



I PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der bayerischen Gemeindeordnung (GO) hat der Stadtrat der Stadt Pegnitz die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I“ mit integrierter Grundordnung am ... als Sitzung beschlossen.

Die Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ mit integrierter Grundordnung erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetze und Verordnungen, wie Baugesetzbuch (BauGB), Bayer. Bauordnung (BayBO), Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), Garagen- und Stellplatzverordnung (StellPlV).

Die veränderte Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom März 2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Wichtige Hinweise zur Koordinatengrundlage:
Angewandte Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89 / UTM Zone 32 (EPSG 25832).

2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“:
Der vorliegende Planteil, inkl. der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ ersetzt vollständig den Planteil inkl. der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des am 08.11.1991 ortsüblich bekanntgemachten Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“.

II ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bildung“

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

max. **0,8** max. Grundflächenzahl (GRZ)
max. **2,4** max. Geschossflächenzahl (GFZ)
Gebäudehöhe max. 441,0 m ü. NNH (DHHN 2016)
max. **4,8** max. Geschossflächenzahl (GFZ)
OK FFB mind. 421,5 m ü. NNH (DHHN 2016)
OK FFB mind. 421,5 m ü. NNH (DHHN 2016)

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
B Baulinie
Bg Baugrenze

4.0 Verkehrs- und Erschließungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ö öffentliche Verkehrsfläche
ÖR Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / beschränkter öffentlicher Weg in Gestalt eines selbständigen Geh- und Radweg / Feuerwehrraumfahrt
Tg Ein- und Ausfahrt, Zweckbestimmung: Tiefgaragenzufahrt
F Ein- und Ausfahrt, Zweckbestimmung: Feuerwehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

SO Gebäudehöhe max. 441,0 m ü. NNH (DHHN 2016)
OK FFB mind. 421,5 m ü. NNH (DHHN 2016)
max. **0,8** max. 2,4
max. **a** FD max. 5 *
max. **V**

U Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
hier: Trafo
hier: Versickerungsmulde
hier: Wärmepumpe

6.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

U Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
R Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Mulde zum Retentionsausgleich

7.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebiet (Baumbain)
Erhaltungseck (3 Einzelbäume)
Rodung von Einzelbäumen

8.0 Sonstige Planzeichen

S Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
hier: Sportanlage
Tg hier: Tiefgarage
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB); hier: passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen den erwarteten Außenlärm
Festgesetzter Bereich, in welchem die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten werden bis max. 48 dB(A). Der dargestellte Wert ist der Grenzwert
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Zulässige Dachformen mit Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
FD = Flachdach bis max. 5°
Nutzungsrecht für Kraftfahrzeugeverkehr zu den Grundstücken mit den Flurnummern 1652/3 und 1244/11 (beide Gemarkung Pegnitz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bildung“ festgesetzt.
1.1.2 Das SO mit der Zweckbestimmung „Bildung“ dient der Unterbringung einer Hochschule für den öffentlichen Dienst mit Fachbereich Rechtspflege.
1.1.3 Im SO mit der Zweckbestimmung „Bildung“ sind zulässig:
1. Einrichtungen und Gebäude für Hochschulzwecke (z. B. Lehre, Verwaltung, Mensa)
2. Wohnungen für Studierende und Personal der Hochschule
3. sonstige technische Anlagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen, Sport- und Freizeitanlagen, die für die Hochschulzwecke sowie die Wohnungen erforderlich sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.
1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf max. 2,4 festgesetzt.
1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse: Innerhalb der Baugrenze gilt die folgende Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (VG):
1. max. V VG
1.2.4 Höhe baulicher Anlagen: Die zulässige Gebäudehöhe wird auf max. 441,0 m ü. NNH (DHHN 2016) festgesetzt und darf durch notwendige unterirdische technische Anlagen um bis zu 2,5 m überschritten werden. Die Oberkante Fertigfußboden wird auf mind. 421,5 m ü. NNH als Bezugswert festgesetzt. Teile der geplanten Tiefgarage liegen unter diesem Wert, können aber trotzdem errichtet werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudeteile bis max. 14,0 m zulässig sind. Hiervon abweichend ist der Baukörper entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baulinie wie bei einer geschlossenen Bauweise ohne Grenzabstand auszuführen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

1.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 und 28 BayBO)

1.5.1 Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Maßgeblich hierfür ist die im Planteil auf der Grundstücksgrenze Flurstück Nr. 333/1 zeichnerisch festgesetzte Baulinie. Gemäß Art. 28 Abs. 2 BayBO wird festgesetzt, dass die auf der Baulinie zu errichtende Gebäudewand als Brandschutzwand ausgeführt wird.
Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn nachteilig gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauwerksrückwand schiefch zustimmt.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 5 und 22 BauGB)

1.6.1 Innerhalb der ausgewiesenen Flächenengrenzungen von Flächen für Nebenanlagen sind Sportanlagen (S) sowie eine Tiefgarage (Tg) zulässig.
1.6.2 Nebenanlagen, wie Müllabfuhranlagen, Technikflächen oder Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der Begrenzung für Nebenanlagen zulässig.

1.7 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie Art. 47 und 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

1.7.1 Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pegnitz in der Fassung vom 21.07.2025 nachzuweisen.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.1 Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße „Bahnhofsteig“ (Fl. Nr. 137/1). Im südlichen Bereich ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „beschränkter öffentlicher Weg in Gestalt eines selbständigen Geh- und Radweg“ mit einem Ein- und Ausfahrtsbereich mit der Zweckbestimmung „Tiefgaragenzufahrt“ (Fl. Nr. 137/1, 138/2 und 138/3, jeweils teilweise) festgesetzt. Entlang des östlichen Randes des Plangebietes verläuft eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrraumfahrt“ (Fl. Nr. 137/1, 138/2, 138/3, 138/1/1 und 138/1/1, jeweils teilweise). Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Ein- und Ausfahrtsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge“ (Fl. Nr. 330) festgesetzt. Die Ortsstraße Bodenbachweg auf den Flurnummern 138/1/1, 138/2, 138/3, 138/5 und 1244/4 (alle Gemarkung Pegnitz) einseitigen im korrespondierenden Bereich als Ortsstraße „Bodenbachweg“ wird abgestuft zum beschränkt-öffentlichen Weg in Gestalt eines selbständigen Geh- und Radweg mit Nutzungsrecht für Kraftfahrzeugeverkehr zu den Grundstücken mit den Flurnummern 1652/3 und 1244/11 (beide Gemarkung Pegnitz).

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

1.9.1 Für die Behandlung von anfallendem Regen- und Oberflächenwasser auf den Flächen im Plangebiet sind vier zentrale Versickerungsmulden (Fl. Nr. 330, 137/1, 138/1, 138/2, 138/3/2 und 138/1/1, jeweils teilweise) als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen vorgesehen, in welche das anfallende Regen- und Oberflächenwasser versickert. Zur Energieversorgung wird nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Bahnhofsteig“ ein Trafostandort als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

1.10 Geländeauffüllungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

1.10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Gewährleistung einer hochwasserangepassten Bauweise punktförmig Geländeauffüllungen bis zu einer Höhe von max. 10,0 m zulässig.

1.11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Bei der Neuerichtung von Gebäuden im Plangebiet sind die im Anhang 2 des Bebauungsplans aufgeführten Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallschirm-Maße $R_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mehrfachverglasung“ sowie Teil 2 „Bauwerkstrennwände“ nachweislich der Erfüllung der Anforderungen (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen.

Anforderung gem. DIN 4109:	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ankleidekabinen	für gewerblich genutzte Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schallschirm-Maß $R_{w,ges}$ in dB	$L_w - 30$	$L_w - 35$

2.0 Grundrönderische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

2.1 Begründung nicht versiegelter Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen innerhalb der als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Scheinzypresse) sowie von invasiven bzw. ausbreitungsfähigen Arten (z. B. Kirschlorbeer, Sommerflieder, Blauglockenbaum, Götterbaum etc.) ist nicht zulässig. Kunststrassen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.

2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebiet (Baumbain)

Das zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebiet (Baumbain) ist mit einer Baumung aus verschiedenen Laubbäumen flächig zu bepflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Arten der Artenliste I (vgl. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 2.7) zu verwenden.

2.3 Gestaltung von Retentions- und Versickerungsmulden

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Versickerungsmulden sind zu begrünen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Mulde zum Retentionsausgleich sind zu begrünen und zu unterhalten.

2.4 Erhaltungseck von drei Einzelbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsecke (3 Einzelbäume) am westlichen Randbereich des Geltungsbereiches, sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Beschädigungen sind nach Vorgabe einschlagiger Richtlinien vorzubeugen. Bei Abgräbungen im Wurzelbereich sind die Wurzeln mittels Handabschichtung schonend freizulegen und falls notwendig schneiden zu durchtrennen. Bei Beschädigung oder Verlust ist das weitere Vorgehen bzw. eine Ersatzpflanzung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.5 Einzelpflanzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mind. 80 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume, welche gemäß IV Textliche Festsetzung, Ziffer 2.7 als Baumbain zu pflanzen sind, können hierfür angerechnet werden. Für die Baumpflanzungen sind ausschließlich die Arten der Artenlisten I und 2 (IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziffer 2.7) in der dort angegebenen Pflanzmengenliste zu verwenden. Die Einschränkungen zu Pflanzungen an Grundstücksgrenzen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen gem. V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, Ziffer 2.0 sind zu beachten.

2.6 Extensive Dachbegrünung

Flächdächer und Dächer (mit einer Neigung bis 5°) alter Hauptgebäude ab einer Grundfläche von 50 m² sind extensiv zu begrünen. Die Anlage notwendiger untergeordneter technischer Aufbauten wie z. B. Belüftung, Heiz- und Klimaanlage sowie Dachaufstiege ist zulässig. Die Dachbegrünung ist mit einem mindestens 7 cm dicken durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen und mit Sedum-Arten / Steinsprosseritz zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Alternativ können die o.g. Dachflächen mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie belegt werden.

2.7 Artenlisten

Artenliste 1: standortgerechte Laubbäume I und III: Wuchshöhenbegrenzung: Höchststamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Eiblik
Acer negundo Eschen-Ahorn
Acer platanoides Cleveland
Acer platanoides Royal Red
Alnus cordata Bauern-Fleischnuss Robin Hill
Amelanchier arborea Robin Hill
Betula nigra Schwarz-Birke
Caprinus betulus Hänubuche
Calyptra japonica Gewöhnlicher Trompetenbaum
Cornus mas Kornelrösche
Corylus colurna Baum-Kastel
Fraxinus ornus Manna-Esche
Fraxinus ornus Louisa Lady Skyline
Gleditsia tricanthos Skyline
Gleditsia tricanthos Sunburst
Koeleretaria paniculata Ziergras
Malus Beverly Zierapfel Beverly
Malus Golden Hornet Zierapfel Golden Hornet
Malus baccata Street Parade
Malus floribunda Japanischer Wildapfel
Malus sylvestris Hagebeere
Parrotia persica Hagebeere
Prunus avium Pflaume
Prunus cerasifera Nigra
Robinia pseudoacacia Gewöhnliche Robinie
Sophora japonica Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata Winter-Linde
Ulmus laevis Flatterulme
Artenliste 2: standortgerechte Laubbäume II: Wuchshöhenbegrenzung: Höchststamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
Quercus robur Stiel-Eiche
Acer platanoides Eiblik
Juglans nigra Walnuss
Alnus glutinosa Schwarz-Erle

3.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

3.1 Führung von Ver- und Entsorgungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

3.1.1 Geplante Ver- und Entsorgungslinien sind unterirdisch zu führen.

3.2 Dachform, Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.2.1 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:
- Flachdach (FD), Dachneigung max. 5° DIN
- Alternativ können die o.g. Dachflächen mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie belegt werden.

3.3 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.3.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
3.3.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Sportanlage ist die Anlage eines Einfriedungsmales mit einer Höhe von bis zu 6,00 m zulässig.
3.3.3 Einfriedungen sind als Zäune ohne Sockel auszubilden.

3.4 Stützmauern und Schallschutzwände (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BayBO)

3.4.1 Stützmauern und Schallschutzwände sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Wird eine Höhe von 2 m überschritten, sind die Abstandsflächen gemäß BayBO zu beachten.

V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Bodendenkmalschutz (Art. 8 BayDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbereichs sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zur Sicherung von oberirdig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf Folgendes hinzuwirken:
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Öffentlichkeit ist nach Möglichkeit anzuzeigen, der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an dem Funde ein Bodendenkmal zu bemerken, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses etc. so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgehobenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.0 Grundstücksgrenze Fl. Nr. 333/1 und 330

An die entlang der festgesetzten Baulinie zu errichtende Brandschutzwand (zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 333/1 und 330) darf angebaut werden.

3.0 Überschwemmungsgebiet

Teile des Plangebietes befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Fichtenhöhe“ (10.11.2022). Für die zeichnerische Darstellung wird auf den Planteil verwiesen. Weiterhin liegen Teile des Plangebietes innerhalb eines Hochwassergebietes für ein Extremhochwasser (HQ_{extrem}). Für weitere Ausführungen wird auf Kap. 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

4.0 Retentionsraumaussgleich

Für eine hochwasserangepasste Bauweise sind Eingriffe in das Gelände erforderlich. Hierfür ist nach § 79 Abs. 2 Nr. 5 HWG durch einen Verlust von natürlichem Rückhalt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Fichtenhöhe“ ein Retentionsraumaussgleich als zwingende Ausgleichsmaßnahme zu erbringen. Es ist eine oberflächliche Retention auf den vorhandenen Grundstücksflächen (Fl. Nr. 138/1/1, 138/1/1, jeweils teilweise) durch die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Mulde zum Retentionsausgleich vorgesehen.

5.0 Außenbeleuchtung

Bezüglich der Ausgestaltung der Außenbeleuchtung ist folgendes festgesetzt:
- Die Ausstrahlung der Beleuchtungsanlagen muss nach unten gerichtet sein.
- Beleuchtungsanlagen sind als LED- oder Naturlichtplanzen zulässig.

6.0 Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBG) zu berücksichtigen.

7.0 Auswahlliste Pflanzen für Fassadenbegrünung

Pflanzmindestgröße für Ranker, Selbstklimmer und windende Pflanzen: mit Topfballen, h 60 - 100 cm
Akebia quinata Akebie / Klettergurke
Antirrhinum majus Antirrhinum
Clematis vitalba Waldrebe
Hedera helix Efeu
Lonicera caprifolium Gartengelbstbalt
Lonicera henryi Immergrün Gelbstbalt
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
Passiflora caerulea Schlingendreieck
Rosa div. spec. Kletterrose
Vitis in Sorten Blaugarten in Sorten
Vitis in Sorten Weinrebe in Sorten

8.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Hierzu wird auf die Naturschutzrechtliche Stellungnahme (OPUS GmbH, 25.11.2025; Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans) verwiesen.

V1 - Umweltaubegleitung

Zur fachgerechten Umsetzung sollte eine Umweltaubegleitung für die Begleitung der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen beauftragt werden.

V2 - Umsetzen eines federmausfreundlichen Beleuchtungskonzeptes

Für lichtemfindliche Fledermausarten werden zur Ausgestaltung der Außenbeleuchtung folgende Maßnahmen zur Reduzierung der nächtlichen Lichtverschmutzung empfohlen:
- Für die Außenbeleuchtung sind nur Beleuchtungsrichtungen mit geschlossenen Gehäusen zulässig, welche ein Eindringen von Insekten ausschließen.
- Es sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm und einer korrelieren Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zulässig.
- Es dürfen keine reflektierenden Oberflächen angebracht werden.
- Fassadenbeleuchtung von unten, Bodenleuchte oder Skybeamer sind unzulässig.
- Beleuchtungsrichtungen mit ungenutztem Abstrahlwinkel sind unzulässig.

V3 - Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Im Zuge des Baugesetzgebungsverfahrens sind die Auswirkungen der Unteren Naturschutzbehörde final abzustimmen, um die Fassaden so zu gestalten, dass möglichst kein Vogelschlag entsteht.
Als Vorkehrung gegen Vogelschlag bei größeren Glasflächen sind die folgenden Schutzmaßnahmen zu beachten (siehe auch einschlägige Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt):
- Verwendung von geriffelten oder gestrichelten Markierungen
- Die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken
- Wenn Spiegelungen auftreten, Markierungen grundsätzlich an der Außenseite der Scheibe
- Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben

V4 - Aufstellen von Schutzzäunen, die die Zumeistenden vom Baufeld fernhalten

Bis zum 15. März: Errichtung eines Replischutzzauns entlang des polenorientierten Zumeistendenlebensraumes im Bereich der Bahntrasse, um eine Einwirkung in den laufenden Baubetrieb zu verhindern. Der Zaun ist fachgerecht gemäß Vorgaben der UBB in Abstimmung mit der UBB aufzustellen. Er ist bis zum Ende der Baumaßnahme bzw. über die gesamte Aktivitätszeit der Zumeistenden funktionsfähig zu erhalten. Er sollte mindestens alle sechs Wochen durch die UBB kontrolliert werden. Aufwuchs, der ein Überklettern ermöglichen könnte, muss entfernt werden. Der Schutzzaun ist nach Abschluss der Baumaßnahme zurückzubauen.

S1 - Ersatzkästen für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse

Auflagen von 10 Vogel- und 10 Fledermauskästen an Bäumen im direkten Umfeld des Geltungsbereiches:
optional können auch 5 Fledermaus- und 5 Vogel-Nistkästen statt an Bäumen an den neu entstehenden Gebäuden angebracht werden; Alternativ zu Fledermauskästen an den Gebäuden können an ausgewählten Außenfassadenstrichern Spaltenquerer eingebaut werden (siehe Informationsbroschüre „Artenschutz am Haus“ (Homepage der „Artenschutzmanagement gGmbH“, Filderstadt).

S2 - Ersatzmaßnahmen für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse

Als Ersatzmaßnahmen für die im Jahr 2023/2024 sind Ersatzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse notwendig. Als Ersatzmaßnahmen sind 15 Fledermauskästen an Bäumen oder Gebäudefassaden mit Errichtung der Kästen anzubringen sowie 10 Vogelkasten an Bäumen zu installieren.

9.0 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) sowie die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten und einzuhalten.

Auf eine Abwasseranlage nach § 40 AWStV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AWStV prüfungsfähige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Ergang der vollständigen Antragsunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AWStV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

10.0 Bauwasserhaltungen

Sollte während der Baumaßnahme das Grundwasser vorübergehend abgesenkt werden müssen (Bauwasserhaltung), sollte dies Gewässerbenutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HWG der hierfür ist rechtzeitig 3 Monate vorher ein Antrag auf beschränkte Erlaubnis gem. Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayWG bei der Unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth einreichen.

IV VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat der Stadt Pegnitz hat in der Sitzung vom 21.01.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 3a BauGB als Bebauungsplan der Innerentwicklung. Die Öffentlichkeit konnte sich im Bauamt der Stadt Pegnitz, Zimmer E 6, Hauptstraße 37, 91257 Pegnitz, während der allgemeinen Dienststunden vom 06.02.2026 bis einschließlich 09.03.2026 zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und während dieser Frist zur Planung äußern.

2.0 Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I“ i.d.F. vom ...