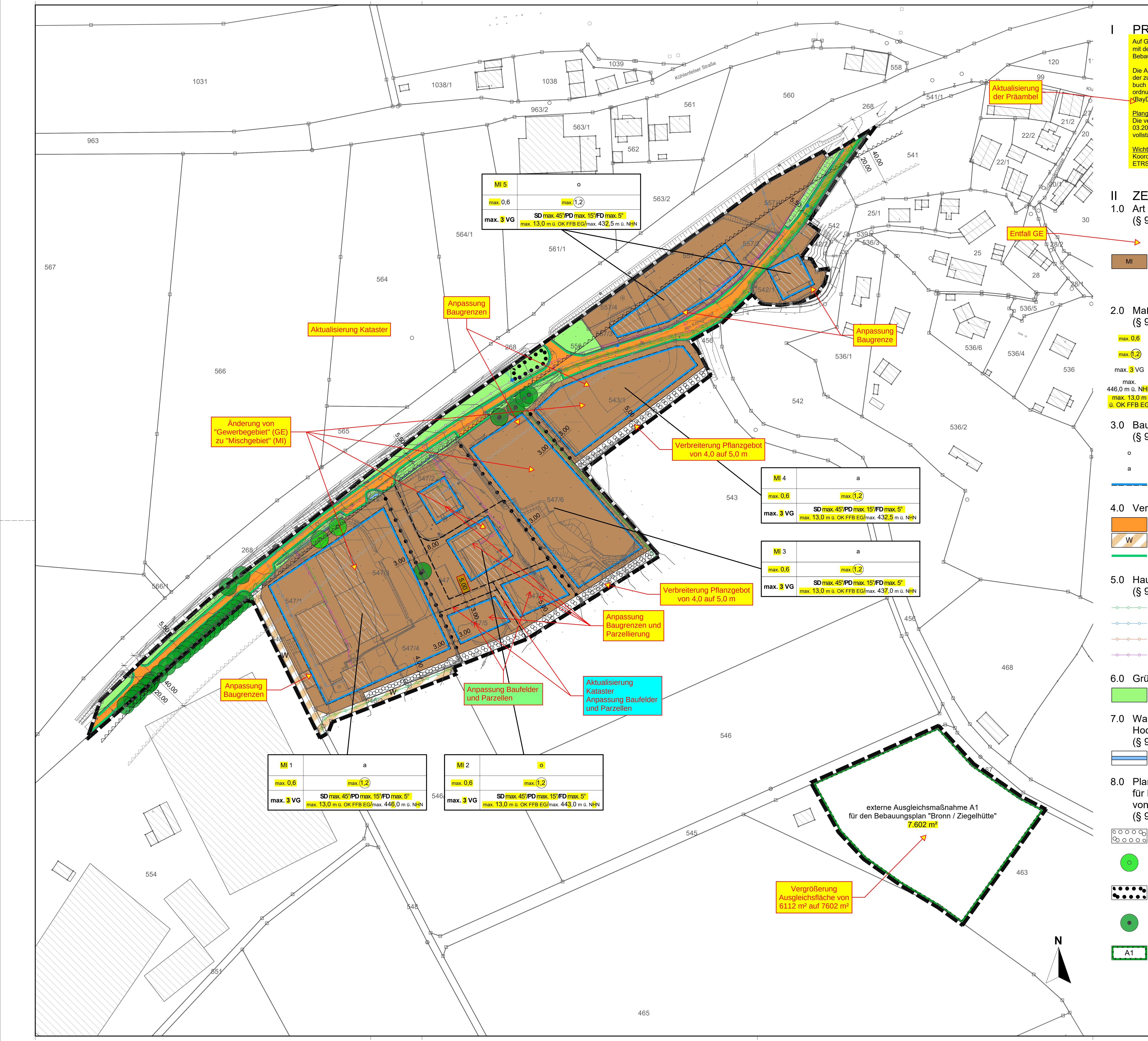

1031
1038/1
1038
1039
Kühlenfelser Straße
558
120
99
Aktualisierung der Präambel
963/2
563/1
561
560
268
541/1
21/2
22/2
20
963
562
541
22/1
20/1
40,00
20,00
563/2
542
25/1
30
Entfall GE
564/1
561/1
557/4
557/2
42/2
539
536/3
25
28/2
567
564
557
542/1
28
28/1
557/3
Am Königskopf
456
536/5
Anpassung Baugrenzen
Aktualisierung Kataster
Anpassung Baugrenze
556
536/6
536/4
536
566
536/1
542
543/1
Änderung von "Gewerbegebiet" (GE) zu "Mischgebiet" (MI)
565
Verbreiterung Pflanzgebot von 4,0 auf 5,0 m
536/2
547/2
547/6
543
268
566/1
547/3
547/1
547
547/5
547/4
546/2
Verbreiterung Pflanzgebot von 4,0 auf 5,0 m
Anpassung Baugrenzen und Parzellierung
Anpassung Baugrenzen
Anpassung Baufelder und Parzellen
Aktualisierung Kataster Anpassung Baufelder und Parzellen
5,50
5,00
4,00
3,00
8,00
W
MI 5 | o
max. 0,6 | max. 1,2
max. 3 VG | SD max. 45°/PD max. 15°/FD max. 5° max. 13,0 m ü. OK FFB EG/max. 432,5 m ü. NHN
MI 4 | a
max. 0,6 | max. 1,2
max. 3 VG | SD max. 45°/PD max. 15°/FD max. 5° max. 13,0 m ü. OK FFB EG/max. 432,5 m ü. NHN
MI 3 | a
max. 0,6 | max. 1,2
max. 3 VG | SD max. 45°/PD max. 15°/FD max. 5° max. 13,0 m ü. OK FFB EG/max. 437,0 m ü. NHN
MI 1 | a
max. 0,6 | max. 1,2
max. 3 VG | SD max. 45°/PD max. 15°/FD max. 5° max. 13,0 m ü. OK FFB EG/max. 446,0 m ü. NHN
MI 2 | o
max. 0,6 | max. 1,2
max. 3 VG | SD max. 45°/PD max. 15°/FD max. 5° max. 13,0 m ü. OK FFB EG/max. 443,0 m ü. NHN
546/
546
468
545
467
externe Ausgleichsmaßnahme A1 für den Bebauungsplan "Bronn / Ziegelhütte" 7.602 m²
463
Vergrößerung Ausgleichsfläche von 6112 m² auf 7602 m²
554
551
548
465
N

I PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der bayerischen Gemeindeordnung (GO) hat der Stadtrat der Stadt Pegnitz für den vorliegenden Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“ am .... als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Bronn/Ziegelhütte“ erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetze und Verordnungen, wie Baugesetzbuch (BauGB), Bayer. Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Plangrundlage:
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.2025 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:
Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem
ETRS89 / UTM Zone 32 (EPSG 25832)

II ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI	Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen" wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

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

max. 0,6	max. Grundflächenzahl (GRZ)
max. (1,2)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)
max. 3 VG	max. Anzahl der Vollgeschosse (VG)
max. 446,0 m ü. NHN	max. Gebäudehöhe m ü. NHN
max. 13,0 m ü. OK FFB EG	max. Gebäudehöhe m ü. OK FFB EG

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

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
▬ ▬	Baugrenze

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

🟧	öffentliche Straßenverkehrsflächen
W	öffentliche Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung, hier: best. Wirtschaftsweg (W)
▬	Straßenbegrenzungslinie

5.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

–◇–◇–	unterirdisch Bestand Strom (ÜZ)
–◇–◇–	unterirdisch Bestand Trinkwasserleitung
–◇–◇–	unterirdisch Bestand Abwasserkanal
–◇–◇–	unterirdisch Bestand Telekom

6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	öffentliche Grünflächen

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

═	Wasserflächen (Entwässerungsgraben)

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

○○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) hier: Anpflanzen Bäume
●●●●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Erhaltung Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
A1	Umgrenzung Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsfläche A1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) und Abs. 6 BauGB)

9.0 Sonstige Planzeichen

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
⊠	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Anbauverbotszone der Bundesstraße 2 gem. Art. 23 BayStrWG (§ 9 Abs. 6 BauGB)
⊠	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße 2 gem. Art. 24 BayStrWG (§ 9 Abs. 6 BauGB)
–●–●–	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Bauweise, max. Gebäudehöhe m. ü. NHN
SD / PD / FD	Zulässige Dachformen mit Dachneigung (SD = Satteldach max. 45°; PD = Pultdach max. 15°; FD = Flachdach max. 5°)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung
B) Bauweise
C) max. Grundflächenzahl GRZ
D) max. Geschossflächenzahl GFZ
E) max. Anzahl der Vollgeschosse
F) Dachform mit max. Dachneigung,
max. Gebäudehöhe m ü. OK FFB EG/max. Gebäudehöhe m. ü. NHN

547/6	Flurstücksnummer
▩	Vorhandene Bebauung
□	Grenzsteine
–420–	Höhenschichtlinie (Meterlinie)
–□–	Vorhandene Flurgrenzen
– – –	Geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
10,00	Bemaßung

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtlich Festsetzungen

Entfall GE

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

1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:
- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.
- Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen" wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ):
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 19 BauNVO auf max. 0,6 festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ):
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend § 20 BauNVO auf max. 1,2 festgesetzt.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG):
Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (VG) wird entsprechend § 20 BauNVO auf max. 3 VG festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen:
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß § 20 BauNVO für die einzelnen im Planteil gekennzeichneten Bereiche wie folgt festgesetzt:

	Gebäudehöhe (GH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG)	Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016)
MI 1	max. 13,0 m	max. 446,0 m über NHN (DHHN 2016)
MI 2	max. 13,0 m	max. 443,0 m über NHN (DHHN 2016)
MI 3	max. 13,0 m	max. 437,0 m über NHN (DHHN 2016)
MI 4	max. 13,0 m	max. 432,5 m über NHN (DHHN 2016)
MI 5	max. 13,0 m	max. 432,5 m über NHN (DHHN 2016)

Der obere Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird bei Pult- und Flachdächern über den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand (Schnittpunkt von Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand bspw. Attika) oder bei Satteldächern über den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe) definiert.

Die zulässige Höhe darf durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. notwendige technische Aufbauten) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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

1.3.1 Im Bereich der Mischgebiete MI 2 und MI 5 ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Entfall GE

1.3.2 Im Bereich der Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude wie bei offener Bauweise mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper von gewerblich genutzten Gebäuden darf jedoch 50 m überschreiten. Sie ist jedoch auf max. 100 m begrenzt.

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

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.4.2 Bezüglich der Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie baulicher Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist § 23 Abs. 5 BauNVO zu beachten.

1.4.3. In Ergänzung zu 1.4.2 wird festgesetzt, dass notwendige Einfriedungen und Stützmauern sowie Werbeanlagen und Fahnenmasten, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

1.5 Rückhaltung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 4 Nr. 14 BauGB)

1.5.1 Das auf den privaten Grundstücken der Bereiche MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 anfallende Oberflächenwasser ist in privaten Regenrückhaltungen aufzufangen und gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten. Dabei sind die nachfolgenden Rückhaltevolumen herzustellen. Die dazugehörigen Drosselabflüsse dürfen nicht überschritten werden.

Bereich	Drosselabfluss Q_{Dr}	Erforderliches Rückhaltevolumen V_{Erf}
MI 1	11,9 l/s	50,0 m³
MI 2	17,1 l/s	26,5 m³
MI 3	14,1 l/s	32,1 m³
MI 4	26,8 l/s	22,4 m³

Notab- oder Notüberläufe dürfen nicht an die bestehende öffentliche Mischkanalisation angeschlossen werden. Sie sind auf schadlos überflutbaren Grundstücksflächen zu entwässern.

1.6 Abgrabungen zur Geländemodellierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

1.6.1 Im Bereich MI 2 sind Abgrabungen des Geländes zur Modellierung der Bauplätze von bis zu 2 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

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

2.1 Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen

Die als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzten Gehölze sind verbindlich zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenden Vegetationsbestände Schutzeinrichtungen vorzusehen, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien (R SBB i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen.

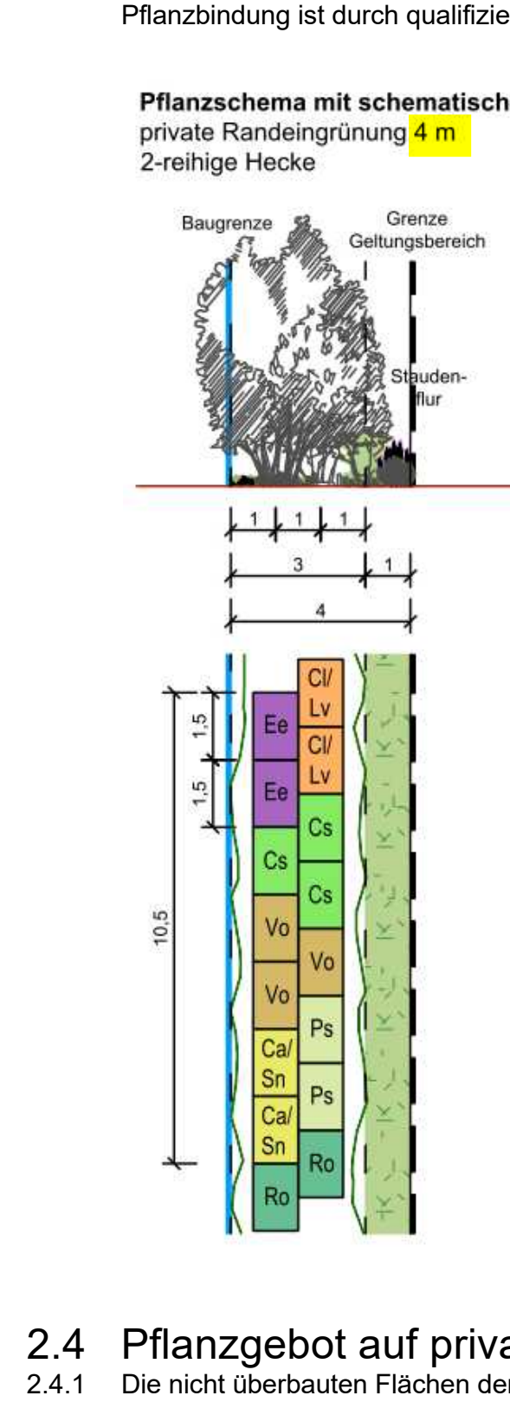
2.2 Öffentliche Grünflächen

Bei Neuansaaten ist ausschließlich standortgerechtes und gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 14 Fränkische Alb zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.

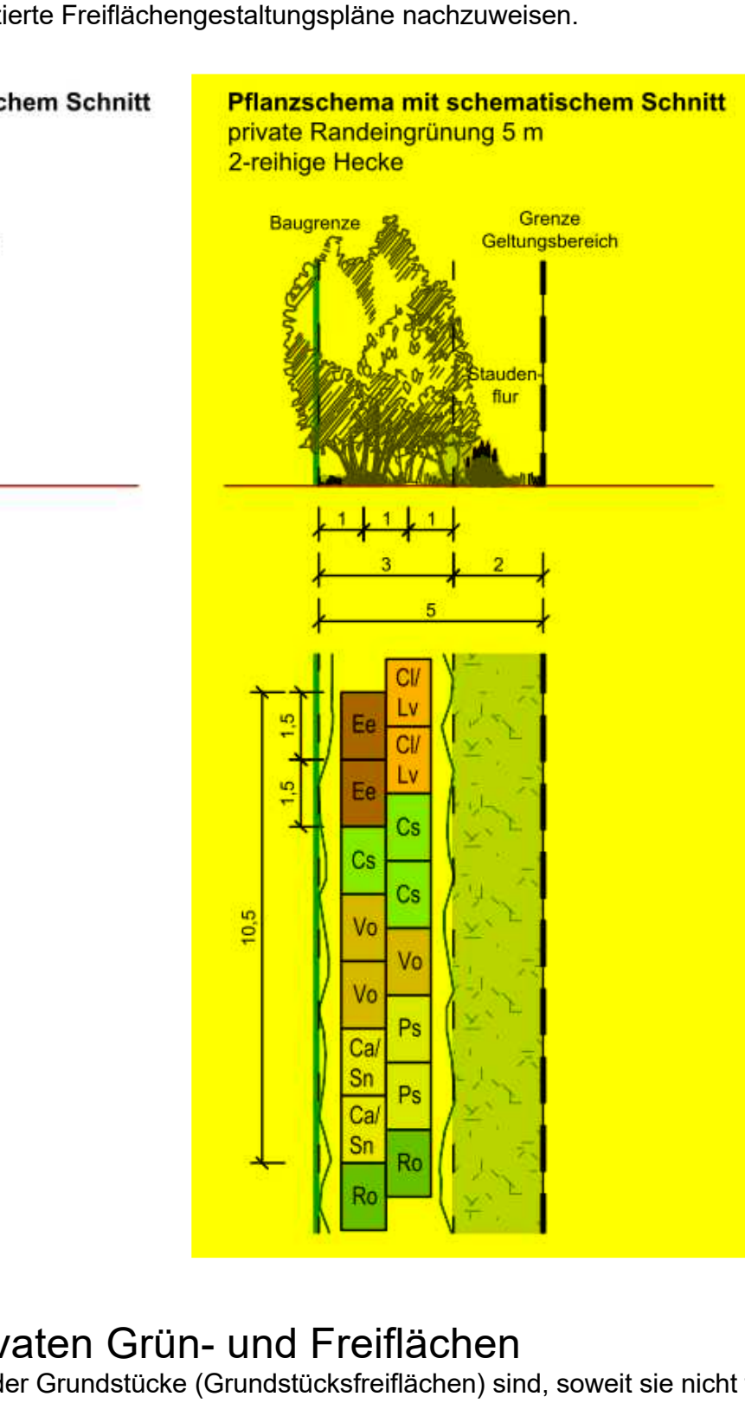
2.3 Private Randeingrünung

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind herzustellen. Als Randeingrünung ist im Süden eine 2-reihige Strauchhecke aus standortgerechten und gebietseigenen Sträuchern (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) der Artenliste 4 entsprechend dem folgenden Pflanzschema zu pflanzen. Die Pflanzbindung ist durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne nachzuweisen.

Pflanzschema mit schematischem Schnitt
private Randeingrünung 4 m
2-reihige Hecke



Pflanzschema mit schematischem Schnitt
private Randeingrünung 5 m
2-reihige Hecke



2.4 Pflanzgebot auf privaten Grün- und Freiflächen

2.4.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, als wasserdurchlässige Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Kunstrasen und sog. „Schottergärten“ sind nicht zulässig.

2.4.2 Im Norden der Grundstücke Flur-Nr. 547/1 und 547/3 sind im Böschungsbereich 2 standortgerechte und gebietsheimische (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) klein- bis großkronige Laubbäume in Hochstammqualität gemäß den Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen kann geringfügig abgewichen werden.

2.4.3 Im Bereich der Mischgebietsflächen (MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4) sind je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb), klein- bis großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 und 2 oder zwei Obstgehölz der Artenliste 3 zu pflanzen. Dabei können bereits bestehende Bäume und die unter 2.4.2 festgesetzten Baumpflanzungen auf die erforderliche Gesamtzahl pro Grundstücksfläche angerechnet werden.

2.5 Pflegemaßnahmen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stückzahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

2.6 Auswahlliste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Die nachfolgenden Artenlisten standortgerechter und heimischer Gehölzarten stellen eine Auswahl dar und sind nicht als vollständig zu betrachten.

Artenliste 1 - Großkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12/14

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste 2 Klein- bis mittelkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12/14

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenliste 3 - Obstgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12
Apfel-Sorten:
„Brettacher“, „Goldparmäne“, „Kaiser Wilhelm“, „Landsberger Renette“, „Ontarioapfel“, „Schöner aus Boskoop“, „Weißer Klarapfel“

Birnen-Sorten:
„Frühe Dechantsbirne“, „Gute Luise“, „Hänselbirne“, „Klapps Liebling“

Kirsch-Sorten:
„Burlat“, „Große Schwarze Knorpel“, „Große Prinzessinnenkirsche“, „Hedelfinger“

Zwetschgen-Sorten:
„Bühler Frühzwetschge“, „Hauszwetschge“, „Lukas Frühzwetschge“

Wildobstgehölze:

Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenliste 4 - Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken
Pflanzmindestgröße: Str 2xv, h 60-100

Cs	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Ca	*Corylus avellana*	Hasel
Cl	*Crataegus laevigata*	Zweigriffeliger Weißdorn
Ee	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Lv	*Ligustrum vulgare*	Liguster
Ps	*Prunus spinosa*	Schlehe
Ro	*Rosa canina*	Hunds-Rose
Sn	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Vo	*Viburnum opulus*	Gewöhnl. Schneeball

2.7 Vollzugsfristen

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen abzuschließen. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Baumaßnahmen herzustellen.

2.8 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts zu berücksichtigen.

3.0 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

V1 - Rodungszeiten Gehölze
Zum Schutz von gehölz- und freibrütenden Vogelarten sind notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Brut- und Aufzuchtszeit, ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, durchzuführen.

V2 - Rodung Baumbestände - Kontrolle Quartierstrukturen für Fledermäuse
Ist eine Rodung von Baumbeständen nötig, sind die Bäume vor dem Fällen von einer fledermauskundlichen Fachkraft auf Quartierstrukturen wie Baumhöhlen oder -spalten zu untersuchen. Sollten entsprechende Strukturen gefunden werden, sind diese Bäume vor dem Fällen durch Fledermauskundige auf einen aktuellen Besatz zu kontrollieren. Für jedes verlorengehende Fledermausquartier sind gemäß dem „Hinweisblatt der Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern“ (ZAHN, A., HAMMER, M. & PFEIFFER, B. (2021)) mindestens 3 Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen anzubringen.

V3 - Abriss Gebäude Kontrolle Quartier- und Niststrukturen für Fledermäuse und Vögel
Ist der Abriss von Gebäuden nötig, sind diese vor dem Abriss von einer fledermaus- und vogelkundlichen Fachkraft auf Lebensraumstrukturen zu untersuchen. Sollten entsprechende Strukturen gefunden werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.0 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

4.1 Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 7.602 m², der als externer Ausgleich auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 463 Gemarkung Bronn zu erbringen ist. Das Flurstück wird intensiv als Acker genutzt und hat eine Gesamtgröße von 19.556 m², wovon 7.602 m² für den Ausgleich des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ herangezogen werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahme ist durchzuführen:
A1 - Entwicklung eines extensiven Feuchtgrünlandes
Vorab sind zur Aushagerung der Fläche einmalig stark zehrende Feldfrüchte (z.B. Hafer, Wintergerste, Ackersenf), ohne Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln, anzubauen. Nach der Ernte kann die Einsaat von zertifiziertem naturraumheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb) für feuchte Standorte oder die Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen. Die Saatgutzusammensetzung sowie die Spenderflächen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bayreuth abzustimmen.

Pflegemaßnahmen:
- Extensive Nutzung der Fläche durch ein- bis zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes
- 1. Schnitt ab 15.06. eines Jahres
- Ausschließlich Verwendung von Messermähwerk, Kreiselmähwerk ist nicht gestattet
- Mulchen und jegliche Düngung oder Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet

4.2 **A2 - Ersatzquartiere für Fledermäuse und Höhlenbrüter**
Auf den Grundstücken Flur-Nr. 547/1, 547/3 und 547/6 wurden bereits vor dem Bauleitplanverfahren Gehölze gerodet, sodass diese hinsichtlich Quartiereignung für Fledermäuse oder Höhlenbrüter nicht mehr einschätzbar waren. Als Ersatz für die bereits gerodeten Gehölze sind im Bereich MI 1 pauschal 4 Fledermauskästen an Gebäuden und 4 Vogelnistkästen an Bäumen anzubringen. Im Bereich MI 3 sind pauschal je 2 Fledermaus- und Vogelnistkästen anzubringen.

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

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

Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

5.2.1 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:
- Flachdächer bis max. 5°
- Pultdächer bis max. 15°
- Satteldächer bis max. 45°

5.3 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.3.1 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von denen Regenwasser direkt abgeleitet wird, sind nicht zulässig.

5.3.2 Die Dacheindeckung von Gebäuden mit Satteldächern über 25° ist in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen, mit Betondachstein oder Tonziegel auszuführen. Darüber hinaus ist eine Begrünung zulässig.
Für Gebäude mit flachgeneigten Satteldächern (unter 25°) sowie Pult- oder Flachdächern, sind darüber hinaus andere geeignete Dacheindeckungen (u.a. Blech, Dachbegrünung, Bitumen-/Kunststoffbahnen) zulässig.

5.3.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Dachflächen und Fassaden zulässig. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtungen sicherzustellen, dass die Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.

5.4 Beleuchtungs- und Werbeanlagen (§ 9 Abs. 6 FStrG, Art. 23 und 24 BayStrWG sowie § 33 StVO)

5.4.1 Werbeanlagen und Fahnenmasten sowie Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtungen, Fassadenbeleuchtungen) innerhalb des Baugebietes dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden. Sie sind so zu errichten, dass Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.

5.4.2 Im Plangebiet sind Außenbeleuchtung mit folgenden Einschränkungen zulässig:
- Die Farbtemperatur von Beleuchtungsanlagen darf max. 3000 Kelvin betragen.
- Die Abstrahlrichtung der Beleuchtungsanlagen muss nach unten gerichtet sein.
- Die Beleuchtungsanlagen sind so auszurichten, dass Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche gerichtet sind.

5.5 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.5.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
Einfriedungen sind ohne Sockel auszubilden, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen. Ein Mindestabstand der Einfriedung zum Boden von 15 cm ist zu gewährleisten.

5.6 Bewegliche Abfallbehälter (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.6.1 Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Bepflanzung).

5.7 Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.7.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Um höhere Geländeunterschiede ausgleichen zu können dürfen Stützmauern mit begrünten Böschungen oder begrünten Steilböschungssystemen kombiniert werden. Darüber hinaus ist eine Staffelung mit mehreren Stützmauern zulässig, wobei die einzelnen Stützmauern jeweils eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten dürfen. Zwischen den jeweiligen Vorderkanten der gestaffelten Stützmauern ist jeweils ein Abstand einzuhalten, welcher der Höhe der höherliegenden Stützmauer entspricht, min. aber 1,0 m betragen muss. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

von Festsetzungen 1.5 nach 5.8 verschoben

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

5.8.1 Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pegnitz in ihrer jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 BayDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.0 Georisiken

Im Plangebiet sind gemäß Auskunft des Landesamtes für Umwelt (Stellungnahme vom 08.02.2021) keine konkreten Geogefahren bekannt. Das Landesamt für Umwelt weist aber darauf hin, dass der Untergrund der Frankenalb aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Demnach besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdabfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

3.0 Landwirtschaftliche Immissionen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist in seiner Stellungnahme vom 17.02.2021 darauf hin, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten können. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind gemäß Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu dulden.

4.0 Naturdenkmal „Dolomitfelsen Königskopf“

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bayreuth weist in ihrer Stellungnahme vom 11.03.2021 darauf hin, dass sich angrenzend an den Geltungsbereich auf der Flurnr. 542/2 das Naturdenkmal „Dolomitfelsen Königskopf“ befindet. Umbauten am benachbarten Gebäude Flurnr. 542/1 sind hier nur zulässig, wenn Sie nicht zu einer Beeinträchtigung des Naturdenkmals führen. Für Umbauten und Änderungen der Grundstücksnutzungen sind die Schutzabstände zum Naturdenkmal entsprechend der „Verordnung über die Naturdenkmäler im Gebiet des Landkreises Bayreuth“ zu berücksichtigen.

Für Beleuchtungsanlagen wie Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtung sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna zu berücksichtigen. Die Beleuchtungen dürfen nach Art. 11a BayNatSchG keine Auswirkungen auf das Naturdenkmal sowie die gesetzlich geschützten Biotopflächen auf Flurnr. 542/0 haben.

5.0 Bergbau

Das Bergamt Nordbayern weist in seiner Stellungnahme vom 28.12.2022 für den Fall, dass bei Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, diese zu berücksichtigen sind und das Bergamt Nordbayern zu verständigen ist.

6.0 Bundesstraße B2

Das Staatliche Bauamt Bayreuth weist in seiner Stellungnahme vom 04.01.2023 darauf hin, dass Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Bundesstraße B2 wegen der von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen ausdrücklich ausgeschlossen werden.

7.0 Stromkabel der Bayernwerk Netz GmbH

Die Bayernwerk Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 29.11.2022 darauf hin, dass der Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m beiderseits der Trassenachse liegt.

8.0 Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien

Die wesentlichen Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei Bedarf gemeinsam mit dem Bebauungsplan im Bauamt der Stadt Pegnitz eingesehen werden (u.a. R SBB i.V.m DIN 18920 und ZTV-Baumpflege).

IV VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat der Stadt Pegnitz hat in der Sitzung vom 15.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Der Stadtrat hat am 17.12.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ i.d.F. vom 15.10.2020 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ i.d.F. vom 15.10.2020 hat in der Zeit vom 11.01.2021 bis einschließlich 11.02.2021 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.01.2021 mit Frist zur Stellungnahme bis 26.02.2021. Zudem konnte im Rahmen eines Behördentermins am 18.02.2021 die Planung erörtert werden.

4.0 Der Stadtrat hat am 26.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ i.d.F. vom 20.10.2022 gebilligt und die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5.0 Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, zum Entwurf des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ i.d.F. vom .... hat in der Zeit vom .... bis einschließlich .... stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .... mit Frist zur Stellungnahme bis ....

6.0 Der Stadtrat hat am .... die Billigung des überarbeiteten Entwurfs i.d.F. vom .... und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Diese wurden mit Schreiben vom .... und Frist zur Stellungnahme bis .... benachrichtigt.

Weiterhin wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Entsprechend wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.

7.0 Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom .... den Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Stadt Pegnitz, den ....

Nierhoff,
Erster Bürgermeister

8.0 Die Satzung über den Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“ wurde am .... ausgefertigt.

Stadt Pegnitz, den ....

Nierhoff,
Erster Bürgermeister

9.0 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“ wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt 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 sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes mit Begründung, einschließlich der übrigen Anlagen wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Pegnitz, den ....

Nierhoff,
Erster Bürgermeister

Änderungen gegenüber Abgabe vom 24.06.2025

Änderungen gegenüber Abgabe vom 29.04.2025

Änderungen gegenüber Vorentwurf - Stand 20.10.2022

VORABZUG 27.10.2025

Nr.	Änderungen	geänd.	Autor	gepr.	Autor
A	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB und Öffentlichkeit gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	27.10.25	has	27.10.25	mas

Projekt:
Stadt Pegnitz
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Landkreis: Bayreuth

Leistungsphase:
Entwurf

Planinhalt:	Plan-Nr.:	Maßstab: m, cm		
Bebauungsplan "Bronn/Ziegelhütte"	SB 001	1:1.000		
	Anlage:	gez.	has	10.2022
	Proj.Nr.: 217203	gepr.	mas	10.2022

Vorhabensträger:
....
Datum Unterschrift

Entwurfsverfasser:
20.10.2022 ....
Datum Unterschrift

Stadt Pegnitz
Hauptstraße 37
91257 Pegnitz

BAURCONSULT
ARCHITEKTEN . INGENIEURE
Adam-Opel-Straße 7 . 97437 Haßfurt . T +49 9521 696 0