



I. PLANZEICHNUNG M = 1 : 500

STADT PEGNITZ
LANDKREIS BAYREUTH

PRÄAMBEL
Die Stadt Pegnitz erlässt gemäß § 9 Bauverordnung Bayreuth in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. November 2017, zuletzt geändert am 10. September 2023, mit dem Bauauftrag Bebauung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt geändert 25. Mai 2021 geändert, gemäß Planzeitenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 22.07.2011 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 14. Juni 2021, den

BEBAUUNGSPLAN LUCKENSCHLUSS ARZBERG "NATURESPEKT"

als
SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Nutzungsschablone

A	B	Art der baulichen Nutzung
C	D	maximale Zahl der Vollgeschosse
E	F	Grundflächenzahl GRZ
		Geschossflächenzahl GFZ
		Firsthöhe / Wandhöhe
		Bauweise

3. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundflächenzahl

Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ: 0,5
Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO durch die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis 50 v. 100 überschritten werden.

4.2 Geschossflächenzahl

Höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ: 0,8

4.3 Zahl der Vollgeschosse

maximal zwei Vollgeschosse: Erd- und Obergeschoss (E+O)

maximal ein Vollgeschoss: Erdgeschoss (E) als Bindiegelände für die geschlossene Bauweise

4.4 Wandhöhe

Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen = max. 6,0 m

Wandhöhe bei einem Vollgeschoss = max. 4,00 m

Die festgesetzte maximale Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Fertigfußböden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut.

Geänderter Dachterrassen an der Grundstücksgrenze sind geschlossen auszuführen, die zulässige Wandhöhe darf dabei um 1,0 m überschritten werden. Der Sichtschutz darf dabei maximal 2,0 m hoch ausgeführt werden.

4.5 Firsthöhe

Höchstzulässige Firsthöhe ab OK FFB EG in m

Bei Pultdächern darf die Firsthöhe bezogen auf OK-EG Rohfußboden max. 8,50 m betragen. Bei zueinander versetzten Pultdächern darf die sichtbare Wandhöhe zwischen den Pultdächern max. 2,0 m betragen.

5. Zahl der Nutzungseinheiten

Die Zahl der zulässigen Nutzungseinheiten (Wohneinheiten und Räume für die berufliche Nutzung) wird auf max. 3 Nutzungseinheiten je Grundstück begrenzt.

6. Baugrenzen, Bauweise, bauliche Gestaltung

6.1 Baugrenze

festgesetzte Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO mit Ausnahme der geforderten Grenzbebauung. Diese ist zur Sicherstellung des Brandschutzes als Brandwand auszuführen. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs. 3 BayBO) werden auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

6.2 Baulinien

Die festgesetzten Baulinien gelten ausschließlich für das zweigeschossige Baufeld.

6.3 Bauweise

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Es ist nur eine Hausgruppe zulässig. Das verbindende Bauglied darf nicht aus zwei zweigeschossigen Gebäuden bestehen.

Für die Tiny Houses gilt die offene Bauweise.

6.4 Dachformen

Für Wohngebäude sind Satteldächer (SD), Flachdächer (FD), Walmdächer (WD) und Pultdächer (PD, auch versetzt) zulässig.

6.5 Dachneigung

Bei Wohngebäuden mit 2 Vollgeschossen sind Dachneigungen zwischen 15° bis 48° zulässig (SD, PD). Für Tiny Houses sind alle geeigneten Dachformen mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.

Für den eingeschossigen Gebäudeteil in geschlossener Bauweise sind nur Flachdächer zugelassen.

6.6 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung ausschließlich matte (nicht glänzende rote oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine. Engoben sind nur mit matter Oberfläche zulässig.

Flachdächer sind für den nicht als Dachterrasse genutzten Teil zu bilden. Sobald eine PV-Anlage errichtet wird, entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung.

6.7 Dachaufbauten

Das Dach der Gauben und Zwerggiebel muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauses gebaut sein. Die Gesamtfläche der Dachaufbauten (einschließlich Zwerggiebel) pro Dachseite darf 1/3 der Gebäudefläche nicht überschreiten.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausdrücklich erwünscht und werden empfohlen.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Flachdächern sind zulässig. Auf Flachdächern dürfen die Anlagen in aufgeständerter Bauweise erstellt werden. Die max. Höhe der Anlage liegt bei 1,5 m über der Oberkante Flachdach.

6.8 Garagen / Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Grenzbauung mit Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) ist zulässig.

Für Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrten ab der straßenseitigen Grundstücksgröße ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der zur Straße hin eingezäunt werden darf und entsprechend der Festsetzung zum Bodenschutz zu gestalten ist.

Als Dachform für Carports und Garagen werden ausschließlich Flachdächer zugelassen, die nach Möglichkeit zu begrünen sind.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Pegnitz vom 01.10.2025.

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO (Nebengebäude) werden auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Ihre Grundfläche darf 20 m² nicht überschreiten.

6.9 Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche (Straße)

Öffentliche Feld- und Waldwege

Gehweg

Grünweg, unbefestigt; Grundstückserschließungsweg ("Karrenweg")

7. Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä. außer Terrassen sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserablässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke, etc.).

8. Grünordnung

8.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind einzuhalten. Durch die Begrünung ist eine Begrünungsmaßnahme umzusetzen, sofern dies in der Pflanze-, bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungnahme des Gebäudes bzw. Fertigstellung der Errichtungs-Maßnahme.

Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

8.2 Privates Grün

Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche [je Grundstück] wird mindestens ein Obstbaum oder heimische Laubbäume festgesetzt.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammdurchmesser 14 - 16 cm

Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammdurchmesser 12 - 14 cm

Zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb sowie "3.Ostdeutsches Hügel- und Bergland".

Nadelgehölze (heimisch oder fremdländisch, beispielsweise Thuja) sind nicht zulässig. Ebenso sind Schottergärten nicht zulässig

Die nicht überbaute Grundstücksfläche sind als freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Je Grundstück ist ein Blütenstrauß zur Förderung der lokalen Biodiversität anzulegen (mind. 5% der Grundstücksfläche). Einwuchs sind meistjährige blühende Wiesenblumen mit nektar- oder pollennreichen Blüten (z. B. aus der Familie Schmetterlingsblüter).

Empfohlen wird die Ansaat im Frühjahr (März bis April) oder im Spätsommer (August bis September). Als Saatgutmischung wird die Herkunftsregion 14 "Fränkische Alb" empfohlen.

8.3 Öffentliches Grün

Das bestehende Gehölz auf der Flurnummer 1304/3 und die bestehenden Hecken und Bäume entlang des landwirtschaftlichen Erschließungsweges Flur-Nr. 1324 sind zu erhalten und zu schützen.

8.4 Geländeänderungen und Stützmauern

Für die Nutzung der Gebäude ohne Keller wird das Grundstück auf Straßenniveau angefüllt.

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freizeiten und Terrassen bis max. 1,50 m zulässig.

Stützmauern sind in Form von naturnahen Trockenmauern zulässig und bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Zur Überwindung der sich aus den Höhenfestlegungen ergebenden Höhendifferenzen werden auch Böschungen zugelassen.

8.5 Einfriedungen

Zäune/Einfriedungen im Straßenbereich sind nur mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Sockel dürfen bis zu einer Höhe von 0,20 m ausgebildet werden. Mauern und vollflächig geschlossene Zaunlängen sind unzulässig.

Zwischen den Grundstücken im rückwärtigen Bereich sind Einfriedungen bzw. begrünte Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

8.6 Wasserwirtschaft

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 auf dem eigenen Grundstück zu versickern (Mulde, Rigole, Sickerschacht).

Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser das Einleiten in ein Gewässer,

- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser bzw.

- die Erfordernisse der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in vorliegende Gewässer bzw. in das Grundwasser

- sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind.

Kennen diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Eine zusätzliche Nutzung des in Zisternen gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Die Anforderungen und Hinweise gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkWV) sind zu beachten.

Eigengewinnungs- und Brauchwasseranlagen sind dem Wasserwerkeverband Juragruppe in Pegnitz mitzuzeigen bzw. anzulegen.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungsanlagen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

8.7 Hauptwasserleitung

vorhandene Lage der Hauptwasserleitung PVC DN 125

Umverlegung/Neue Trasse der Hauptwasserleitung

Die vorhandene Hauptwasserleitung kreuzt das B