



**A Planzeichnung, M 1:1.000**

**Planungsrechtliche Voraussetzungen**  
 Die Stadt Pegnitz erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) folgende Satzung.  
 Die Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**B Festsetzungen**

- 1. Grenzen**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)
  - 1.3 Verbindliche Parzellengrenzen (WA 1 + 2)
- 2. Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Sondergebiet, das der Erholung dient - Campingplatz und Ferienhäuser gemäß §10 BauNVO  
 Eine Dauerwohnnutzung ist ausgeschlossen.
  - Bereich 1, zulässig sind:  
 Ferienunterkünfte in Form von Tinyhäusern bis zu einer Grundfläche von je max. 50 m<sup>2</sup>, gesamt 5 Stk., sowie Wellness-Sauna-Gebäude bis max. 35 m<sup>2</sup>, gesamt 1 Stk. (Baufenster I, II), Lagergebäude und Verkaufsraum (Baufenster III), Sanitäranlagen (Baufenster IV), PKW-Parkplätze
  - Bereich 2, zulässig sind:  
 Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen  
 PKW-Parkplätze
  - 2.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
 Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
  - 2.3 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für den Bereich SO Camp 1 0,3 bzw. für den Bereich SO Camp 2 0,2 festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet gilt als maximale GRZ 0,4 und die Grundfläche je Gebäude darf maximal 90 m<sup>2</sup> betragen.
  - 3.2 Im Bereich WA 1 und im Bereich SO Camp 1 sind maximal 1 Vollgeschoss zugelassen.
- 4. Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen**
  - 4.1 Baugrenze
  - 4.2 Es ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig.
  - 4.3 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
  - 4.4 Es gelten die Abstandsflächen lt. BayBO.
- 5. Baugestaltung Hauptgebäude**
  - 5.1 Fertige Fußbodenoberkante bzw. maximale Gebäudeoberkante  
 Bereich SO Camp 1:  
 Die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschosses (FOK) wird mit maximal 1,20 m über bestehender natürlicher Geländeoberkante festgelegt.
  - Bereich WA 1:  
 Die Gebäudeoberkanten werden je Parzelle wie folgt maximal festgelegt:  
 Parzelle 1 444,30 m.ü.NN Parzelle 5 444,50 m.ü.NN  
 Parzelle 2 444,60 m.ü.NN Parzelle 6 444,20 m.ü.NN  
 Parzelle 3 444,70 m.ü.NN Parzelle 7 443,70 m.ü.NN  
 Parzelle 4 444,60 m.ü.NN Parzelle 8 443,50 m.ü.NN
  - Die FOK für Parzelle 16 wird mit maximal 0,15 m über der Verkehrsflächenanschnittshöhe der Buchacher Straße festgelegt. Bemessungspunkt ist die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront der Parzelle 16 in der Mitte der Fahrbahn.
  - Bereich WA 2:  
 Die FOK wird mit mindestens 1,30 m unter der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt.  
 Bemessungspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks in der Mitte der Fahrbahn.  
 Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

- 5.2 Folgende maximale Gebäudehöhen mit Berücksichtigung des jeweiligen unteren Bezugspunktes (SO Camp 1, WA 2) bzw. des oberen Bezugspunktes (WA 1) sind nicht zu überschreiten  
 Bereich SO Camp 1: 6,90 m ab FOK  
 Bereich WA 1: 7,50 m ab maximaler Gebäudeoberkante (s. 5.1)  
 Bereich WA 2: 6,50 m ab FOK
- 5.3 Folgende Dachformen sind im Bereich WA 1 zulässig:  
 - Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung zwischen 3° und 10°  
 - Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung zwischen 0 und 3°
- Folgende Dachformen sind im Bereich WA 2 und SO Camp 1 zulässig:  
 - Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung zwischen 15° und 38°  
 - Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung zwischen 3° und 20°  
 - Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung zwischen 0 und 3°  
 Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortsgang bis maximal 30 cm möglich.
- 5.4 Die Dacheindeckungen sind im Farbspektrum rot, braun und anthrazit sowie dunkel- und hellgrau zulässig. (Tindach-)PV-Anlagen sind zulässig.  
 Pult- und Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung, ggf. kombiniert mit Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenlicht, zulässig.
- 5.5 Dachaufbauten sind nur innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wie folgt zugelassen:  
 - Dachaufbauten sind als Satteldach- oder Schlegelgauben mit einer maximalen Frontfläche von 6,00 m<sup>2</sup> (ohne Giebelfläche bei Satteldachaufbauten) in den mittleren vier Vierteln der Dachfläche zulässig. Bei der Frontfläche handelt es sich um die parallel zur Trauflinie verlaufende Wandfläche. Gemessen wird die Fläche mit dem Außenmaß der Gaube und der Höhe zwischen Schnittpunkte Hauptgebäudedach und Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut der Gaube.  
 - Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite möglich.
- 5.6 Fassaden  
 Die Gebäudefassaden sind zur Einbindung in das Ortsbild mit einer Putzfassade zu versehen. Ebenso zulässig ist eine Verschalung mit Holz oder eine vollflächige Verkleidung der Fassade mit Fassadenplatten aus Faserzement in gedeckten Farben.
- 5.7 Anzahl der Wohneinheiten  
 Je Einzelhaus ist maximale eine Wohneinheit zugelassen.
- 6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
  - 6.1 In den Parzellen 1 bis 16 im Bereich des WA sind offene Garagen (Carports) ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 6.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga), Carports (Ca), Nebenanlagen z. B. Müll und Entsorgung (M/E)
  - 6.3 Stellplätze sind entsprechend § 20 Garagen- und Stellplatzverordnung nachzuweisen.
  - 6.4 Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Pult- und Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.
  - 6.5 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.
- 7. Werbeanlagen**
  - 7.1 Werbeanlagen sind ausschließlich im Sondergebiet am Ort der Leistung zulässig.
  - 7.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m<sup>2</sup> betragen.
  - 7.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen.
  - 7.4 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.
  - 7.5 Fahnenmasten sind nicht zulässig.
  - 7.6 Die Errichtung von bis zu 3 Werbepylonen im Geltungsbereich ist zulässig. Die Grundfläche hierfür ist auf 1,5 x 2,5 m begrenzt, die Höhe auf 4,50 m

**8. Verkehrsflächen**

- 8.1 Öffentliche Verkehrsfläche  
 Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein.
- 8.2 Einfahrtsbereich  
 Zufahrten in den Geltungsbereich sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 8.3 Geh- und Radweg
- 8.4 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegen stehen. Die Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen im Bereich SO Camp 2 dürfen nicht vollversiegelt werden. Wasserdurchlässigen Befestigungen ist der Vorrang einzuräumen.

**9. Einfriedungen**

- 9.1 Einfriedungen sind nur im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. An Sichtfildern und Straßeneinfriedungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen.
- 9.2 Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkannte Zaun ist ein Abstand von mindestens 12 cm einzuhalten. Der Zaunverlauf ist dem Gelände anzupassen.
- 9.3 Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blickdichte Zaunelemente als Einfriedung sind nicht zulässig. Als Einfriedung sind ausschließlich Holz- und Metallzäune zugelassen. Zulässig sind Gabionenwände innerhalb der Baugrenze als Sichtschutzwände an Terrassen und als gestalterische Elemente. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zugelassen.

**10. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen**

- 10.1 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

**11. Führung von Leitungen**

- 11.1 Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist ausgeschlossen.

**12. Grünordnung, Natur und Landschaft**

- 12.1 Private Grünflächen sind zu bepflanzen mit Arten laut Artenlisten oder alternativ als Rasenfläche anzusehen.
- 12.2 Zu erhaltende Bäume. Bei Ausfall sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode durch einen standortgerechten Baum lt. Pflanzliste 1 zu ersetzen. Pflanzgröße mind. 16-18 cm Stammumfang als Hochstamm
- 12.3 Auf den Parzellen 1 - 16 im Bereich WA und den Parzellen I, II und III im Bereich SO Camp 1 zu pflanzende Bäume: In den betroffenen Parzellen ist je angefangener 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort ist nicht verbindlich vorgeschrieben, jedoch muss die Zuordnung zu den jeweiligen Parzellen sowie die Zahl erhalten bleiben. Pflanzqualität und Arten lt. Pflanzliste 1.
- 12.4 Sonstige zu pflanzende Bäume zur Durchgrünung: An den markierten Standorten ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig variieren, jedoch ist die räumliche Zuordnung zu erhalten. Pflanzqualität und Arten lt. Pflanzliste 2.
- 12.5 Eingrünung mit Heckpflanzung  
 Herste zu errichtende dargestellten Bereiche sind mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Es sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb" lt. Artenliste zu verwenden. Die Hecke ist mit mind. 5 verschiedenen Arten der Pflanzliste auszuführen. Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.

- 12.6 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.

**12.7 Artenliste**

Pflanzliste 1  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x v., m.Db., StU 16-18 cm

Amelanchier arborescens 'Robin Hill'	Baum-Felsenbirne
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Ailurus x spaehtii	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus 'Lucas'	Säulen-Hainbuche 'Lucas'
Corylus colurna	Türkische Baumhasel
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie 'Skyline'
Liquidambar styraciflua 'Worpleston'	Amberbaum 'Worpleston'
Quercus robur	Hopfenbuche
Prunus avium 'Piena'	Gefüllblühende Vogelkirsche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
Sorbus thuringica 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere
Sorbus terminalis	Elsbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'
Tilia tomentosa 'Sezeleste'	Ungarische Silber-Linde

Pflanzliste 2  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x v., m.D., StU 14-16 cm, gebietseigen

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus domestica	Spierling
Juglans regia	Walnuss	Tilia cordata	Winter-Linde
Malus sylvestris	Holz-Äpfel		

Pflanzliste 3  
 Mindestpflanzqualität: v. Str., 3 bis 4 Triebe, 60 bis 100 cm, gebietseigen

Amelanchier ovalis	Gewöhn. Felsenbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Berberis vulgaris	Gewöhn. Berberitze	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriege	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Hasel	Rosa multiflora	Viellütige Rose
Crataegus monogyna	Eingriffel. Weißdorn	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Eunomys europaeus	Gewöhn. Pfaffenhuhtchen	Viburnum lantana	W.Schneeball
Ligustrum vulgare	Gewöhn. Liguster	Viburnum opulus	Gewöhn. Schneeball

**12.8 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:**

- Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerecht
- Nadelgehölze wie Thujen und Scheinzypressen oder buntblauige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißblauig).

- 12.9 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Pflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

- 12.10 Die gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, z.B. mit Eichenpflöcken. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist grundsätzlich unzulässig. Beschreibungen der Einzelmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

- Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:  
**A1 Flächeneingrünung mit Heckpflanzungen**  
 Der nördliche Randbereich ist in dem als Maßnahme A1 dargestellten Bereich (ca. 193 m<sup>2</sup>) mit einer zweireihigen Hecke (Pflanzabstand von 1-1,5 m) aus heimischem Sträuchern lt. 12.5 zu versehen.  
**A2 Streuobstbestände**  
 Auf der Fläche (ca. 3.392 m<sup>2</sup>) ist die Maßnahme mit dem Entwicklungsziel Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (mittlere bis alte Ausprägung) (BNT B 432) durchzuführen.

- 12.11 Im Bestand zu erhaltende Fläche: Flächen für die Landwirtschaft = Wiese

**13. Gestaltung des Geländes**

- 13.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist möglichst zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Der Böschungsschutz darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Die zugelassenen Maximalwerte der Aufschüttungen und Abgrabungen unterscheiden sich je nach Bereich wie folgt:  
 SO Camp 1:  
 Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,5 m und Abgrabungen maximal bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m und einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze zugelassen.  
 SO Camp 2:  
 Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen. Stützmauern sind nicht zugelassen.

**WA 1:**

In einem Abstand von 7,50 m zur Straße sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m und bei Ausrichtung parallel zur Straße nur mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Grundstücksgrenze zugelassen.  
 In den Bereichen mit mehr als 7,50 m Abstand zur Straße sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zugelassen. Ab einer Höhe von 1,00 m sind diese Mauern mit Pflanzen der Artenliste 3 teilweise vorzupflanzen.

**WA 2:**

In einem Abstand von 7,50 m zur Straße sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m und bei Ausrichtung parallel zur Straße nur mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Grundstücksgrenze zugelassen.  
 In den Bereichen mit mehr als 7,50 m Abstand zur Straße sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zugelassen. Ab einer Höhe von 1,00 m sind diese Mauern mit Pflanzen der Artenliste 3 teilweise vorzupflanzen außer die Mauer steht direkt an der Grundstücksgrenze parallel zur Straße.

Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen den Aufschüttungen, auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

13.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizulegen. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.

**14. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses**

- 14.1 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser bzw. Entwässerungsmulden Ausgestaltung (möglichst naturnah) und Dimensionierung entsprechend Erfordernis im Rahmen der Erschließungsplanung. Geeignetenfalls ist es notwendig, größere Flächenanteile für die Rückhaltung vorzusehen, die Signatur stellt keine quantitative Darstellung dar

14.2 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die Zielebene zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

14.3 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

**15. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

15.1 Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 22.13591-002, vom 30.10.2024, einschließlich der im IBAS Aktenvermerk 22-13591 Nr. 1, vom 02.06.2025, dokumentierten Ergänzungen wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans.

In den Anlagen 5 bzw. 6 des Bereichs 1 bzw. 2 des Aktenvermerks sind die maßgebenden resultierenden Außenlärmpegel dargestellt.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume u. Ä.;	Für Büroräume u. Ä.
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R <sub>w,ges</sub> in dB	L <sub>w</sub> - 30	L <sub>w</sub> - 35

Mindestens einzuhalten ist: R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S<sub>r</sub> zur Grundfläche des Raumes S<sub>0</sub> mit dem Korrekturwert K<sub>AL</sub> zu korrigieren.

Bei Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und die über Fenster belüftet werden, bei denen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB(A) liegt, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, bei denen eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung (Nennlüftung) der Räume bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtung ist ebenfalls nach DIN 4109:2018-01 zu bemessen.

15.2 Für die Parzelle 16 im Bereich WA 2 sind die Ausführungen im Schalldichtgutechn zu berücksichtigen:

**16. Flächen mit Nutzungsrechten**

- 16.1 Auf den Parzellen 1 und 16 ist ein 2 m breiter Streifen parallel zur Grenze mit Flurstück Nr. 717/1, Gemarkung Buchau, mit Gehrechten zu belasten und durch einen Grundbucheintrag rechtlich zu sichern.

**Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:**

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Gutachten, Bericht Nr. 22.13591-002 vom 30.10.2024 sowie Aktenvermerk 22-13591 Nr. 1 vom 02.06.2025

**C Hinweise / Nachrichtliche Übernahme**

- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestandsgelände
- Parzellengrenze (SO Camp 2) vorgeschlagen
- Parzellenummer mit ca. Parzellengröße
- 20 KV-Freileitung mit 10 m Schutzzone
- TK-Kabel der DB InfraGO AG
- Privatstraße, nur Gestaltungsvorschlag  
 Die Anlagen zur internen Erschließung des Campingplatzes können entsprechend der konkreten Anforderungen angepasst und auch die Lage verändert werden.
- Sichtdreieck (Schenkellänge 70 m)  
 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Anbauverbotszone ab Fahrbahnrand entlang Kreisstraße bis 15 m
- Mindestabstand SO Camp 2 zur Bahnlinie: 40 m (gemäß Kapitel 7.1 Schalltechn. Gutachten)

**Textliche Hinweise:**

- 1. Bodenkenntnispflege: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Boden Denkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 7 und 8 BayDSchG).
- 2. Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung: Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände, sind durch Begrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zur Grundwasserneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden.
- 3. Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
- 4. Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Hang- bzw. Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- 5. Sollten vorhandenen Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen beziehungsweise entsprechender Ersatz zu schaffen.
- 6. Schutz des Oberbaus: Der Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.
- 7. Immissionschutz:  
 Zur Einhaltung der Vorgaben gemäß Kapitel 3.4 der schalltechnischen Untersuchung ist bezogen auf die WA-Parzellen Nummern 1, 14, 15 und 16 im Rahmen zukünftiger Genehmigungs-Planungen zu berücksichtigen, dass geschützte Außenbereiche auf der zur Bahnlinie abgewandten Gebäudesite vorgesehen werden.  
 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109:2018-01 abzustimmen.

- 8. Sollten bei Baumaßnahmen altberaubliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- 9. Versorgungsleitungen:  
 9.1 Hinsichtlich der in der Schutzzone der 20-kV-Freileitung bzw. in den Schutzstreifen von Strom- und Gasanlagen bestehenden Bau- und Befähigungsbeschränkungen sind Pläne jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.  
 9.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsrichtungen sind von Befähigung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.  
 9.3 Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m beiderseits der Trassenachse.  
 9.4 Der Schutzstreifen für Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungsschne.  
 9.5 Bahnanlage und Bahnbetrieb:  
 10.1 Künftige Aus- und Umbauarbeiten sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung, Wartung und dem Unterhalt im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.  
 10.2 Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke darf nicht gefährdet oder gestört werden. Der Eisenbahnverkehr darf durch die Maßnahme zu keiner Zeit eingeschränkt bzw. beeinflusst werden.  
 10.3 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Eisenbahnbetrieb wegen Lärm und anderen Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.  
 10.4 Die Baumaßnahmen sind mind. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB InfraGO AG anzuzeigen.  
 10.5 Eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH ist zwingend erforderlich.
- 11. Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Pegnitz (Hauptstraße 37, 91257 Pegnitz) zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

**D Verfahrensvermerke**

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Stellplatz für Wohnmobile und kompaktes Wohnen Rosenhof" im Regelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 5. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 6. Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Pegnitz, den .....

..... (Siegel)  
 Wolfgang Niehoff, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:  
 Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung in Textform.

Pegnitz, den .....

..... (Siegel)  
 Wolfgang Niehoff, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Pegnitz, den .....

..... (Siegel)  
 Wolfgang Niehoff, 1. Bürgermeister

Für die Planung:  
 Sulzbach-Rosenberg, den .....

..... (Siegel)  
 NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

**E Begründung** (siehe Textteil)  
**F Umweltbericht** (siehe Textteil)

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

Planblatt 1/2

**"Stellplatz für Wohnmobile und kompaktes Wohnen Rosenhof"**

Hauptstraße 37, 91257 Pegnitz  
Landkreis Bayreuth

Vorentwurf: 18.11.2024  
Entwurf: 14.05.2025  
Endfassung: