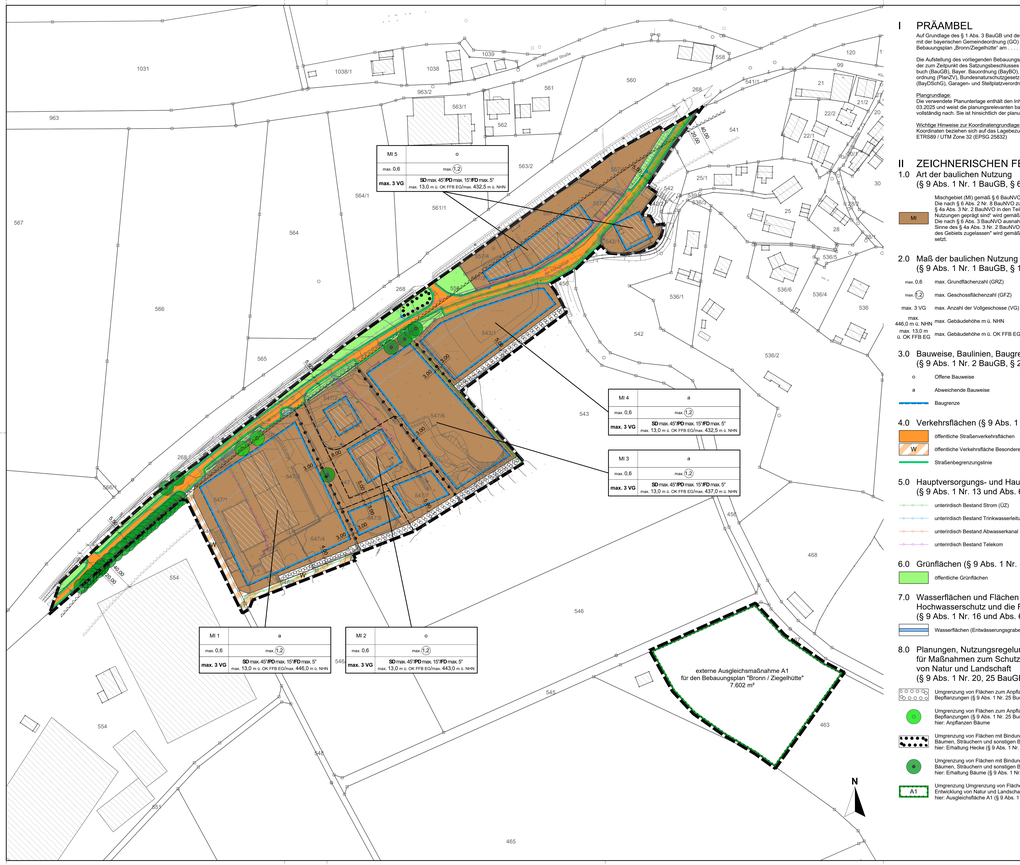


I PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB und des § 9 des Gesetzes zur Modernisierung des Bauwesens (BauGB) in Verbindung mit der bayerischen Gemeindeordnung (GO) hat der Stadtrat der Stadt Pegnitz den vorliegenden Bebauungsplan „Bronn/Zeigelhütte" am . . . . . als Satzung beschlossen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie die Belange der Bevölkerung, der Wirtschaft und der Landwirtschaft sind gewahrt. Die öffentlichen Belange sind unter Berücksichtigung der Landesplanung und der Regionalplanung gewahrt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB hat. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelreservaten (Natura 2000-Gebiete) im Sinne des § 1a Abs. 4 BauGB.

Planungsziele:
Die vorwendete 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:
Koordinatenbezug: Amtliches Bezugssystem 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 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. (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. GK FFB EG max. Gebäudehöhe m ü. GK FFB EG

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

o Offene Bauweise
ø Abweichende Bauweise
Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

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 Baume

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 Baume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

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 Nr. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbauverbotszone der Bundesstraße 2 gem. 23 BayStrWG (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße 2 gem. 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) 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 in ü. OK FFB EG/max. Gebäudehöhe m. ü. NHN

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtlich Festsetzungen

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 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 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 Plantel 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. 436,0 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 Fundamt der Gebäudeaußenwand bzw. 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.

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 einem Prüfer Regenrückhaltungen aufzufangen und gedrosselt in den Graben/Bach Mischwasserkanal abzuleiten. Dabei sind die nachfolgenden Rückhaltevolumen herzustellen. Die dazugehörigen Drosselabflüsse dürfen nicht überschritten werden.

Bereich	Drosselabfluss Q_{Dr}	Erforderliches Rückhaltevolumen V_{Rk}
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

Notabl- oder Notüberfälle dürfen nicht an die bestehende öffentliche Mischkanalisation angeschlossen werden. Sie sind auf schadlos überflutbaren Grundstücksflächen zu entlassen.

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 Schutzmaßnahmen 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

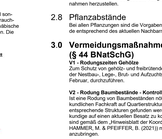
Bei Neuansaaten ist ausschließlich standortgerechtes und gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 14 Fränkische Alb zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Biziden und Fiobeizbeizen ist unzulässig.

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 anzupflanzen bzw. gleichwertige Pflanzen zu pflanzen. Die Pflanzdistanz ist durch qualifizierte Freilfächengestaltungspläne nachzuweisen.

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

Pflanzschema mit schematischem Schnitt
private Randeingrünung 3 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 In Norden der Grundstücke Flur-Nr. 5471 und 5473 sind in Bouchungsbereich 2 standortgerechte und gebietseheimische (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, gebietseimischer (Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb), klein- bis großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 und 2 oder zwei Obstgehölze 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 stehen eine Auswahl dar und sind nicht als vollständig zu betrachten.

Artenliste 1 - Großkronige Laubgehölze
Acer platanoides Hochstämme, STU 12/14
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Juglans regia Walnuss
Prunus padus Traubenkirsche
Pyrus pyraster Wildbirne
Quercus robur Stieleiche
Quercus robur Traubeneiche
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Tilia cordata Winterlinde

Artenliste 2. Klein- bis mittelkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, Stv. 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, Stv. STU 10/12
Apfelsorten:
„Brettacher", „Goldparmäne", „Kaiser Wilhelm", „Landsberger Renette", „Ontanaapfel", „Schöner aus Boskoop", „Weißer Klarapfel"

Birnen-Sorten:
„Frühe Dechantsbirne", „Gute Luise", „Hirnsebirne", „Köpfers Birne"

Kirsch-Sorten:
„Bursat", „Große Schwarze Knorpel", „Große Prinzessinnenkirsche", „Hedelfinger"

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

Wildsträucher:
Prunus pyraster Wildbirne
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere

Artenliste 4 Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken
Pflanzmindestgröße: 2x verpf. 2x Verz. 60/80
Corylus avellana Roter Hartriegel
Cs Corylus avellana Hasel
Ll Crataegus laevigata Zweigriffelige Weißdorn
Ee Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lv Ligustrum vulgare Liguster
Ps Prunus spinosa Schlehe
Ro Rosa canina Hundsrose
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 Grundsätze der Landesbauordnung 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-, Legе-, Brut- und Aufzuchtzeit, ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, durchzuführen.

V2 - Rodung Baumbestände - Kontrolle Quartierstrukturen für Fledermäuse
Vorhandene Baumbestände sind vorab der Rodung durch eine ökologische oder 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 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)

4.0.1 Durch die Bauleitplanung 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/Zeigelhütte" herangezogen werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahme ist durchzuführen:
A1 - Extensivierung eines extensiven Feuchtgrünlandes
Vorab sind zur Aushagerung der Fläche einmalig stark zehrende Feldfrüchte (z.B. Hafer, Wintergerste, Ackerwerf), ohne Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln, anzubauen. Nach der Ernte kann die Einsaat von zertifiziertem naturraumnahem 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 untersagt

4.2 **A2 - Ersatzquartier für Fledermäuse und Höhlenbrüter**
Auf den Grundstücken Flur-Nr. 5471, 5473 und 5476 werden bereits von dem Bauleitplanverfahren Geholze gerodet, sodass diese hinsichtlich Quartierneigung 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)

5.2.2 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 Dachdeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem schwermetallhaltigen Material sind (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von deren 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 Betondachsteinen 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 auszuführen, 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 Bestützkonstruktionen 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, mir, aber 1,0 m betragen muss. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

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 oberflächig 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 des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, oder 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 (Bestätigung vom 08.02.2021) keine konkreten Gefährdungen 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 Erbiebung weiterer Dolinen und Erdfälle, 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 es zu landwirtschaftlichen Immissionen kommen kann. Es müssen landwirtschaftliche Flächen Immissionen wie Staub, Lärm und Gerüche aufnehmen 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. 5422 das Naturdenkmal „Dolomitfelsen Königskopf" befindet. Umbauten am benachbarten Gebäude Flurnr. 5421 sind hier nur zulässig, wenn Sie nicht zu einer Beeinträchtigung des Naturdenkmals führen. Für Umbauten und Änderungen der Grundstückskontungen sind die Schutzbestimmte zum Naturdenkmal „Dolomitfelsen Königskopf" und 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. 5420 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 und sind das Bergamt Nordbayern zu verständigen ist.

6.0 Bundesstraße B2

Die 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 29.12.2021 darauf hin, dass der Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m beidseits 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 05.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Bronn/Zeigelhütte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Der Stadtrat hat am 17.12.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bronn/Zeigelhütte" 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/Zeigelhütte" i.d.F. vom 15.10.2020 ist durch Bekanntmachung vom 11.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

4.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger 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 Vorentwurf des Bebauungsplans „Bronn/Zeigelhütte" 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/Zeigelhütte" i.d.F. vom 20.10.2022 hat in der Zeit vom 21.11.2022 bis einschließlich 21.12.2022 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 21.12.2022.

6.0 Der Stadtrat hat am 21.01.2026 die Billigung des überarbeiteten Entwurfs i.d.F. vom 27.10.2025 und die er