

VORHABEN

Bebauungsplan

Lückenschluss Am Arzberg - *NATURESPEKT*

Stadt Pegnitz

Flurnummern: 1304/2, 1288, 1370, 1324, 1100/6 und 656

Gemarkung Pegnitz/Hainbronn

VORHABENTRÄGER

Stadt Pegnitz

LANDKREIS

Bayreuth



BEGRÜNDUNG

zum Entwurf vom 09.10.2024, geändert am 03.11.2025

geändert am 10.04.2026

VORHABENTRÄGER:

Stadt Pegnitz

Hauptstraße 37

91257 Pegnitz

T +49 9241 723 0

Pegnitz, 10.04.2026

AUFGESTELLT:

Dipl.-Ing. (FH)

Werner Braun

Flurweg 26

91257 Pegnitz

T +49 9241 8090433

Pegnitz, 10.04.2026

Inhalt

VORHABENTRÄGER	1
LANDKREIS	1
BEGRÜNDUNG	1
Planungsgrundlagen	5
Anlass und Ziel der Planung.....	5
Ökologisches Konzept.....	5
Ressourcenschonung.....	6
Flächen sparen	6
Materialverbrauch	7
Erneuerbare Energien.....	7
Energieeffizientes Bauen	7
Primärenergiebedarf.....	7
Wärmeschutz	8
Photovoltaik.....	8
Thermische Nutzung der Solarenergie	8
Umweltfreundliche Wärmequellen	8
Wassermanagement.....	9
Regenwasserspeicherung und –Nutzung	9
Rückhalt, Sammlung und Nutzung.....	9
Zisternen	9
Gründächer	10
Versickerung	10
Versiegelung.....	11
Naturschutz.....	11
Ausgleichsflächen.....	11
Baufeldfreimachung	14
Ausgleich durch Gründächer	15
Hecken und heimische Pflanzen	15
Pflanzliste für die Ausgleichsfläche.....	15
Heimische Pflanzen und Laubbäume.....	16
Hausbegrünung.....	16

Blühstreifen.....	17
Verbot von Schottergärten	18
Lebensqualität	19
Wohlstand und soziale Gerechtigkeit	20
Baukosten und Lebenshaltungskosten	20
Berufliche Entfaltung - Vereinbarkeit von Arbeiten und Wohnen	20
Zugang zur Natur.....	21
Privatsphäre	21
Flexibilität.....	22
Fazit Ökosoziales Konzept NatuRespekt.....	22
Gesetzliche Grundlagen.....	23
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	23
Allgemeine Angaben zum Plangebiet.....	23
Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung.....	23
Regionale und überregionale Planung.....	24
Lage und Größe des Plangebietes.....	24
Topographische Gegebenheiten.....	25
Bestehende Nutzung des Plangebietes	25
Bodenordnung	25
Bau- und Bodendenkmäler	25
Grund- und Stauwasser.....	26
Altablagerungen.....	26
Erschließung.....	26
Verkehrliche Erschließung	26
Ver- und Entsorgung	26
Wasserversorgung	26
Entwässerung	27
Telekommunikationsanlagen	27
Strom	27
Lückenschluss Gehweg	28
Inhalt des Bebauungsplanes	29
Flächenbilanz	29



Art der baulichen Nutzung.....	30
Maß der baulichen Nutzung	30
Bauweise	31
Abstandsflächen.....	31
Fassaden.....	31
Dächer	31
Dachformen	31
Dacheindeckung	32
Dachaufbauten	32
Nebenanlagen / Garagen.....	32
Stellplätze.....	32
Einfriedungen.....	33
Bewegliche Abfallbehälter	33
Geländeauffüllungen und Abgrabungen	33
Verfahrensvermerke	33

Planungsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anlass und Ziel der Planung

Das am Arzberg gelegene Grundstück, im Besitz der Stadt Pegnitz, soll zum Lückenschluss des bestehenden Gehweges dienen, der entlang der landwirtschaftlich genutzten Fläche unterbrochen ist. Im gleichen Zug soll die Ortsrandbebauung durch geeignete Baumaßnahmen geschlossen werden. Ziel ist dabei primär die Schaffung von Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Pegnitz ist seit längerem hoch.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 14.05.2025 den Erhalt des Baumgehölzes/Wäldchens auf der Flurnummer 1304/3 beschlossen, somit wird nur auf der Flurstück 1304/2 Bauraum geschaffen.

Im Sinne der Stadt Pegnitz ist es, hier **einen richtungsweisenden ökologischen Bebauungsplan zu erarbeiten und vorzulegen**, der den veränderten Ansprüchen durch den Klimawandel und generell ökologischen Gesichtspunkten gerecht wird.

Insbesondere sind dies Maßnahmen zu sparsamem Flächenverbrauch, Ressourcenschonung, Regenwassermanagement und der Nutzung von erneuerbaren Energien.

Ökologisches Konzept

NatuRespekt ist der übergeordnete Ökologische Rahmenplan, dem wir die Ausführung des Bebauungsplanes unterordnen. Das ökologische Konzept, das diesem Rahmenplan zugrunde liegt, beinhaltet folgende Punkte.

Ressourcenschonung

Die wichtigste Maßnahme ist der schonende Umgang mit den Ressourcen der Erde. Das beinhaltet sowohl den sparsamen Verbrauch von Land als auch den sparsamen Einsatz von Materialien und einen bewussten Umgang mit der beabsichtigten Größe des einzelnen Bauvorhabens.

Flächen sparen

Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht mehr zeitgemäß, da sie von allen Wohnformen den höchsten Flächenverbrauch haben. Die Fläche, die an naturnaher oder bewirtschafteter Landschaft unwiederbringlich an die gebaute Umwelt verloren wird, ist grundsätzlich zu minimieren. Im Vordergrund sollen Umnutzungen und Lückenschluss stehen, erst als allerletzte Maßnahme sollte die Neuausweisung von Baugebieten in Frage kommen. Flächen können besonders effektiv gespart werden, indem mehr Wohneinheiten pro Hektar angestrebt werden. Die Lösung lautet „verdichtetes Bauen“.

In den Städten ist dies schon längst die Regel – es ist nur zeitgemäß, dass dieser Grundsatz auch in den ländlichen Strukturen als Vorbild dient, um den Erhalt an Natur und Landschaft zu priorisieren.

„Metropolregion“ meint auch, einen verantwortungsbewussten Umgang mit den Ressourcen an allen Stellen der Region bewusst vorzuleben – auch im ländlichen Raum.

Verdichtetes Bauen ist das Gebot der Stunde. Dies bedeutet jedoch mitnichten eine Abkehr vom Einfamilienhaus! Ein Einfamilienhaus ist in vielen verschiedenen Formen möglich, nicht nur als freistehendes Einfamilienhaus. Ebenso gelten Doppelhäuser, Reihenhäuser und sogenannte Kettenhäuser zu den Einfamilienhäusern.

Verdichtetes Bauen führt zu kleineren Grundstücken und hilft dadurch ebenfalls, Kosten für die Bauherren einzusparen.

Materialverbrauch

Indem Häuser ohne Keller geplant werden, wird der Materialeinsatz verringert. Der Aufwand für Aushub, Deponiekosten und Baumaterial wird deutlich reduziert. Der umbaute und nutzbare Raum pro Haus wird dadurch optimiert.

Erneuerbare Energien

Eine Abkehr von fossilen Energiequellen ist im Rahmen der erforderlichen Klimaschutzmaßnahmen unbedingt nötig. Die Einsparung von Energie und die Nutzung erneuerbarer Energien kann in mehreren Bereichen möglich gemacht werden:

Energieeffizientes Bauen

Privathaushalte in Deutschland verursachen ca. 30 % des Energieverbrauchs. Daher muss an erster Stelle der möglichst geringe Gesamtenergiebedarf des Hauses stehen. Durch energieeffizientes Bauen kann dies gewährleistet werden. Jedes Grad, das nicht zur Erwärmung benötigt wird, hilft Energie einzusparen. Daher sollen Heizungen mit niedrigen Vorlauftemperaturen, z.B. Flächenheizungen in Wand, Fußboden oder Decke bevorzugt werden.

Primärenergiebedarf

Der Primärenergiebedarf des Hauses sollte einen wichtigen Stellenwert bei der Planung des Hauses einnehmen. Als Ziel sollte gelten, diesen so gering wie möglich zu halten. Das GEG (=Gebäudeenergiegesetz) regelt bereits als gesetzliche Grundlage, welchen Anforderungen Neubauten genügen müssen.

Die Anforderungen können und sollen nach Möglichkeit auch gerne unterschritten werden – es ist heute technisch möglich, auch Passivhäuser, Nullenergiehäuser und sogar Plusenergiehäuser zu errichten.

Das langfristige Ziel lautet, einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Mit jedem Haus, das neu gebaut wird, kann ein wichtiger Schritt in diese Richtung getan werden.

Wärmeschutz

Ein effektiver Wärmeschutz, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und eine Wärmepumpe, die mit eigenem erzeugtem Solarstrom betrieben wird, können zeitgemäße Neubauten bereits energieautark machen.

Photovoltaik

Die Nutzung der Sonnenenergie ist die einfachste und breit verfügbare Möglichkeit, erneuerbare Energien zur Energiegewinnung und Beheizung der Gebäude zu nutzen. Sonnenenergie ist mit Photovoltaikanlagen leicht nutzbar. Photovoltaikanlagen sollten in jedem Fall installiert werden, daher werden im Bebauungsplan die Baukörper konsequent nach Süden ausgerichtet. Dies ermöglicht die Nutzung einer möglichst großen Dachfläche mittels Photovoltaikanlagen. Die Firstrichtung orientiert sich demnach hauptsächlich in Ost-West Richtung.

Ein weiterer Vorteil liegt in der möglichen Nutzung von Überschuss im Betrieb von Elektrofahrzeugen. Die Kombination von Photovoltaik-Anlage und Wärmepumpe reduziert den Stromverbrauch pro Jahr um zusätzlich bis ca. 40%.

Thermische Nutzung der Solarenergie

Die zusätzliche thermische Nutzung der Sonnenenergie ist – wenn möglich – ebenfalls wünschenswert.

Ebenfalls denkbar und erwünscht ist eine thermische Nutzung der Sonnenenergie mit Solarkollektoren.

Umweltfreundliche Wärmequellen

Umweltfreundliche Wärmequellen minimieren Emissionen von schädlichen Abgasen, wie Kohlenmonoxid und Feinstaub. Daher sind beispielsweise Holzheizungen im Vergleich zu einer Wärmepumpe nachrangig zu bewerten, obwohl Holzheizungen sich nachwachsender Rohstoffe bedienen, die zumeist auch regional abgebaut und erwirtschaftet werden können.

Der Betrieb von fossilen Wärmequellen (Erdgas, Erdöl) sollte in keinem Fall erwogen werden und ist nach dem GEG ohnehin für Neubauten nicht erlaubt.

Die ideale Wärmequelle stellt eine Wärmepumpe dar, die mit selbst erzeugtem Solarstrom betrieben wird.

Wassermanagement

Regenwasserspeicherung und –nutzung

Zunehmende Starkregenfälle und Überschwemmungsereignisse sind in der heutigen Zeit eher die Regel als die Ausnahme. Auch wenn das Bebauungsgebiet „Am Arzberg“ eine Lage aufweist, die keine Überschwemmungen erwarten lässt, so ist dennoch der generelle Überschwemmungsschutz und der aufmerksame Umgang mit Regenwasser das Gebot der Stunde.

Dieser sorgfältige Umgang mit Regenwasser umfasst folgende Punkte:

Rückhalt, Sammlung und Nutzung

An erster Stelle steht das Auffangen und Sammeln von Wasser in Zisternen, das im Nachgang durch eine Brauchwasseranlage genutzt werden kann. Toilettenspülung und Garten gießen sind gebräuchliche und technisch leicht umsetzbare Zwecke der Regenwassernutzung und hier ausdrücklich erwünscht.

Zisternen

Zisternen sind aus diesem Grund ausdrücklich erwünscht und empfohlen. Die Anforderungen und Hinweise der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind zu beachten.

Eigengewinnungs- und Brauchwasseranlagen sind dem Wasserzweckverband Juragruppe in Pegnitz mitzuteilen.

Gründächer

Je langsamer der Regen von Dächern und versiegelten Flächen abfließt und je weniger Wasser gleichzeitig in den Kanal eingeleitet wird, umso weniger wahrscheinlich sind Überschwemmungsereignisse.

Ziel ist es, Dächer großflächig zu begrünen – in erster Linie, um das Regenwasser bereits dort aufzufangen und nur langsam an die Entwässerungseinrichtungen abzugeben. Im Gegensatz zu gebräuchlichen Dacheindeckungen mit einem Abflussbeiwert von 0,9 bis 1,0 erreichen Gründächer Abflussbeiwerte zwischen 0,3 und 0,5 erreichen.

Zudem leisten Gründächer einen wertvollen Beitrag zum Mikroklima, indem sie eine starke Aufheizung verhindern. Bei geeigneter Bepflanzung stellen sie außerdem Refugium und Nahrungsquelle für Insekten und andere Kleintiere dar.

Versickerung

Ein weiterer wesentlicher Baustein zum nachhaltigen Wassermanagement ist die Versickerung vor Ort. Regenwasser, das weder bereits auf dem Dach zurückgehalten noch in Zisternen gesammelt werden kann, soll möglichst unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden, bevor es die Kanalisation überfordert.

Es wird künftig von elementarer Bedeutung sein, dass die Grundwasserbildung vor Ort geschieht und Regenwasser nicht erst durch Kanalisation in weit entfernte Gegenden geleitet wird. Dieses Ziel erfordert konsequente Versickerungsmaßnahmen direkt auf dem Grundstück. Für die Versickerung gibt es verschiedene Möglichkeiten, beispielsweise Rasenmulden, Sickerschächte, Rigolen usw.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,

- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw.
- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Versiegelung

Grundsätzlich sollen alle begehbaren und befahrbaren Flächen (Terrassen, Zufahrten und Zuwege) versickerungsfähig gestaltet werden. Die Gestaltung von sickerfähigen Oberflächen ist heutzutage mit vielen verschiedenen Materialien erreichbar. Eine Versiegelung von Flächen ist abzulehnen und auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken.

Schottergärten sind grundsätzlich nicht erlaubt.

Naturschutz

Ein baulicher Eingriff zerstört immer die dort vorher vorhandene Natur und Landschaft. Das Ausweisen von Ausgleichsflächen macht diesen Eingriff nicht wett und mildert lediglich die Folgen des baulichen Flächenverbrauchs durch die künftige Festschreibung der Ausgleichsfläche als nicht überbaubar und für Naturschutzzwecke ausgewiesen.

Zudem erfolgen auf den ausgewiesenen Ausgleichsflächen zumeist ökologische Aufwertungsmaßnahmen.

Ausgleichsflächen

Der gewünschte Lückenschluss von Gehweg und Bebauung im Plangebiet „Am Arzberg“ liegt überwiegend auf der Flurnummer 1304/2 mit 3.313 m². Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Eigentum der Stadt Pegnitz. Das bestehende Gehölz auf der Flurnummer 1304/3 und die bestehenden Hecken und Bäume entlang des landwirtschaftlichen Erschließungsweges Flurnummer 1324 bleiben erhalten und sind zu schützen. Die bestehende Hecke ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die notwendige Ausgleichsfläche wird auf der Ökokontofläche der Stadt Pegnitz, Flurnummer 203 der Gemarkung Hainbronn 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 Obstsartenvielfalt. Die Pflanzung erfolgte im November 2018

Einbindung in den Biotopverbund:

Direkt an die Ausgleichsfläche angrenzend liegen an der Biotopvernetzungsachse der Bahnstrecke zahlreiche Hecken und Feldgehölzbiotope. Auch der Fluss Pegnitz ist eine Biotopvernetzungsachse mit beispielsweise Feuchtwiesen.

Entwicklungsziel:

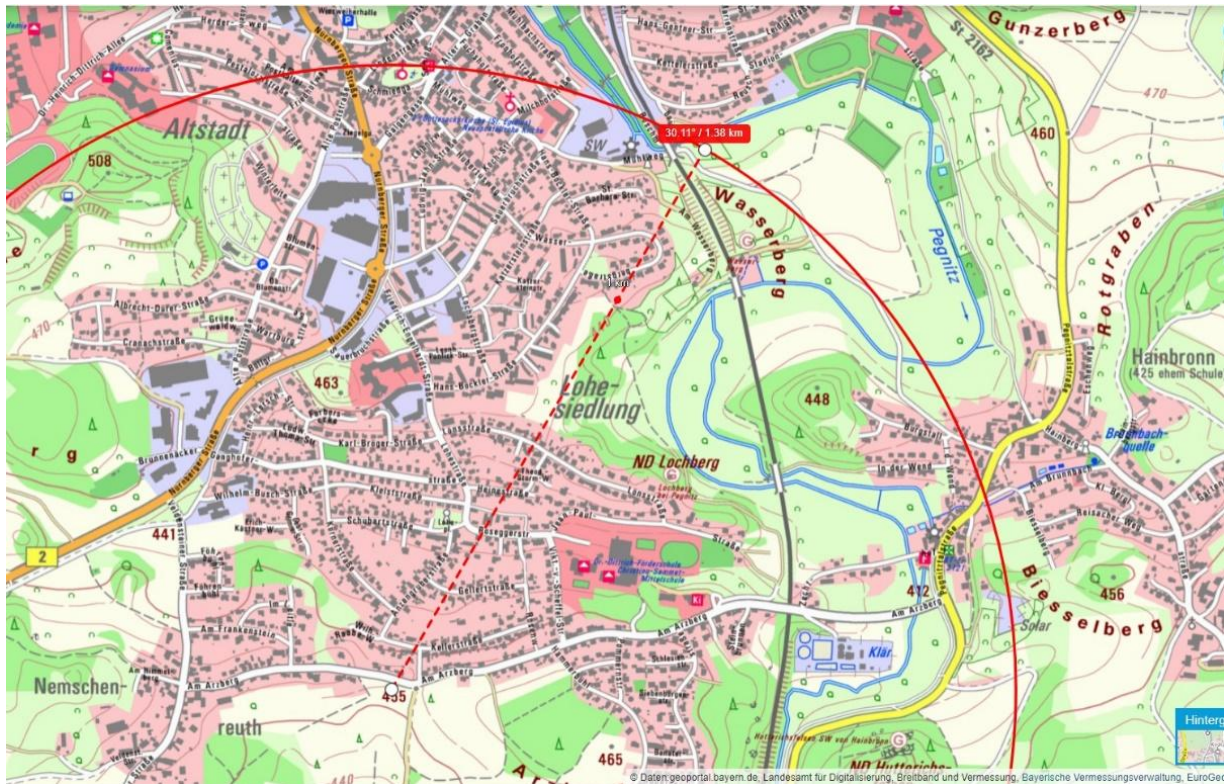
B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
(Biotopwert $12^* - 1 = 11$ WP)

Aufwertungspotential:

Streuobstwiese: $3.520 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} = \underline{\underline{10.560 \text{ Wertpunkte}}}$ (3 WP/m²)

Lage der Ausgleichsfläche und allgemeine Angaben:

Gemeinde:	Stadt Pegnitz
Gemarkung:	Hainbronn
Flurnummer:	203
Fläche:	0,352 ha
Teilfläche:	nein
Eigentümer:	Stadt Pegnitz
Pächter:	Martin Eckstein, PV ab 01.01.2020
Zugriff:	Eigentum
Naturraum:	61 Fränkische Alb
Boden:	98b Gley-Vega



Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1304/2 Gmkg. Hainbronn mit einer Größe von 3.313 m².

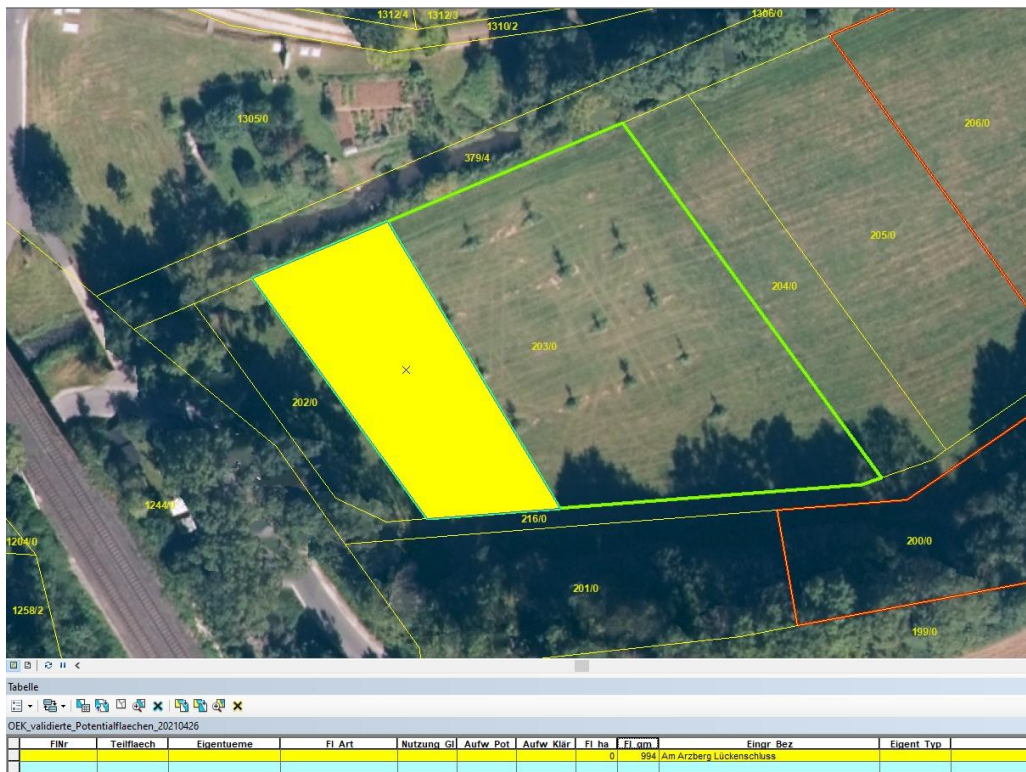
Diese Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) einzustufen. Somit ist ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 anzusetzen, bei einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35).

Somit ergibt sich die notwendige Ausgleichsfläche wie folgt:

$$3.313 \text{ m}^2 \times 0,3 = 994 \text{ m}^2$$

gesamt notwendige Ausgleichsfläche: **994 m²**



Gelb markiert: 994 m² aus Flst. 203 der Gemarkung Hainbronn als Ausgleichsfläche

Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:

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

Pflegeintervall

Ein bis zwei Mahden pro Jahr je nach Bedarf

Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutzeit (nicht zwischen dem 1.3. und 30.9. eines Jahres) erfolgen. Grundlage ist der Ausschluss von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Ausgleich durch Gründächer

Auch die bereits erwähnten Gründächer schaffen einen gewissen Ausgleich für den Verbrauch an Fläche, Landschaft und Natur und sind nachdrücklich zu empfehlen.

Hecken und heimische Pflanzen

Hecken als Lebensraum für viele einheimische Lebewesen stellen ein wertvolles Biotop dar und sollen wenn möglich am Grundstücksrand angelegt werden. Hier sind heimische Gehölze zu wählen, beispielsweise Schlehe oder Weißdorn. Diese stellen weitere Nahrungsquellen für Bienen und andere Insekten dar.

Pflanzliste für die Ausgleichsfläche

Autochthone (= gebietsheimische) Pflanzen des Herkunftsgebietes 5.2 Fränkische Alb

Bäume:

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Betula pendula – Hängebirke
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Malus sylvestris – Wildapfel
Prunus avium – Vogelkirsche
Pyrus pyraster – Wildbirne
Salix caprea – Salweide
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Echte Eberesche,
Vogelbeere
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea – Traubeneiche

Sträucher:

Cornus sanguinea – roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus laevigata – Zweigriffliger
Weißdorn
Crataegus monogyna – Eingriffliger
Weißdorn
Euonymus europaeus – Gewöhnliches
Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Steinweichsel

Prunus spinosa – Schlehe
Ribes uva-crispa – Stachelbeere
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis – Kriechrose
Rosa canina – Hundsröse

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Traubenholunder
Viburnum lantata – Wolliger Schneeball

Heimische Pflanzen und Laubbäume

Die Pflanzung eines einheimischen Laubbaumes (Obstbaum oder Laubbaum) pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche wird festgesetzt.

Die Mindestanforderung an die Qualität der Bäume ist wie folgt festgelegt:

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm. 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm. Stammumfang 12 - 14 cm

Zulässig für die Pflanzung auf den Grundstücken des Baugebietes sind heimische Laubbäume und Obstbäume sowie ebenfalls Pflanzen der Herkunftsregion '5.2 Schwäbische und Fränkische Alb' sowie '3.0 Südostdeutsches Hügel- und Bergland'.

Von der Anpflanzung ausländischer Zierpflanzen wird abgeraten, um der heimischen Flora und Fauna ein möglichst großes Angebot an Lebensraum, Nahrung und Refugium zurück zu geben.

Hausbegrünung

Fassadenbegrünungen bringen Leben in die Bebauung und verbessern Klima und Luft, schützen den Wohnraum vor Hitze und Kälte und sind selbst Lebensraum: für Tiere, denen es im urbanen Raum oft an selbigem fehlt. Die Begrünung der Fassade mit geeigneten Kletterpflanzen ist zur Verbesserung des Mikroklimas ausdrücklich erwünscht. Das Gebäude wird effektiv gekühlt, da nur noch wenig bis kein Sonnenlicht mehr zur Aufheizung auf die



- 3: Südostdeutsches Hügel- und Bergland
- 4.1: Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region
- 4.2: Oberrheingraben
- 5.1: Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
- 5.2: Schwäbische und Fränkische Alb
- 6.1: Alpenvorland
- 6.2: Alpen

Fachdaten:
Bundesamt für Naturschutz,
Bayerisches Landesamt für
Umwelt
Stand: 2014
Geobasisdaten:
Relief basierend auf
GTOPO30; USGS

Außenwände auftreffen kann. Dies trägt zu einem wesentlich angenehmeren Kleinklima im Sommer bei.

Geeignet sind vor allem bodengebundene selbstklimmende und Gerüstkletterpflanzen sowie Spalierobst. Hier sollte auf eine vom Bund Naturschutz empfohlene Pflanzliste geachtet werden, um der heimischen Insekten- und Vogelwelt den gewünschten vielfältigen Nutzen zu bieten. Geeignete Pflanzen sind beispielsweise Waldrebe, Efeu, Kletterrosen, Geißblatt, Blauregen, Wilder Wein, Wildreben, Kletterhortensien, usw.

Eine Fachberatung ist für den Fall von großflächigen Fassadenbegrünungen zu empfehlen, um geeignete Ranksysteme und die richtige Pflege frühzeitig zu klären.

Blühstreifen

Die Lebensräume und Nahrungsmittel für einige Tiere werden knapp; das sind allen voran die Bienen, aber auch andere Insekten. Schmetterlinge gehören ebenso zu den gefährdeten Arten, wie andere Kleintiere und Kleinstlebewesen. Ihnen zu helfen, damit sie nicht wegen zu wenig Nahrung und Platz aussterben, ist mit wenig Aufwand möglich.

Ob Honigbiene oder Wildbiene – sie alle brauchen für ihren üblichen Lebensraum eine gewisse Artenvielfalt. Diese jedoch gibt es in der modernen Landwirtschaft nicht. Sollten überhaupt blühende Pflanzen angebaut werden, so ist das beispielsweise Raps, der auf großen Flächen zu finden ist. Aus diesem Grund ist auch die gesamte Anbaufläche mit einem Mal verblüht und die Nahrungsquelle für die Bienen versiegt in kurzer Zeit.

Die Gärten werden heutzutage jedoch stark auf Pflegeleichtigkeit und „ordentliches“ Aussehen ausgelegt und tragen nur wenig zur Artenvielfalt bei.

In der Landwirtschaft werden Blühstreifen neuerdings bereits gelegentlich genutzt, da die bedeutende Rolle der Insekten zunehmend erkannt wird. Jedoch kann man nicht nur in der Landwirtschaft, sondern auch in heimischen Gärten mit einem Blühstreifen nützlichen Insekten helfen. Dabei handelt es sich um eine Fläche, auf der verschiedene Blühpflanzen wachsen, die beispielsweise Bienen, Hummeln oder Schmetterlinge mit Nahrung versorgen. Blühstreifen unterstützen die Artenvielfalt und tragen auch zur Aufwertung des Bodens bei.

Wichtig ist hier, dass möglichst viele verschiedene Wildblumen zum Blühen kommen – und zwar zu unterschiedlichen Zeiten, um so eine kontinuierliche Nahrungsquelle für Insekten anzubieten. Ein Blühstreifen kann auch aus mehreren kleinen Inseln auf dem Grundstück bestehen – jede noch so kleine Fläche ist ein Gewinn. Ein Anhaltspunkt für die wünschenswerte Blühfläche ist, mindestens 5% der Grundstücksfläche für die blühende Artenvielfalt vorzusehen.

Bienenfreundliche Blühstreifen bzw. Beete sind sehr nützlich für die Bienen und andere Insekten und sollten deshalb so viel wie möglich angelegt werden. Dazu ist nicht viel Platz nötig – vielmehr zählt jede Pflanze, die irgendwo steht. Daher lohnt es sich, Wildblumen in Saatgutmischungen zu kaufen und dort auszubringen, wo sich die Möglichkeit ergibt. Der Pflegeaufwand ist gering.

Als Beispiel bieten sich Blühstreifen oder Wildblumensäume an, die zwischen Rasen und Hecken angelegt oder auch inselhaft in Rasenflächen verteilt werden können. Dafür reicht schon ein schmaler Bereich von 50 cm, besser ist eine Breite von einem Meter. Blühstreifen werden angesät oder gepflanzt. Robuste Wildstauden wie Schafgarbe, Odermennig, Wiesenkerbel, Flockenblumen, Johanniskraut, Margeriten, Lichtnelken, Leimkraut, Labkraut oder Vogelwicke lassen sich sogar direkt in eine Rasenfläche einsetzen. Gut geeignet sind auch Kletterpflanzen am Zaun, beispielsweise wie Duftwicken, Prunkwinden, Kapuzinerkresse oder auch Feuerbohnen.

Insgesamt werden wir uns in Zukunft vom „Englischen Rasen“ als Ideal der Gartengestaltung verabschieden müssen, da dieser ein regenreiches Klima erfordert, das in unseren Breitengraden künftig nicht mehr gegeben sein wird. Eine trockenheitsresistente Pflanzenwahl ist sinnvoll und unterstützt eine standortgerechte Artenvielfalt.

Verbot von Schottergärten

Schottergärten sind in vielerlei Hinsicht problematisch:

- Sie stellen durch die übliche Wurzelsperre durch Vlies, Folie oder Beton unter dem Schotter eine Unterdrückung von natürlichem Pflanzenaufwuchs her und führen dadurch zur Verarmung des Naturraums.

- Langfristig lässt sich der Pflanzenaufwuchs jedoch nicht konsequent unterdrücken, da sich durch Windanflug von Staub etc. in jedem Fall keimtaugliche Untergründe bilden werden. Um das mit einem Schottergarten beabsichtigte geordnete und „sterile“ Erscheinungsbild zu bewahren, ist erheblicher Aufwand zu betreiben, der den Einsatz von Laubbläsern oder Herbiziden einschließt. Dies ist ausdrücklich unerwünscht.
- Schottergärten müssen als Versiegelung gelten, da der zur Wuchsunterdrückung erforderliche Unterbau die Wasserdurchlässigkeit verhindert. Dies entspricht nicht dem Gebot der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.
- Steinflächen heizen sich unter Sonneneinstrahlung stark auf und speichern die Wärme bis in die Abendstunden. Durch den Wegfall der Verdunstung von Pflanzen sinkt die Luftfeuchtigkeit und die kühlende Wirkung fällt weg. Dadurch entsteht ein ungünstig verändertes Mikroklima, das angesichts der globalen Erwärmung nicht erwünscht sein kann.
- Der verwendete Schotter wird aus gestalterischen Gründen oft mehrfarbig gewählt und muss als nicht heimisches Material von weither angefahren werden. Dies widerspricht dem Gebot der Ressourcenschonung.

Schottergärten sind aus allen genannten Gründen ein **Gegensatz** zum beabsichtigten Grundgedanken des Respektes vor der Natur und sind im Bebauungsgebiet „Am Arzberg“ nicht erlaubt.

Lebensqualität

Ein Haus ist dazu gedacht, seinen Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität bieten. Lebensqualität besteht aus verschiedenen Faktoren, die das subjektive Wohlbefinden des Einzelnen, der Familie oder der Gemeinschaft erhöhen. Neben Bildung, sozialem Status und körperlicher und psychischer Gesundheit zählen insbesondere auch der **materielle Wohlstand, Berufschancen und berufliche Entfaltung** und der **Zugang zu Natur** zu den Faktoren, die die Lebensqualität stark prägen.

Vor allem die drei letztgenannten Punkte sind Faktoren, die sich nicht zuletzt auch durch die Bauleitplanung beeinflussen lassen.

Wohlstand und soziale Gerechtigkeit

Der Bau oder Kauf einer Immobilie zählt zu den wichtigsten Möglichkeiten, materiellen Wohlstand zu erwerben. Dies soll einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht zugänglich gemacht werden.

Daraus folgt, dass es ein mengenmäßig größeres Angebot als bisher geben muss. Verdichtetes Bauen ermöglicht mit kleineren Grundstücken und somit günstigerem Grunderwerb auch jungen Familien den Einstieg in Wohneigentum.

Die Abkehr vom freistehenden Einfamilienhaus auf einem großen Grundstück (> 750 m²) bringt die Möglichkeit eines eigenen Hauses auch in Schichten, die finanziell nicht die Million erübrigen können, um ein Haus zu bauen.

Wohnungsnot und Obdachlosigkeit sind weltweit zunehmende Probleme, denen auf vielen Ebenen begegnet werden muss. Mehr Wohneinheiten auf gleicher Fläche – also verdichtetes Bauen – ist ein Baustein, der in jeder Gemeinde möglich ist.

Baukosten und Lebenshaltungskosten

Auch jungen Familien mit geringerem Einkommen soll es möglich sein, eine eigene Immobilie zu schaffen. Kleine Grundstücke sind günstiger und gerade in verdichteter Bauweise natürlich auch in größerer Zahl verfügbar, so dass mehr Wohnraum für junge Familien geschaffen wird.

Energiekosten stellen einen großen Anteil am Unterhalt der Immobilie dar und es ist in der Zukunft eher mit steigenden Energiepreisen zu rechnen. Je vorausschauender hier gedacht und geplant wird, umso größer ist auch der materielle Wohlstand für die künftigen Eigentümer.

Berufliche Entfaltung - Vereinbarkeit von Arbeiten und Wohnen

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie hat zentrale Bedeutung für die Lebensqualität. Durch die Industrialisierung im 19. Jahrhundert hat sich eine Spaltung von Arbeitsleben und Privatleben etabliert, das durch das zusätzlich erforderliche Pendeln zur Arbeit die Belastung für Klima und Umwelt noch verschärft. Der beruflich notwendige Verkehr ist eine große Quelle für Luftverschmutzung durch Abgase und für Lärmbelastung.

Auch wenn sich nicht alle Berufe von zuhause aus ausüben lassen, hat dennoch nicht zuletzt die Corona Pandemie gezeigt, dass wesentlich mehr Home-Office möglich ist, als vorher angenommen. Dieser Trend zum Home-Office nimmt zu und dem sollte auch beim baulichen Entwurf Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus gibt es viel ungenutztes Potential an Arbeitskraft bei Menschen, die sich selbständig machen wollen, aber an der Hürde scheitern, die erforderlichen Räumlichkeiten zu finden oder mieten zu müssen.

Kleine nicht störende Gewerbetreibende und Freiberufler*innen wie z.B. Yogalehrer*innen, Versicherungskaufleute, Ingenieur*innen und andere Berater und Dienstleister können mit geeigneten Räumlichkeiten in eine Selbständigkeit starten, die es auch insbesondere hoch qualifizierten Müttern ermöglicht, Familie und Beruf besser zu vereinbaren.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist dieser räumliche Bedarf für die berufliche Entfaltung nur eine von mehreren Möglichkeiten, wie die eingeschossigen Zwischenbauten genutzt werden können.

Zugang zur Natur

Es kann nicht genug betont werden, wie wichtig der Zugang zur Natur ist und welchen bedeutenden Einfluss auf Wohlbefinden und Lebensqualität die Natur hat. In zahlreichen wissenschaftlichen Studien ist mittlerweile nachgewiesen, dass Menschen, die Zugang zur Natur haben ganz allgemein gesünder sind und ein niedrigeres Sterberisiko haben.

Einen möglichst guten Zugang zur Natur auch in urbanen und bebauten Gebieten zu ermöglichen, ist Quelle für eine hohe Lebensqualität und Wohlbefinden. Durch die Ortsrandlage ist für das Baugebiet „Am Arzberg“ bereits ein guter Anschluss an die benachbarte Natur gegeben.

Privatsphäre

Das freistehende Einfamilienhaus bietet von allen Hausformen die **geringste** Privatsphäre, da es in der üblichen Form von allen Seiten Einblicke gestattet. In den bisher üblichen Baugebieten rücken die freistehenden Einfamilienhäuser oftmals bis auf die minimalen Abstandsflächen zusammen, so dass nur geschlossene Rollläden und Jalousien oder hohe

Hecken die gewünschte Privatsphäre herstellen können. In unserem Entwurf werden die Häuser Wand an Wand gebaut, jedoch durch ein bauliches eingeschossiges Bindeglied miteinander verknüpft.

So entstehen auf jedem Grundstück uneinsehbare Zonen der Privatheit, einerseits in unmittelbarer Hausnähe auf Terrasse und im Garten, andererseits auf den Dächern der eingeschossigen Zwischenbauten, die als Dachterrasse genutzt werden können.

Flexibilität

Mit Bedacht geplante Häuser mit intelligenten und flexiblen Grundrissen ermöglichen eine Anpassung an verschiedene Lebensphasen und Nutzungen. So ermöglichen die Zwischenbauten, diese je nach Lebensphase als zusätzlichen Wohnraum für eine wachsende Familie zu nutzen, später beispielsweise an Studenten zu vermieten oder auch pflegebedürftige Angehörige aufzunehmen.

In jedem Fall ist dieses bauliche Zwischenglied ein Gewinn für die Gesellschaft – sofern die Chance genutzt wird, es auch für diese Zwecke einzusetzen – und nicht einfach nur eine Doppelgarage daraus gemacht wird.

Fazit ökosoziales Konzept NatuRespekt

Die grundsätzlichen hier dargelegten Ideen lassen den Schluss zu, dass es ein Gewinn für Mensch und Natur ist, wenn künftig diese Leitbilder zu Natur- und Klimaschutz als Planungsgrundsätze die Bauleitplanung beeinflussen und durchdringen.

NatuRespekt ist ein ganzheitlicher Ansatz, der als Pilotprojekt zeigen soll, dass sich ressourcenschonendes, energieeffizientes und verdichtetes Bauen unter Klima- und Ökologiegesichtspunkten und Lebensqualität gegenseitig bereichern und unterstützen.

Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert am 10. September 2021.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan beruhen auf §9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 14. Juni 2021, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Entsprechend der vorgesehenen Planung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend angepasst werden soll.

Allgemeine Angaben zum Plangebiet

Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung

Das Baugebiet „Am Arzberg“ liegt in Nemschenreuth, einem Stadtteil der Stadt Pegnitz. Die Stadt Pegnitz befindet sich im Regierungsbezirk Oberfranken, Landkreis Bayreuth und liegt ca. 28 km südlich des Oberzentrums Bayreuth.

Ein Autobahnanschluss an die Autobahn A9 Nürnberg – Berlin ist über die nahegelegene Bundesstraße B2 in ca. 2 km Entfernung südwestlich der Ortslage gegeben.

Regionale und überregionale Planung

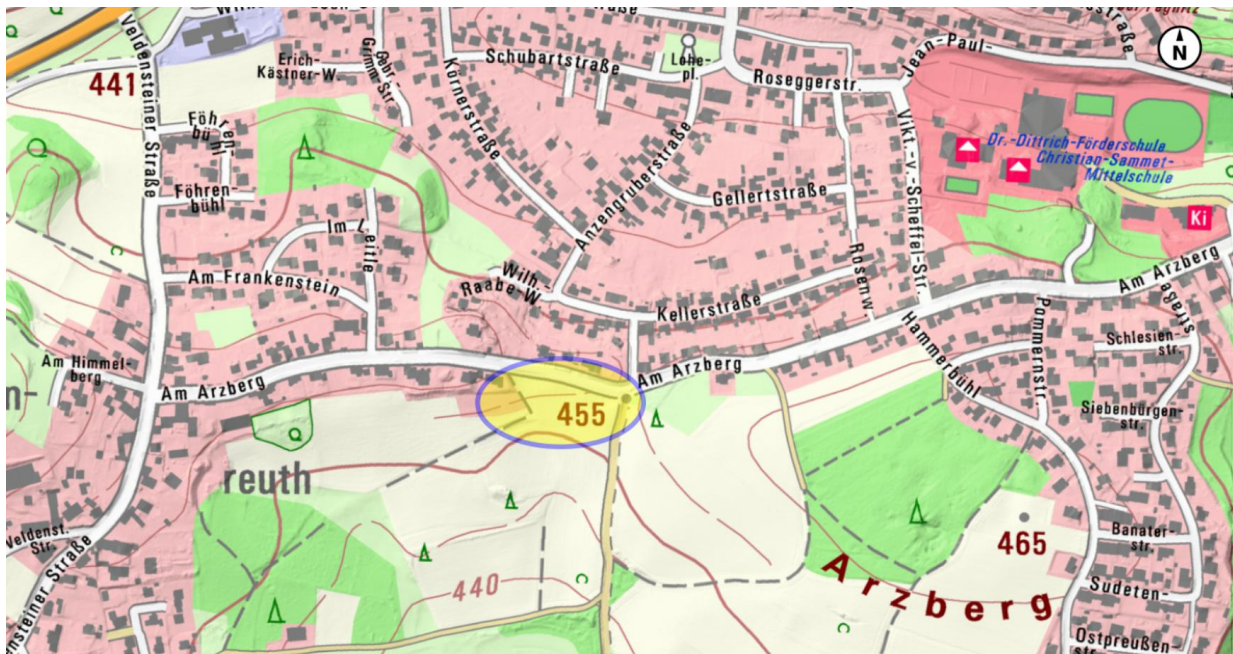
Seitens der Regionalplanung des Regierungsbezirk Oberfranken wird die Stadt Pegnitz dem Regionalen Planungsverband Oberfranken Ost zugeordnet und hinsichtlich der zentralörtlichen Bedeutung als Mittelzentrum eingestuft.

Sowohl der Regionalplan als auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern und dessen aktuelle Teilfortschreibung verortet die Stadt Pegnitz im „allgemeinen ländlichen Raum“ bzw. als „Raum mit besonderen Handlungsbedarf“.

Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1304/2, 1288, 1370, 1324, 1100/6 sowie 656 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung entlang der Straße „Am Arzberg
- Im Osten und Westen durch angrenzende Bebauung
- Im Süden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen



Kartengrundlage: Geoportal Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung

Topographische Gegebenheiten

Für das geplante Baugebiet ergibt sich durch die topographische Vermessung eine leichte nach Süden orientierte Hanglage, die im westlichen Teil des Baugebietes stärker ausgeprägt ist. Dadurch ergibt sich für die geplante Nutzung durch nicht unterkellerte Gebäude, dass ein Anfüllen der Grundstücke erforderlich wird, um die geforderte Höhenlage herzustellen.

Bestehende Nutzung des Plangebietes

Die Fläche wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich im städtischen Eigentum.

Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist nach Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 DSchG auf folgendes hinzuweisen:

„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. 1 DSchG

„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.“ – Art. 8 Abs. 2 DSchG

Grund- und Stauwasser

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden im Auftrag der Stadt Pegnitz Sickerungsversuche durchgeführt. Aus dem Geotechnischen Kurzbericht der heka technik GmbH vom 20.07.2023 geht hervor, dass insgesamt eine ausreichende Sickerfähigkeit innerhalb einer Spannweite der k_f -Werte von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund vorhanden ist. Der erforderliche Grundwasserflurabstand ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Altablagerungen

Es sind keine Altablagerungen auf dem Grundstück bekannt.

Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt durch die bestehende Straße „Am Arzberg“. Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet wird an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Pegnitz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Geltungsbereich aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich wird an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Pegnitz angeschlossen. Die Stadt Pegnitz wird aus der zentralen Wasserversorgungsanlage der Juragruppe versorgt. Die vorhandene Hauptwasserleitung kreuzt das Baugebiet und muss entsprechend den Vorgaben des Zweckverbandes Juragruppe Pegnitz umverlegt werden. Die entsprechende Trasse ist im Lageplan gekennzeichnet.



Entwässerung

Der neu zu erstellende Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Pegnitz im Bereich Kellerstraße wird als modifiziertes Mischsystem erstellt.

Das anfallende Regenwasser wird überwiegend über Rückhaltung durch Zisternen, Versickerung auf dem Grundstück gehandhabt, ein Notüberlauf ins Kanalnetz ist vorgesehen.

Telekommunikationsanlagen

Im Geltungsbereich selbst befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen. Zum Anschluss des geplanten Wohngebietes ist daher die Neuverlegung einer Telekommunikationsleitung erforderlich. Entsprechend ist die Deutsche Telekom im Zuge der Erschließungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Strom

Der Geltungsbereich wird an die bestehende Versorgung in der Straße „Am Arzberg“ angeschlossen.

Lückenschluss Gehweg

Der bestehende Gehweg entlang der Straße „Am Arzberg“ endet im westlichen Bereich des Planungsgebietes auf Höhe der Hausnummer 16, im östlichen Bereich in Höhe der Hausnummer 38 bzw. 40.

Durch die Nähe des Wohngebietes zum Christian-Sammet-Schulzentrum und zum Franziskus Kindergarten stellt der Lückenschluss des Gehweges für die Stadt Pegnitz und für die Anlieger eine hohe Priorität dar.

Dies macht eine barrierefreie Gestaltung des Gehweges erforderlich, insbesondere im Begegnungsfall von zwei Rollstühlen. Für die Gestaltung ist die DIN 18040-3 maßgebend.

Die Oberfläche muss eben und leicht berollbar sein und es sind geringe Längs- und Querneigungen nach DIN 18040-3 anzustreben. Es ist eine durchgängige Gehwegbreite von 1,80 bis 2,0 m geplant.

Gehwegbegrenzungen müssen für Menschen mit Sehbehinderung leicht und sicher mit dem Langstock wahrgenommen werden können. Hierfür sind z. B. mindestens 3 cm hohe Rasenkantensteine an der fahrbahnabgewandten inneren Leitlinie geeignet.

An der Fahrbahn zugewandten inneren Leitlinie sollte der Bordstein mindestens 6 cm hoch sein.

Inhalt des Bebauungsplanes



Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,70 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf. Die prozentualen Werte beziehen sich auf die Gesamtgröße des Geltungsbereiches:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereiches	0,70 ha	100 %
= Bruttobaupfläche	7.042 m²	100 %
Straße (Bestand)	1.715 m ²	24,35%
Öffentliche Feldwege (Bestand)	435 m ²	6,18 %
Gehweg (geplant und Bestand)	630 m ²	8,95 %
Öffentliche Grünfläche	90 m ²	1,28 %
Grundstückerschließungswege (Karrenweg)	146 m ²	2,07 %
Restflächen (Böschungen, Straßenränder)	1.006 m ²	14,29 %
∑ Nettobaupfläche (Bauparzellen)	3.020 m²	42,89 %
Private Grünflächen	1.147 m ²	16,29 %
∑ Überbaubare Fläche (innerhalb Baugrenzen)	1.873 m²	26,60 %

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung basierend auf der geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschoße und Höhenfestsetzungen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Es dürfen maximal zwei Vollgeschoße errichtet werden, um einen optimalen Anschluss sowie eine maßstäbliche und gestalterische Einpassung in den angrenzenden Siedlungsbestand zu ermöglichen.

~~Das zweite Vollgeschoss darf entweder als Dachgeschoss (E+D) oder als Obergeschoss (E+I) ausgebaut werden.~~

Die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss darf max. 15 cm über der Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte liegen. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite (Erschließungsseite) festgesetzt.

Für die Wand- bzw. die Firsthöhe gelten folgende Festsetzungen:

- Firsthöhe max. 8,50 m über OK Fertigfußboden EG.
- Wandhöhe für zweigeschossige Bauwerke max. 6,0 m über OK Fertigfußboden EG.
- Wandhöhe für eingeschossige Bauwerke max. 4,0 m über OK Fertigfußboden EG.

Das Maß der Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Geländer der Dachterrassen an der Grundstücksgrenze sind geschlossen auszuführen, die zulässige Wandhöhe darf dabei um 1,0 m überschritten werden. Der Sichtschutz darf dabei maximal 2,0m hoch ausgeführt werden.

Bauweise

Es wird für die Parzellen 2 bis 8 die geschlossene Bauweise festgesetzt. Als Bauform ist nur eine Hausgruppe zulässig. Das verbindende Bauglied darf nicht aus zwei zweigeschossigen Gebäuden bestehen.

Die maximale Anzahl von Wohneinheiten wird auf 3 WE je Grundstück festgesetzt.

Für das Tiny House (Parzelle 1) gilt die offene Bauweise und die Begrenzung auf 1 Wohneinheit je Grundstück.

Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO **in der jeweils gültigen Fassung** einzuhalten. In den Bauparzellen 2 bis 8 sind die Baukörper an der Baulinie anzuordnen, damit eine geschlossene Bauweise entsteht.

Fassaden

Es sind grundsätzlich keine grellen, fernwirkenden Fassadenfarben zulässig.

Dächer

Dachformen

Für Wohngebäude sind Satteldächer (SD), Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD, auch versetzt) zulässig. Die vorgeschriebene Firstrichtung dient zur Optimierung der solaren Ausbeute durch die Festlegung der Gebäudeorientierung.

Bei Wohngebäuden mit I+D sind Dachneigungen zwischen 15° bis 48° zulässig (SD, PD). Für den eingeschossigen Gebäudeteil in geschlossener Bauweise sind nur Flachdächer zugelassen.

Für das Tiny House sind alle geeigneten Dachformen mit einer Dachneigung bis max. 48° zulässig.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind ausschließlich matte (nicht glänzende rote oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zugelassen. Engoben sind nur mit matter Oberfläche zulässig.

Flachdächer sind für den nicht als Dachterrasse genutzten Teil zu begrünen. Sobald eine PV-Anlage errichtet wird, entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung.

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 sind ebenfalls auf Flachdächern 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.

Nebenanlagen / Garagen

Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig. Eine Begrünung der Flachdächer wird ausdrücklich empfohlen. Grenzbebauung ist bei Garagen und Carports zulässig.

Es wird empfohlen, statt einer Garage für den eingeschossigen Gebäudeteil eine höherwertige Nutzung als Wohnraum oder Räumlichkeiten für die Berufsausübung vorzusehen und die Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen einzuplanen.

Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Pegnitz vom 01.10.2025.

Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Zäune sind straßenseitig nur mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sockel dürfen bis zu einer Höhe von 0,20 m ausgebildet werden. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Besonders erwünscht sind naturbelassene Staketen-Zäune aus Holz.

Zwischen den Baugrundstücken und zur freien Landschaft ist folgendes zu beachten:

- Sockellose Ausführung der Einfriedung zwischen den Baugrundstücken und entlang der Geltungsbereichsgrenze.
- Maschendrahtzaun sowie begrünte Sichtschutze bis 2,0 m
- Vollflächige Sichtschutzzäune sind nicht zulässig?

Bewegliche Abfallbehälter

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).

Geländeauffüllungen und Abgrabungen

Für die Nutzung der Gebäude ohne Keller wird das Grundstück auf Straßenniveau angefüllt.

An der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind Stützmauern bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Stützmauern entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind in Form von naturnahen Trockenmauern zulässig und mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

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

Verfahrensvermerke

6. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 17.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Arzberg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2023 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

In der Sitzung am 27.11.2024 hat der Stadtrat Pegnitz beschlossen, auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs „Lückenschluss Am Arzberg“ mit Begründung vom 09.10.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2024 wurde die Öffentlichkeit sowie sonstige Träger öffentlicher Belang nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2025 bis 13.02.2025 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.11.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden) in der Zeit vom 12.01.2026 bis 12.02.2026 ausgelegt.

Der Stadtrat hat am ... die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom ... beschlossen.

Dieser wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Am ... beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom ... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am ... ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Aufgestellt

Dipl. – Ing. (FH) Werner Braun

Flurweg 26

91257 Pegnitz

Tel: +49 9241 80 90 433

Pegnitz, 10.04.2026



Dipl.-Ing.(FH) Werner Braun