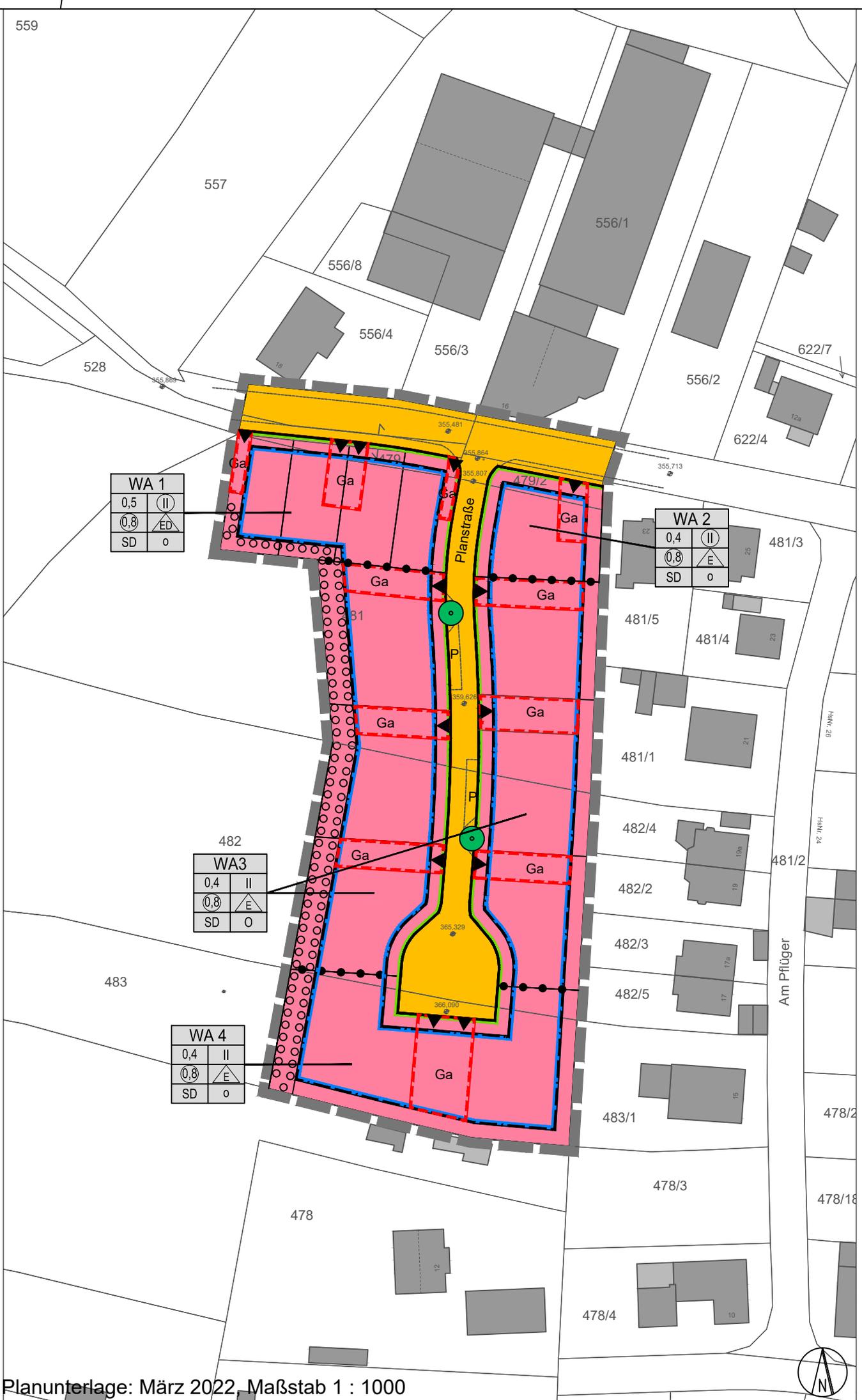
Stadtbauamt Lauf a.d. Pegnitz

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

**A. Nürnberger**  
Bauamtsleiterin



Übersichtslageplan ohne Maßstab



WA 1	
0,5	II
0,8	ED
SD	0

WA 2	
0,4	II
0,8	E
SD	0

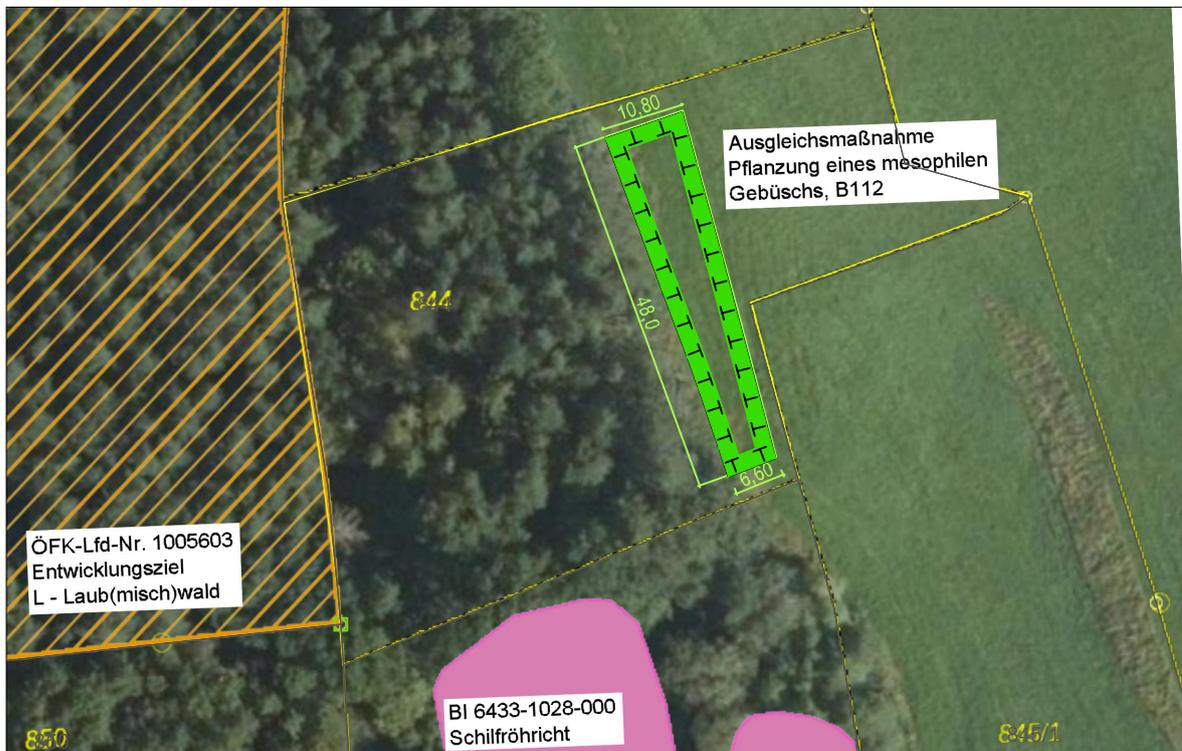
WA 3	
0,4	II
0,8	E
SD	0

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





Ausgleichsfläche FI.-Nr. 313 Gemarkung Beerbach, M 1 : 1000



Ausgleichsfläche FI.-Nr. 844 Gemarkung Neunhof, M 1 : 1000



Ausgleichsfläche FI.-Nr. 200 Gemarkung Heuchling, M 1 : 1000

# 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
0,9	ED
SD	O

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

Ⓜ zwingend zwei Vollgeschosse

## Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

P

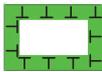
öffentlicher Parkplatz



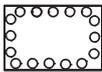
Lage der Grundstückszufahrt

## 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 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

## Hinweise



Straßenniveau ü.NN in m (Planung)

## Plangrundlage



Flurstücksgrenze

479/2

Flurnummer



Gebäude mit Hausnummer

# SATZUNG

Die Stadt Lauf a.d.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 Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) diesen Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“ in der Fassung vom xx.xx.2024 mit Begründung in der Fassung vom xx.xx.2024 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 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, Geschossflächenzahl sowie der festgesetzten maximalen Wandhöhe, Firsthöhe und 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 talseitig max. 6,50 m. Gemessen wird vom untersten Schnittpunkt der Wand mit dem geplanten Gelände bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.5. Die Firsthöhe wird im WA 1-2 auf max. 9,80 m und im WA 3-4 auf max. 8,50 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) begrenzt.
- 2.6. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im WA 1-3 max. 30 cm über tatsächlichen Straßenniveau der Planstraße in Gebäudemitte, im WA 4 max. 1 m über dem tatsächlichen Straßenniveau der Planstraße Ende Wendehammer 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 im WA 3 wird ein Grenzbaurecht festgelegt in der Art, dass eine maximale Wandhöhe talseits (einschließlich Stützmauer) von 3,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig ist.
- 3.3. Die Gesamtfläche von Gartenhäusern und Geräteschuppen darf eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> 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.

#### 5. **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)**

- 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. Die Pflanzungen sind in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
- 5.2. Die Verwendung von flächendeckenden Steinschüttungen oder vegetationshemmenden Textilien oder Folien ist unzulässig. Im Bereich des Traufstreifens können Steinschüttungen bis zu einer Tiefe von max. 30 cm zugelassen werden.
- 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.

#### 5.4. Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf wurde getrennt nach den Grundeigentümern ermittelt und wird auf externen Grundstücken, die den Eigentümern gehören, folgendermaßen durchgeführt:

Geplante Maßnahmen für die Eigentümer 1 und 2:

- Gehölzmindestgrößen sind: für Sträucher: 2xverpflanzt 60 -100 cm hoch, für Heister: 2xverpflanzt, 100-150 cm hoch
- Der Pflanzabstand beträgt: in der Reihe, 1,30 m, Abstand der Reihe 1,30 m
- Pflanzen: Verwendung von Pflanzen der aufgeführten Pflanzenliste aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken.“
- Bewirtschaftung/Pflege zum Erhalt der Mehrstufigkeit
- Verbot des Einsatzes von Bioziden und Dünger

Eigentümer 1: Kompensationsbedarf 5.423 Wertpunkte

Ausgleichsfläche: Acker A11, Teilfläche der Flurnummer 313, Gemarkung Beerbach

Maßnahme: Pflanzung einer 10-reihigen, artenreichen Hecke, Biotoptyp B112, „Mesophiles Gebüsch“, Flächengröße 678 m<sup>2</sup>

Eigentümer 2: Kompensationsbedarf 2.822 Wertpunkte

Ausgleichsfläche: Grünland G11, Teilfläche der Flurnummer 844, Gemarkung Neunhof

Maßnahme: Pflanzung einer 5-reihigen, artenreichen Hecke, Biotoptyp B112, „Mesophiles Gebüsch“, Flächengröße 403 m<sup>2</sup>

Eigentümer 3 - Stadt Lauf an der Pegnitz

Ausgleichsmaßnahme – Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Lauf

Der Kompensationsbedarf in Höhe von 491 Wertpunkten wird deshalb vom Ökokonto der Stadt Lauf a.d.Pegnitz in Höhe von 98 m<sup>2</sup> abgebucht. Es handelt sich um die Fl.-Nr. 200, Gemarkung Heuchling, der bereits 2 Eingriffsvorhaben der Stadt Lauf a.d.Pegnitz zugeordnet sind.

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

### **3. Bauliche Gestaltung**

- 3.1 Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten. Die äußere Gestaltung der einzelnen Gebäude ist einander anzugleichen.

## **Hinweise**

### **1. Ortsrecht:**

Es wird auf die Stellplatzsatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Lauf a.d. 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**

Auf § 39 (5) BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) wird hingewiesen.

### **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

Carpinus betulus

Feldahorn

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
Viburnum spec.	Schneeball

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

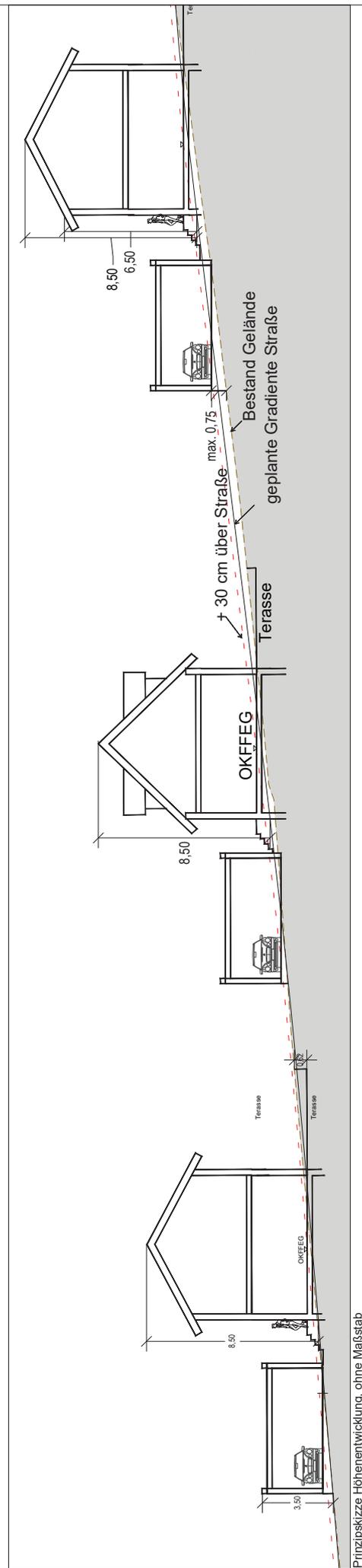
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:

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

### 10. Hangwasser:

Auf zufließendes Hangwasser wird hingewiesen und bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten.



Prinzipskizze Höhenentwicklung, ohne Maßstab

## Verfahrensvermerk:

- 1) Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat in der Sitzung vom 24.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 "Beerbacher Weg" beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 114 in der Fassung vom 24.10.2023 beschlussmäßig gebilligt.
- 2) Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a.d.Pegnitz am 13.11.2023 bekanntgemacht.
- 3) Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 114 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.11.2023 bis 22.12.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an der Anschlagtafel im Rathaus der Stadt Lauf a.d.Pegnitz am 13.11.2023 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 § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2023 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 114 bis zum 22.12.2023 abzugeben.
- 5) Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat in der Sitzung vom 06.02.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 in der Fassung vom 06.02.2023 beschlussmäßig gebilligt.
- 6) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2024 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.2023 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Anregungen vorbringen kann.
- 7) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.2023 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 bis zum xx.xx.2024 abzugeben.
- 8) Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom xx.xx.2024 den Bebauungsplan Nr. 114 als Satzung beschlossen.

Lauf a.d.Pegnitz, xx.xx.2024

(Siegel)

.....  
Thomas Lang (Erster Bürgermeister)

- 9) Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 114 in der Fassung vom xx.xx.2024 dem Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom xx.xx.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lauf a.d.Pegnitz, xx.xx.2024

(Siegel)

.....  
Thomas Lang (Erster Bürgermeister)

- 10) 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.2024 bekanntgemacht. Die Bebauungsplan Nr. 114 ist damit in Kraft getreten.

Lauf a.d.Pegnitz, xx.xx.2024

(Siegel)

.....  
Thomas Lang (Erster Bürgermeister)