

STADT PEGNITZ LANDKREIS BAYREUTH

PRÄAMBEL

Die Stadt Pegnitz erlässt gemäß § 9 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert am 10. September 2021, gemäß **Bayersche Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt geändert 25. Mai 2021 geändert, gemäß **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 22.11.2017 und der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 14. Juni 2021, den

BEBAUUNGSPLAN LÜCKENSCHLUSS ARZBERG "NATURESPEKT"

als SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

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

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
----	---

4. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5	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 Grundstüchlich bis 50 v. 100 überschritten werden.

GFZ 0,8	höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ: 0,8
---------	--

	4.3 Zahl der Vollgeschosse
	maximal zwei Vollgeschosse: Erd- und Obergeschoss (E+H)
	maximal ein Vollgeschoss: Erdgeschoss (E) als Bindeglied für die geschlossene Bauweise
	maximal ein Vollgeschoss: Tiny House

WH / 1 6,0	Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen = max. 6,0 m
WH / 1 4,0	Wandhöhe bei einem Vollgeschoss = max. 4,0 m
	Die festgesetzte maximale Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut. Geländer der Dachterrassen an der Grundstücksgrenze sind geschlossen auszuführen, die zulässige Wandhöhe darf dabei um 1,0 m überschritten werden. Der Sichtschutz darf dabei maximal 2,0m hoch ausgeführt werden.

FH 8,50	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 (Wohneneinheiten 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.

g	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.
o	Für die Tiny Houses gilt die offene Bauweise.

SD, PD, WD, FD	6.4 Dachformen
	Für Wohngebäude sind Satteldächer (SD), Flachdächer (FD), Walmdächer (WD) und Puttdächer (PD, auch versetzt) zulässig.
	Vorgeschriebene Firstrichtung.

II, 15°-48°	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. 48° zulässig.
I, FD	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 begrünen. Sobald eine PV-Anlage errichtet wird, entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung.

	6.7 Dachaufbauten
	Das Dach der Glauben und Zwerchgiebel muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchgiebel) pro Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
	Photovoltaik- und/oder 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 Grenzbebauung mit Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) ist zulässig.
	Für Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrten ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf und entsprechend der Festsetzung zum Bodenschutz zu gestalten ist.

	4.2 Geschossflächenzahl
	höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ: 0,8

	6.9 Verkehrsrflächen
	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 wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasefuge, Rasengitter, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, etc.)

8. Grünordnung

	8.1 Grünordnung allgemein
	Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsnahme des Gebäudes bzw. Fertigstellung der Erschließungs-Maßnahme. Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten 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 heimischer Laubbaum festgesetzt.
	Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm. 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm (mind. 5% der Grundstücksfläche). Erwünscht sind mehrjährige bunt blühende Wiesenblumen mit nektar- oder pollenreichen Blüten (z. B. aus der Familie Schmetterlingsblütler). Empfohlen wird die Ansaat im Frühjahr (März bis April) oder im Spätsommer (August bis September). Als Saatgutmischung wird die Herkunftsregion 14 "Fränkische Alb" empfohlen.
	Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch, beispielsweise Thuja) sind nicht zulässig. Ebenso sind Schottergärten nicht zulässig
	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

	Je Grundstück ist ein Blühstreifen zur Förderung der lokalen Biodiversität anzulegen (mind. 5% der Grundstücksfläche). Erwünscht sind mehrjährige bunt blühende Wiesenblumen mit nektar- oder pollenreichen Blüten (z. B. aus der Familie Schmetterlingsblütler). 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 Geländeveränderungen 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 Freisitzen 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 Zaunanlagen 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 offeneporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.
--	--

	Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,
	• die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2007 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw.
	• die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser
	• sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind. Können 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- oder Brauchwasseranlagen sind dem Wasserzweckverband Juragruppe in Pegnitz mitzuteilen bzw. anzuzeigen.
--	--

	Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungsanlagen sind so auszugestalten, 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 Baugebiet (Parzelle 6 - 8) und wird nach Vorgabe des Zweckverbandes Juragruppe Pegnitz unverlegt.

	8.8 Ausgleichsflächen und Naturschutz
	Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche
	Durch das Bauvorhaben auf der Flur-Nr. 1304/2 ergibt sich ein Kompensationsbedarf für 3.313 m² intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Kompensationsbedarf errechnet sich zu insgesamt 594 m² Ausgleichsfläche. Die notwendige Ausgleichsfläche wird auf der Ökotothfläche der Stadt Pegnitz, Fl.-Nr. 203 der Gemarkung Hainbronn geschaffen. Die Fläche liegt in Pegnitz am Wasserberg, östlich der Bahnstrecke und der Lohesiedlung, etwa 1,38 km nordöstlich des Eingriffs entfernt. Die Planung erfolgte im November 2018.

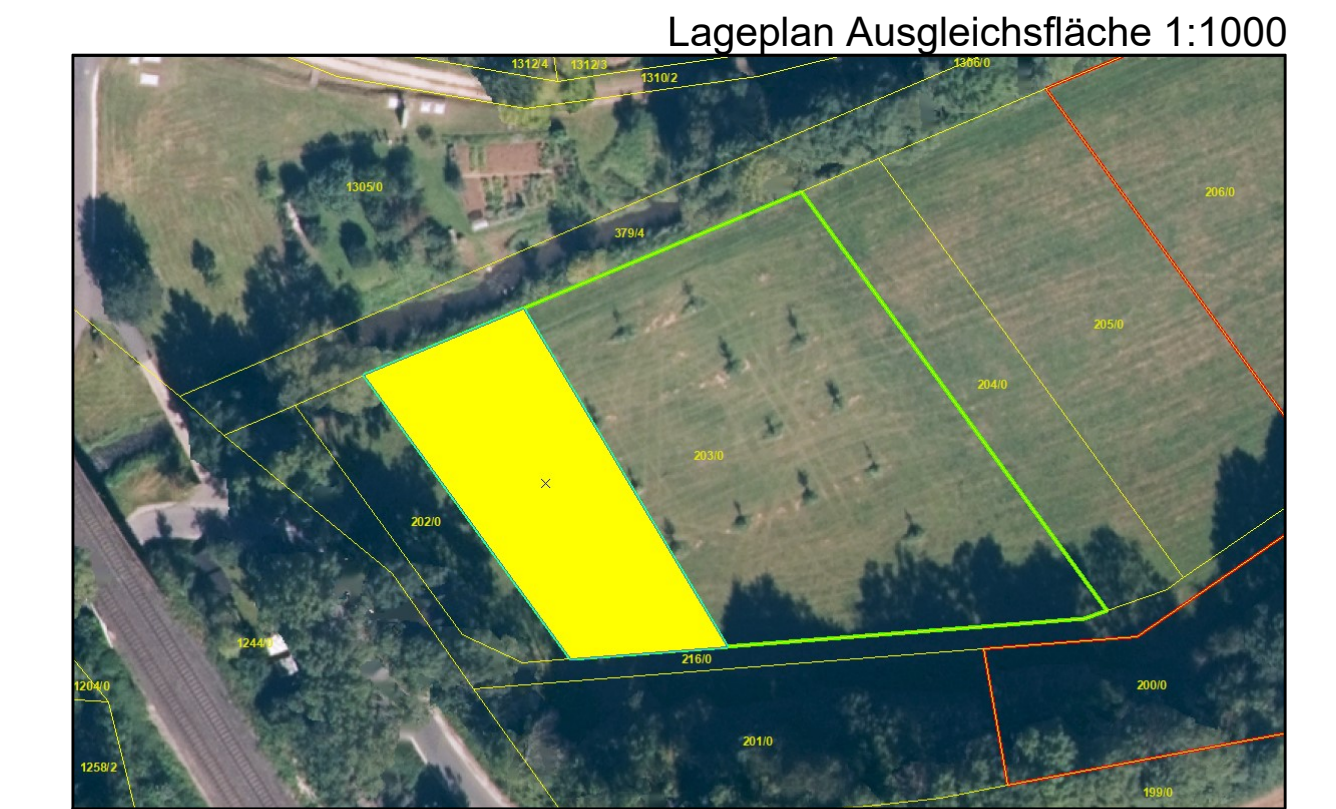
	Lebensraumparten Ausgangszustand
	B431- Streuobstbestände im Komplex mit intensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung. Bei der Streuobstpflanzung handelt es sich um ein Nachtzuchtprojekt alter, seltener Kernobstsorten der Regierung von Oberfranken zum Erhalt der Obstsortenvielfalt. Die Pflanzung erfolgte im November 2018.

	Einbindung in den Biotopverbund
	Direkt an die Ausgleichsfläche angrenzend liegen an der Biotopvernetzungsschne der Bahnstrecke zahlreiche Hecken und Feldgehölzbiotope. Auch der Fluss Pegnitz ist eine Biotopvernetzungsschne mit beispielsweise Feuchtwiesen.

	Entwicklungsziel
	B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (Biotopwert 12*-1=11 WP)

	Herstellungs- und Pflegemaßnahmen
	1. Aushagerung der Streuobstweisse durch einmalige Mahd oder Beweidung, jeweils ab dem 15.06. mit Abfuhr des Mahdguts.
	2. Düngerverbot
	3. Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz
	4. Erziehungs- und Pflegeschritte für die Streuobstbäume (erstmal 2023 durchgeführt)
	5. Optional Verblisschutz (Estrichmatten) wegen Biberaktivitäten an der Pegnitz

	Pflegeintervall
	Ein bis zwei Mahden pro Jahr je nach Bedarf



	9. Sonstige Planzeichen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - die Lage der Abgrenzung befindet sich flexibel zwischen min. 3,0 bis max. 6,0 m von der Baulinie gemessen.
	Maßzahlen in Metern angeben
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Geplante Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Bestehendes Haupt- und Nebengebäude
	Gebäudevorschlag
	Parzellennummer
	Höhenlinien

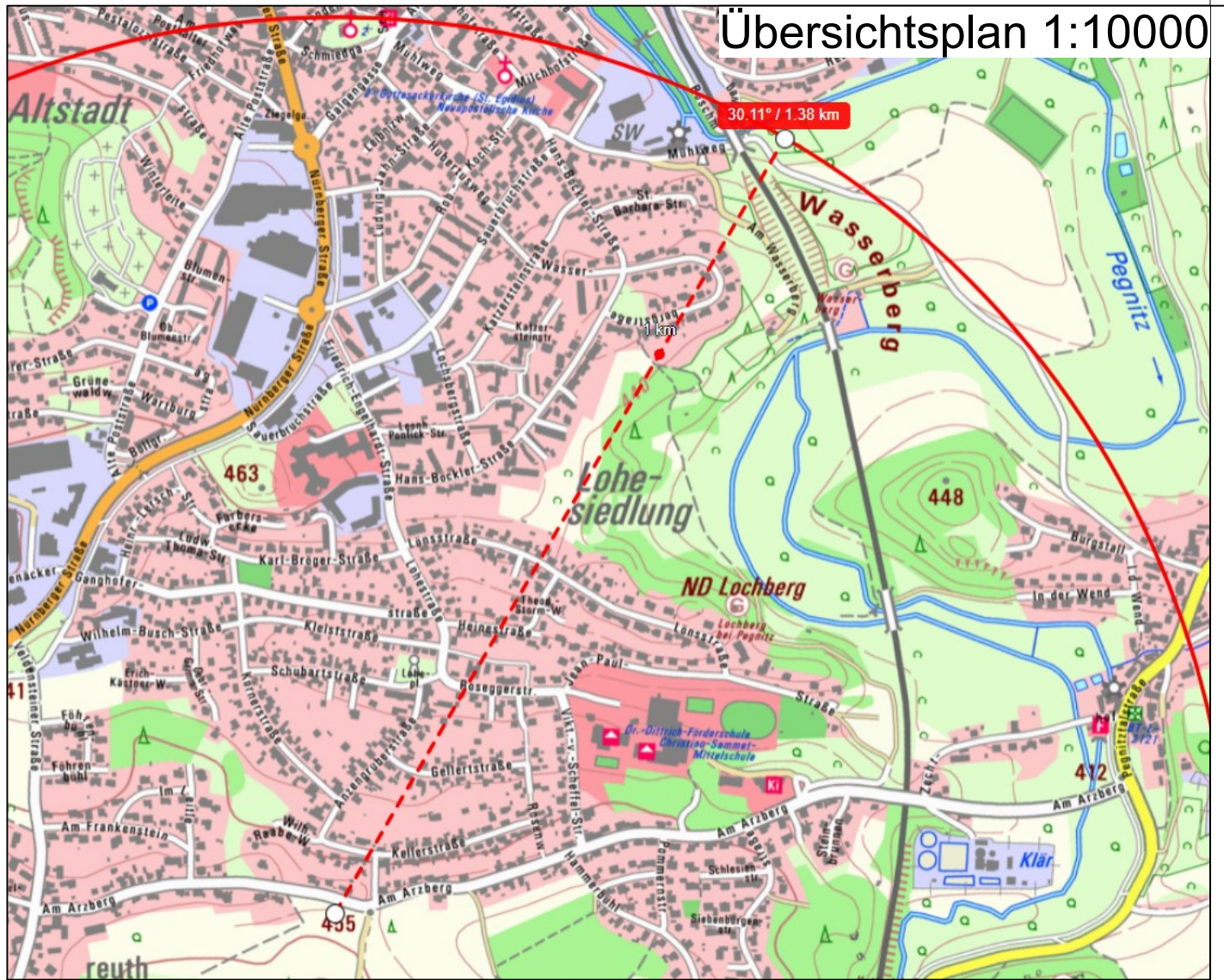
III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist insbesondere im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Für die Beleuchtung von Zuwegungen zu Haus und Garage sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden. Ein Dauerbetrieb von Zugangsbeleuchtung während der Dunkelheit ist nicht zulässig, die Beleuchtung ist über Bewegungsmelder zu regeln. Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit den davon ausgehenden üblichen Lärm-, Schmutz- und Staubimmissionen auch Abends und an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Bayreuth einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

IV. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 b BauGB)

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2025 bis 13.02.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Pegnitz, den	Wolfgang Nierhoff Erster Bürgermeister
Pegnitz, den	Wolfgang Nierhoff Erster Bürgermeister



Bebauungsplan Lückenschluss Am Arzberg

NATURRESPEKT

Pegnitz, 09. Oktober 2024
geändert: 03. November 2025

Entwurf
ENTWURFSVERFASSER

Dipl.-Ing.(FH)
Werner Braun
Beratender Ingenieur
Flurweg 26
91257 Pegnitz
Tel.: 09241-8090433
Mobil: 0171-3158452