

**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 Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 22.07.2011 und der Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 14. Juni 2021, den

**BEBAUUNGSPLAN**  
**LÜCKENSCHLUSS ARZBERG "NATURESPEKT"**

als  
**SATZUNG**

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

**II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nutzungsschablone**  
A Art der baulichen Nutzung  
B maximale Zahl der Vollgeschosse  
C Grundflächenzahl GRZ  
D Geschossflächenzahl GFZ  
E Firsthöhe / Wandhöhe  
F Bauweise
- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
4.1 **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 grundstücklich 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+H)  
maximal ein Vollgeschoss: Erdgeschoss (E) als Bindeglied für die geschlossene Bauweise  
maximal ein Vollgeschoss: Tiny House  
4.4 **Wandhöhe**  
WH / (D) 6,0  
Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen = max. 6,0 m  
WH / (C) 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. 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.  
4.5 **Firsthöhe**  
FH 8,50  
höchstzulässige Firsthöhe ab OK FFB EG in m  
Bei Pult-, Walm- und Satteldächern 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.

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
4.1 **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 grundstücklich 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+H)  
maximal ein Vollgeschoss: Erdgeschoss (E) als Bindeglied für die geschlossene Bauweise  
maximal ein Vollgeschoss: Tiny House  
4.4 **Wandhöhe**  
WH / (D) 6,0  
Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen = max. 6,0 m  
WH / (C) 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. 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.  
4.5 **Firsthöhe**  
FH 8,50  
höchstzulässige Firsthöhe ab OK FFB EG in m  
Bei Pult-, Walm- und Satteldächern 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.

- Zahl der Nutzungseinheiten**  
Die Zahl der zulässigen Nutzungseinheiten (Wohneneinheiten und Räume für die berufliche Nutzung) wird auf max. 3 Nutzungseinheiten je Grundstück begrenzt.
- Baugrenzen, Bauweise, bauliche Gestaltung**  
6.1 **Baugrenze**  
festgesetzte Baugrenze  
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung 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 nicht aus zwei zweigeschossigen Gebäuden bestehen.  
Für die Tiny Houses gilt die offene Bauweise.
- 6.4 Dachformen**  
Für Wohngebäude sind Satteldächer (SD), Flachdächer (FD), Walmdächer (WD) 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.
- 6.6 Dacheindeckung**  
Als Dacheindeckung ausschließlich matte (nicht glänzende rote oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine. Engobensind 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.
- 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 Gebäuelänge 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 offenen Kleingaragen (Carports) ist zulässig.  
Für Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrten ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf und entsprechend der Festsetzung zum Bodenschutz zu gestalten ist.

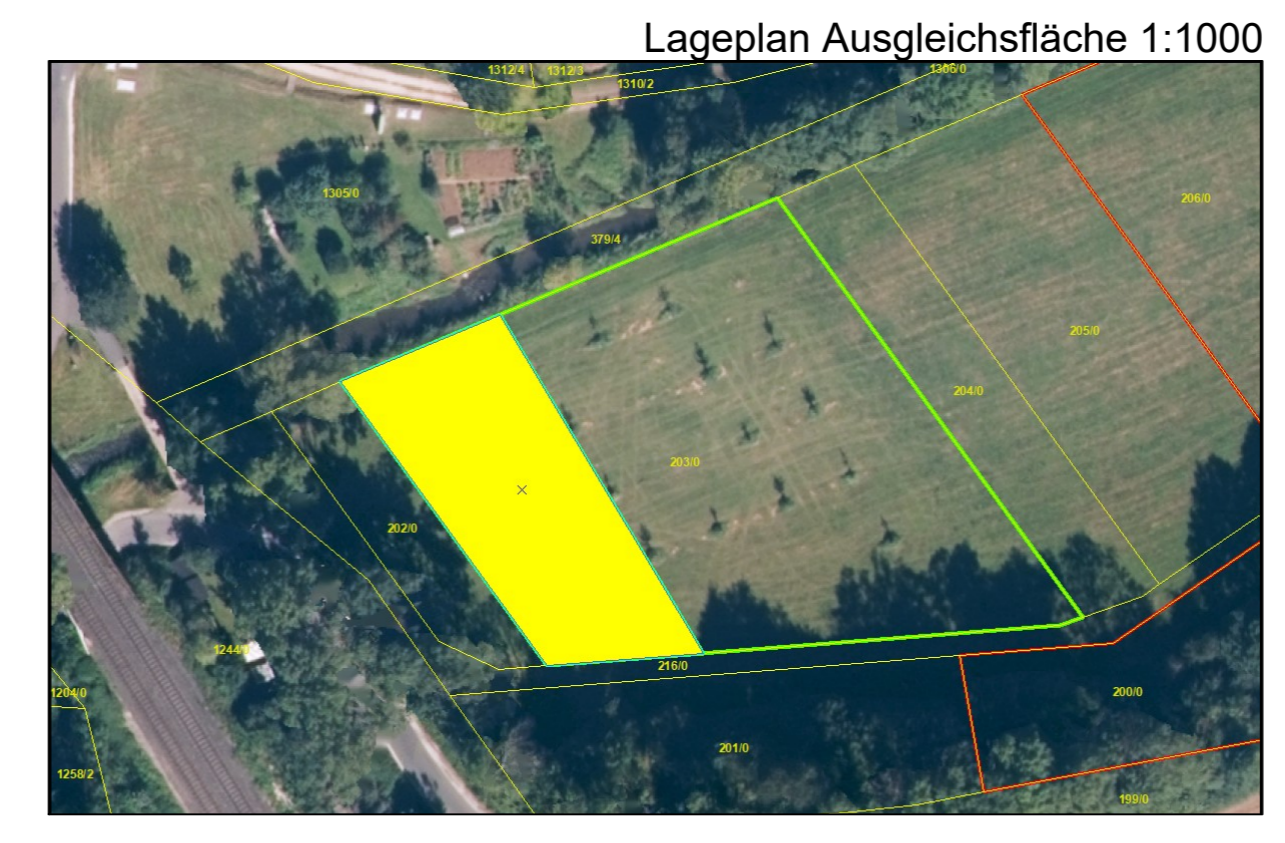
- 6.9 Verkehrsflächen**  
Straßenbegrenzungslinie  
Öffentliche Verkehrsfläche (Straße)  
Öffentliche Feld- und Waldwege  
Gehweg  
Grünweg, unbefestigt; Grundstückserschließungsweg ("Karrenweg")

- 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 sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasengrube, Rasengitter, Schotterrassen, 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 verpflanzt, 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 **Öffentliche 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 Geländeänderungen und Stützmauern**  
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 erlaubt. Stützmauern entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind in Form von naturnahen Trockenmauern zulässig und bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.  
Zur Überwindung der sich aus den Höhenfestlegungen ergebenden Höhendifferenzen werden auch Böschungen zugelassen.
- 8.5 Einfriedungen**  
Zäune/Einfriedungen im Straßenbereich 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.  
Zwischen den Grundstücken im rückwärtigen Bereich sind Einfriedungen bzw. begrünte Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 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).  
Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offene Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.  
Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,  
• die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.02.2000 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.  
Eine zusätzliche Nutzung des in Zisternen gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Die Anforderungen und Hinweise gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind zu beachten.  
Eigengewinnungs- oder Brauchwasseranlagen sind dem Wasserzweckverband Juragruppe in Pegnitz mitzuteilen bzw. anzuzeigen.
- 8.7 Hauptwassererleitung**  
vorhandene Lage der Hauptwassererleitung PVC DN 125  
Umverlegung/Neue Trasse der Hauptwassererleitung  
Die vorhandene Hauptwassererleitung kreuzt das Baugelände (Parzelle 6 - 8) und wird nach Vorgabe des Zweckverbandes Juragruppe Pegnitz unverlegt.

- 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).  
Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offene Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.  
Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,  
• die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.02.2000 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.  
Eine zusätzliche Nutzung des in Zisternen gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Die Anforderungen und Hinweise gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind zu beachten.  
Eigengewinnungs- oder Brauchwasseranlagen sind dem Wasserzweckverband Juragruppe in Pegnitz mitzuteilen bzw. anzuzeigen.
- 8.7 Hauptwassererleitung**  
vorhandene Lage der Hauptwassererleitung PVC DN 125  
Umverlegung/Neue Trasse der Hauptwassererleitung  
Die vorhandene Hauptwassererleitung kreuzt das Baugelände (Parzelle 6 - 8) und wird nach Vorgabe des Zweckverbandes Juragruppe Pegnitz unverlegt.

- 8.8 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 Ökotoxifläche der Stadt Pegnitz, Fl.-Nr. 203 der Gemarkung Hainbrunn geschaffen. Die Fläche liegt in Pegnitz am Wasserberg, östlich der Gemarkung und der Loheiedlung, 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 Biotopverbundachse der Bahnstrecke zahlreiche Hecken und Feldgehölzbiotope. Auch der Fluss Pegnitz ist eine Biotopverbundachse mit beispielsweise Feuchtwiesen.  
Entwicklungsziel  
B441- Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (Biotopwert 12\*-1=11 WP)  
Herstellungs- und Pflegemaßnahmen  
1. Aushagerung der Streuobstweide durch einmalige Mahd oder Beweidung, jeweils ab dem 15.06. mit Abfuhr des Mahdguts.  
2. Düngerverbot  
3. Verbot auf chemischen Pflanzenschutz  
4. Erziehungs- und Pflegeschritte für die Streuobstbäume (erstmal 2023 durchgeführt)  
5. optional Verblütschutz (Estrichmatten) wegen Biberaktivitäten an der Pegnitz  
Pflegeintervall  
Ein bis zwei Mahden pro Jahr je nach Bedarf
- 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 angeben  
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 Grundwassererhebungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.  
Für die Beleuchtung von Zuwegungen 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, ob 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**

- 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.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2024 wurde die Öffentlichkeit sowie sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden nach § 4 Abs. 1 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 der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden) in der Zeit vom 12.01.2026 bis 12.02.2026 öffentlich ausgestellt.
- 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 Nierhoff  
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 Nierhoff



**Bebauungsplan**  
**Lückenschluss Am Arzberg**

**NATURRESPEKT**

Pegnitz, 09. Oktober 2024  
geändert: 03. November 2025  
geändert: 10. April 2026

Entwurf  
ENTWURFSVERFASSER

Dipl.-Ing.(FH)  
**Werner Braun**  
Berater Ingenieur  
Flurweg 26  
91257 Pegnitz  
Tel.: 09241-8090433  
Mobil: 0171-5158452