

**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 **Bayerische 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 22.07.2011 und der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 14. Juni 2021, den

**BEBAUUNGSPLAN
ARZBERG "NATURESPEKT"**

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

4.1 Grundflächenzahl
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 grundsätzlich bis 50 v. 100 überschritten werden.

4.2 Geschossflächenzahl
GFZ 0,8
höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ: 0,8

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

4.4 Wandhöhe
WH / II 6,0
Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen = max. 6,0 m
WH / I 4,0
Wandhöhe bei einem Vollgeschoss = max. 4,00 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.

4.5 Firsthöhe
FH 8,50
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.

4.6 Höhenlage
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf max. 0,15 m über der Oberkante Gehweg liegen, gemessen am Eingangsbereich im rechten Winkel.

5. Zahl der Nutzungseinheiten

Die Zahl der zulässigen Nutzungseinheiten (Wohnheiten 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 maximal eingeschossig ausgeführt werden.
Für die Tiny Houses gilt die offene Bauweise.

6.4 Dachformen

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

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.

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.

6.7 Dachaufbauten

Das Dach der Gauben 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 Carports ist zulässig.

Für Garagen ist im Bereich der Zufahrten ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 3,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf und entsprechend der Festsetzung zum Bodenschutz zu gestalten ist. Für Carports ist kein eigener Stauraum erforderlich. Als Carport gelten überdachte Stellplätze die mindestens zufahrtsseitig immerwährend geöffnet sind (d.h. auch nicht nur temporär verschließbar sind).

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

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach § 20 der GastellV.

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 stückfest zu gestalten (z. B. durch wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasengitter, 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 pflegen, 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 Laubbau festgesetzt.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm. 3x verpfanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm. Stammumfang 12 - 14 cm
Zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume der Herkunftsregion "S.2 Schwäbische und Fränkische Alb" sowie "3.0 Südostdeutsches Hügel- und Bergland".

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. Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen bis max. 1,5 m zulässig. Stützmauern sind in Form von naturnahen Trockenmauern zulässig. Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,5 m und einem Abstand von mindestens 1,0 m zueinander und zur Grundstücksgrenze zulässig.

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

8.5 Einfriedungen

Zäune 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.

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).

Eine zusätzliche Nutzung des in Zisternen gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig und ausdrücklich erwünscht.

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

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 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 994 m² Ausgleichsfläche. Die notwendige Ausgleichsfläche wird auf der Ökointofffläche der Stadt Pegnitz, Fl.-Nr. 203 der Gemarkung Hainbrunn geschaffen. Die Fläche liegt in Pegnitz am Wasserberg, östlich der Bahnstrecke und der Lohesiedlung, etwa 1,38 km nordöstlich des Eingriffs entfernt.

Lebensraumtypen Ausgangszustand
B431: Streuobstbestände im Komplex mit intensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung. Bei der Streuobstpflanzung handelt es sich um ein Nachzuchtprojekt 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 Biotopvernetzungssache der Bahnstrecke zahlreiche Hecken und Feldgehölzbiotope. Auch der Fluss Pegnitz ist eine Biotopvernetzungssache mit beispielsweise Feuchtwiesen.

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

Herstellungs- und Pflegemaßnahmen

- Aushagerung der Streuobstweide durch einmalige Mahd oder Beweidung, jeweils ab dem 15.06. mit Abfuhr des Mahdguts.
- Düngeverbot
- Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz
- Erziehungs- und Pflegeschnitte für die Streuobstbäume (erstmals 2023 durchgeführt)
- optional Verbisschutz (Estrichmatten) wegen Biberaktivitäten an der Pegnitz

Pflegeintervall
Ein bis zwei Mahden pro Jahr je nach Bedarf

Lageplan Ausgleichsfläche 1:1000



9. Sonstige Planzeichen

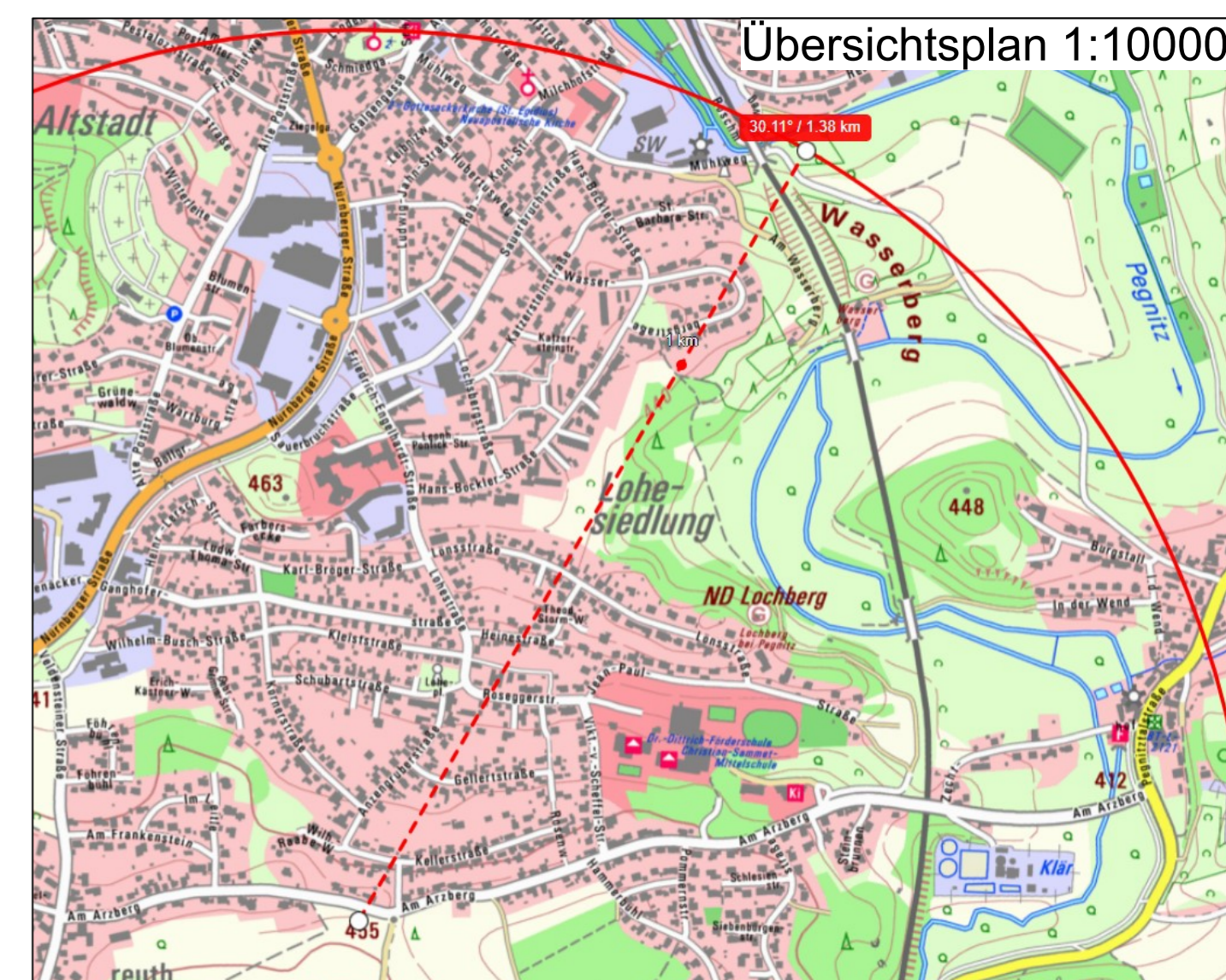
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - die Lage der Abgrenzung befindet sich flexibel zwischen min. 3,0 bis max. 6,0 m von der Baulinie gemessen.
—	Maßzahlen in Metern angegeben
—	Bestehende Grundstücksgrenze
—	Geplante Grundstücksgrenze
—	Flurstücksnummer
—	Bestehendes Haupt- und Nebengebäude
—	Gebäudevorschlag
—	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 wassergefährdende 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 Zugewängen 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, 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 _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ 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 Niehoff
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Pegnitz, den _____
Wolfgang Niehoff
Erster Bürgermeister



**Bebauungsplan
Lückenschluss Am Arzberg**



Pegnitz, 09. Oktober 2024

geändert:

Entwurf

ENTWURFSVERFASSER



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