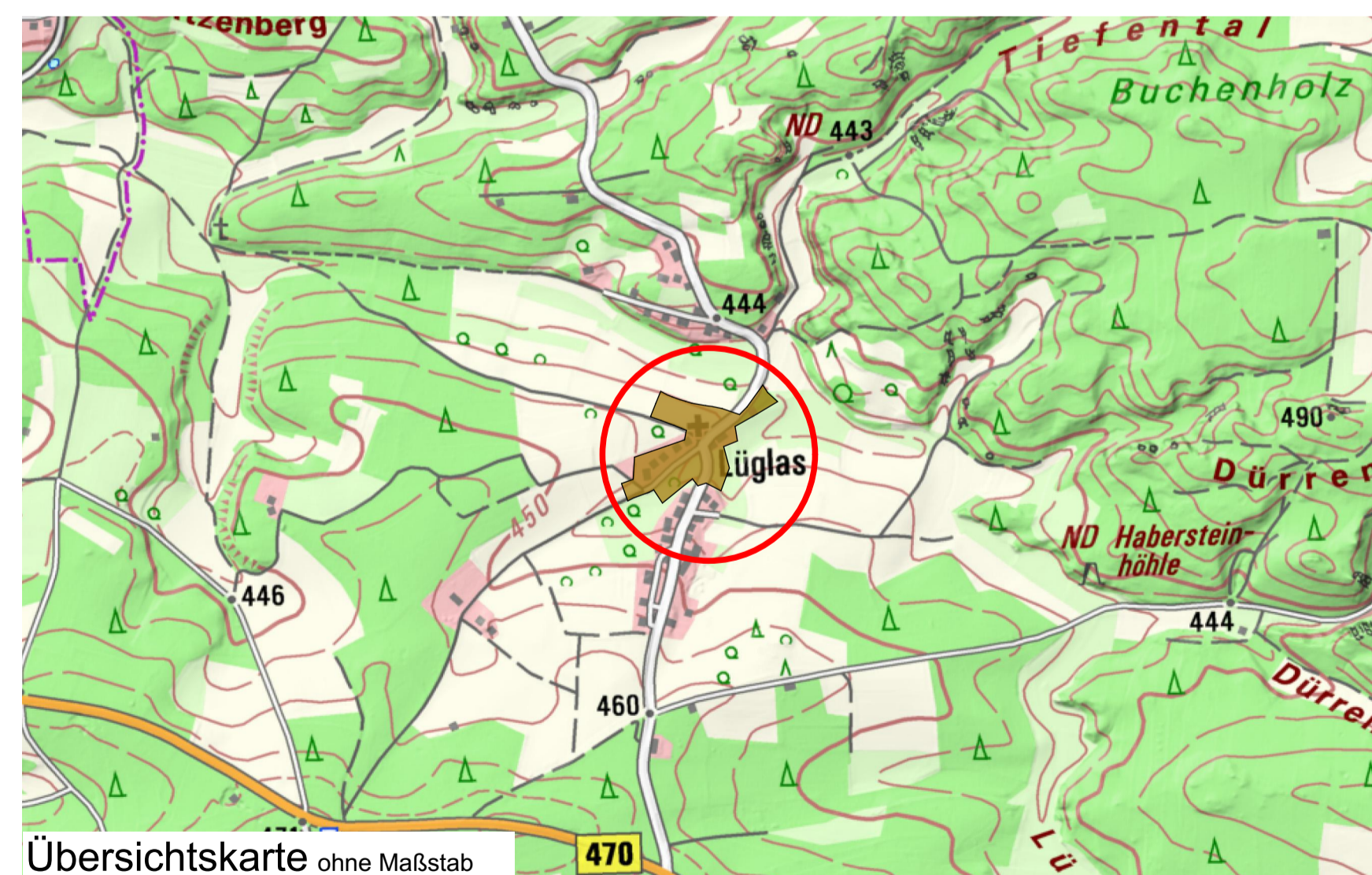


Stadt Pegnitz - Bebauungsplan "Lüglas Mitte"

Fassung vom 05.12.2024 - Vorentwurf

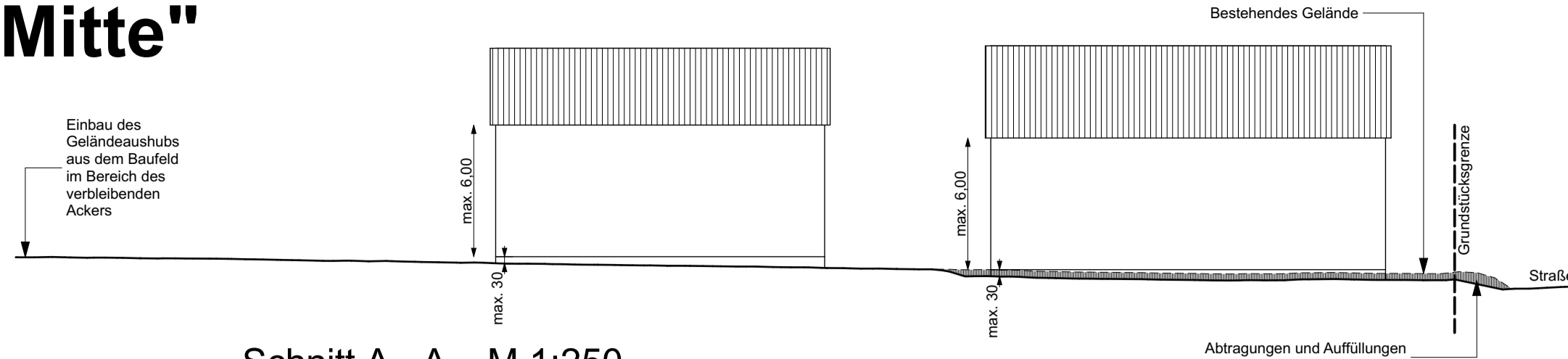


Bebauungsplan M 1:1000

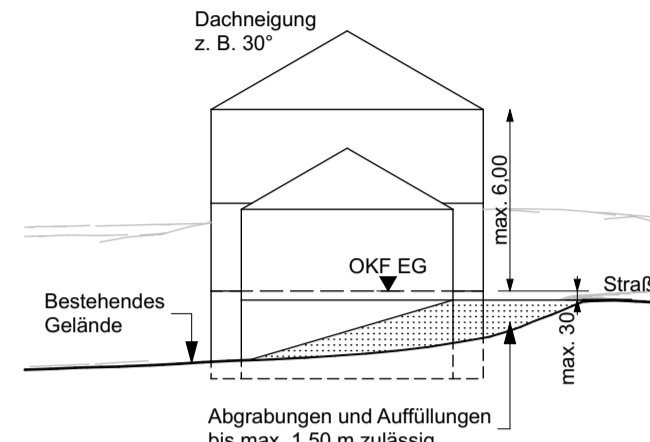


Übersichtskarte ohne Maßstab

Schnitt A - A M 1:250



Schnitt B - B M 1:250



Zeichenerklärung, Festsetzungen und Hinweise

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 712-1-B), geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juni 2024 (GVBl. S. 257)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MDW Dörliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

- 2.1 **0,8** Geschossflächenzahl = GFZ
Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß
z.B. 0,8
- 2.2 **0,4** Grundflächenzahl = GRZ als Höchstmaß
z.B. 0,4
- 2.3 **E+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. E+D
- 2.4 Bei E+D ist ein Kniestock mit max. 87,5 cm Aufmauerung über OK Rohdecke bis UK konstruktiv erforderliche Fußpfette zugelassen. Bei zweigeschossigen Gebäuden (II) ist kein Kniestock zulässig.
- 2.5 Die Traufhöhe ist auf max. 6,00 m ab OK Fertigfußboden des Erdgeschosses beschränkt.
- 2.6 Geländeveränderungen, die mehr als +/- 1,5 m betragen sind unzulässig. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude ist bis 0,30 m über Gelände zulässig. Gemessen wird am Schnittpunkt der Geländeoberfläche mit der Außenwand an der höchsten Stelle. In den Bereichen der Parzellen 2 - 7 ist der Bezugspunkt die angrenzende Straße.

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

- 3.1 **O** offene Bauweise
- 3.2 **---** Baugrenze
- 3.3 **---** Abgrenzung zwischen landwirtschaftlicher Baufläche und Wohnbaufläche
- 3.4 Hinsichtlich der Abstandsflächen finden die Regelungen des Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung Anwendung.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- 4.1 Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von mindestens 7° bis maximal 48°, mit Ausnahme von Tonnendächern. Versetzte Pultdächer sind zulässig.
- 4.2 Dachaufbauten (Gauben) dürfen in Summe nicht mehr als zwei Drittel der Trauflänge des Hauptdaches betragen. Zwerchhäuser dürfen max. 1/3 der Gesamtdachlänge betragen.
- 4.3 Garagen sind auch mit einem begrünten oder bekieseten Flachdach zulässig.
- 4.4 Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ (in Anlehnung an Art. 57 Abs. 1 Ziff. 1a BayBO) sind unter Beachtung der Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO und der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" auch außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen und Carports.

5. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachneigung

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 **---** Straßenverkehrsfläche
- 6.2 **---** Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 **---** Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

7. Flächen für Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 7.1 **---** Oberflächenwasserkanal
Das unkontrolliert auf Fl.-Nr. 1400 fließende Oberflächenwasser ist mittels Oberflächenwasserkanal entlang der Ortsstraße der Entwässerungsanlage im Bereich der Kapelle zuzuführen.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 **---** öffentliche Grünfläche
Flächen in denen Ver- und/oder Entsorgungsleitungen verlegt werden können, sind Baum- und Strauchpflanzungen nicht zulässig.

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 **---** Fläche für die Landwirtschaft

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 10.1 **---** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 10.2 **●** zu pflanzender Baum (Standortvorschlag)
- 10.3 Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
- 10.4 Eine Rodung von Bäumen und Gehölzen zur Baufeldfreimachung darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

A1 Ausgleichsmaßnahme A1:
Neuanlage einer Streuobstwiese in Verbindung mit extensiv genutzten Grünland auf Fl.-Nr. 1417 als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff auf demselben Flurstück.

A2 Ausgleichsmaßnahme A2:
Anpflanzung eines Heckenstreifens als Ortsrandeingerünung mittels mesophilem Gebüsch auf Fl.-Nr. 1382 als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff auf demselben Flurstück.

A3.1 und **A3.2** Ausgleichsmaßnahme A3.1 und A3.2:
Der nordöstliche Bereich der Fl.-Nr. 1400 wird als extensiv genutztes und artenreiches Grünland angelegt. Dieser Bereich dient auch als Rückstau- und Sickerfläche für Starkregenwasser aus dem südlichen Ortsteil von Lüglas. Der topographisch höher liegende Teil der Ausgleichsfläche wird als Streuobstwiese in Verbindung mit extensiv genutztem Grünland konzipiert. Die Ausgleichsmaßnahmen dient als Ausgleich für den Eingriff auf dem gleichen Flurstück.

- 10.8 **---** Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- 10.9 **L** Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst"

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 11.1 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 11.2 **---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 11.3 **---** Spielplatz
- 11.4 **---** Kapelle

12. Hinweise zur Darstellung

- 12.1 **---** vorgeschlagene Gebäudestellung
Firstrichtungen sind frei wählbar
- 12.2 **---** Grundstücksgrenze bestehend
- vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

12.3	---	bestehende Bebauung
12.4	868	Flurnummer
12.5	③	Parzellennummer
12.6	1.141 m²	Grundstücksgröße
12.7	5,00	Maßzahl in Meter

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1. **Sonstiges**
Der Bebauungsplan umfasst auch die Fläche der Außenbereichssatzung Lüglas. Diese Festsetzungen ersetzen die bisherigen Regelungen der Satzung vom 25.11.2004.

Verfahrensvermerke

- a) Der Stadtrat der Stadt Pegnitz hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lüglas Mitte" gemäß § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2024 hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden. Hierauf wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom hingewiesen.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2024 hat mit Schreiben vom bis zum stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom hingewiesen.
- f) Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan "Lüglas Mitte" mit Begründung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pegnitz, den

- Siegel -

Wolfgang Nierhoff, 1. Bürgermeister

g) Ausgefertigt

Pegnitz, den

- Siegel -

Wolfgang Nierhoff, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Lüglas Mitte" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Lüglas Mitte" ist damit in Kraft getreten.

Pegnitz, den

- Siegel -

Wolfgang Nierhoff, 1. Bürgermeister

Vorhaben:	Bebauungsplan "Lüglas Mitte"	
Kommune:	Stadt Pegnitz Hauptstraße 37 91257 Pegnitz	
Planenteil:	Vorentwurf Bebauungsplan Schnitte Übersichtskarte	
Planung:	Architekturbüro Heidenreich Bockmühle 1 95473 Haag Tel. 09201/799650 Fax 09201/799593 www.architekturbuero-heidenreich.de	M 1:1000 M 1:250 o. M.