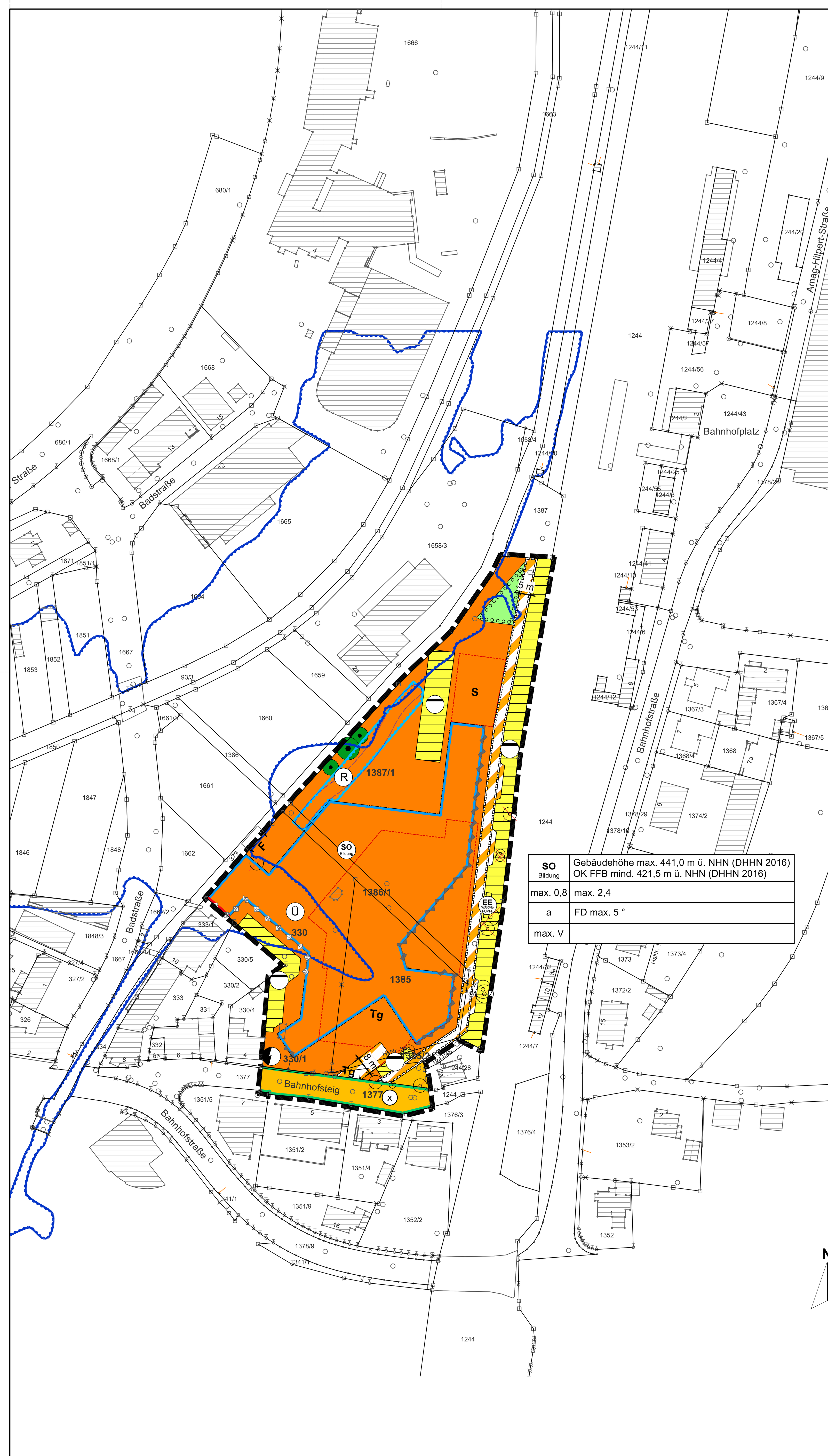
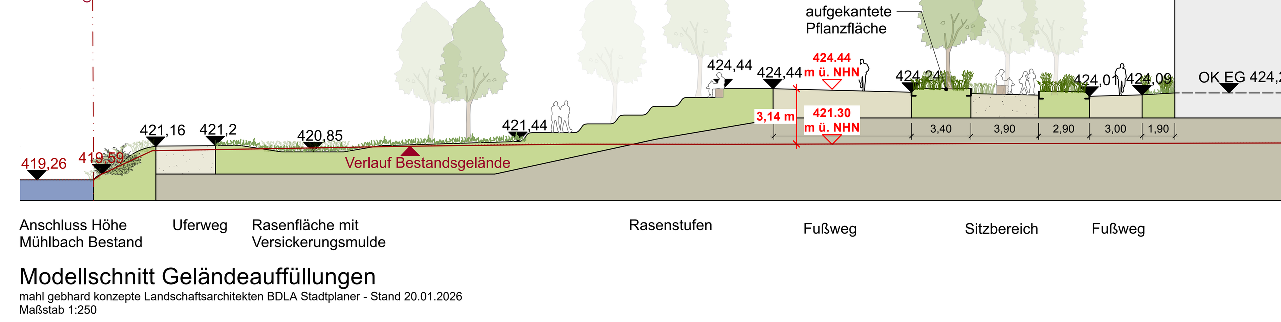
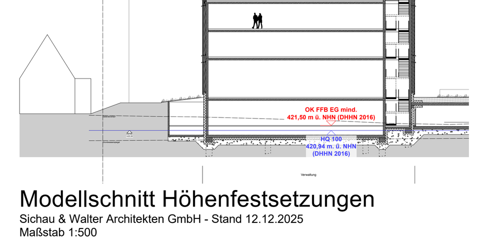




Modellschnitt Geländeauffüllungen

mahl gebhard konzepte Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner - Stand 20.01.2026
Maßstab 1:250



Modellschnitt Höhenfestsetzungen

Sichau & Walter Architekten GmbH - Stand 12.12.2025
Maßstab 1:500

I PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der bayerischen Gemeindeordnung (GO) hat der Stadtrat der Stadt Pegnitz die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I" mit integrierter Grünordnung am . . . . als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Pegnitz Nord I" mit integrierter Grünordnung erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetze und Verordnungen, wie Baugesetzbuch (BauGB), Bayer. Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

<u>Plangrundlage:</u>
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom März 2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

<u>Wichtige Hinweise zur Koordinatengrundlage:</u>
Angegebene Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89 / UTM Zone 32 (EPSG 25832)

<u>2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I":</u>
Der vorliegende Planteil, inkl. der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I" ersetzt vollständig den Planteil inkl. der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des am 08.11.1991 ortsüblich bekanntgemachten Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I".

II ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

SO Bildung — Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Bildung"

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

max. 0,8 — max. Grundflächenzahl (GRZ)

max. 2,4 — max. Geschoßflächenzahl (GFZ)

Gebäudehöhe max. 441,0 m ü. NHN — Gebäudehöhe max. 441,0 m ü. NHN (DHHN 2016)

OK FFB mind. 421,5 m ü. NHN — OK FFB mind. 421,5 m ü. NHN (DHHN 2016)

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

a — Abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4.0 Verkehrs- und Erschließungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / beschränkt-öffenlicher Weg in Gestalt eines selbständigen Geh- und Radweg / Feuerwehrumfahrung

Straßenbegrenzungslinie

Tg — Ein- und Ausfahrt, Zweckbestimmung: Tiefgaragenzufahrt

F — Ein- und Ausfahrt, Zweckbestimmung: Feuerwehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

hier: Trafo

hier: Versickerungsmulde

EE Wärmepumpe — hier: Wärmepumpe

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

Ü — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

R — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Mulde zum Retentionsausgleich

7.0 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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebot (Baumhain)

Erhaltungsgebot (3 Einzelbäume)

Rodung von Einzelbäumen

8.0 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

S — hier: Sportanlage

Tg — hier: Tiefgarage

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB); hier: passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen den einwirkenden Außenlärm

Festgesetzter Bereich, in welchem die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten werden bis max. 48 dB(A). Der dargestellte Wert ist der Grenzwert

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FD — Zulässige Dachformen mit Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) FD = Flachdach bis max. 5°

Nutzungsrecht für Kraftfahrzeugverkehr zu den Grundstücken mit den Flurnummern 1652/3 und 1244/11 (beide Gemarkung Pegnitz)(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	

A) Art der baulichen Nutzung
B) max. Gebäudehöhe m ü. NHN/max. Wandhöhe m ü. OK FFB EG/ OK FFB EG max. m ü. NHN
C) max. Grundflächenzahl GRZ
D) max. Geschossflächen GFZ
E) Bauweise
G) max. Anzahl der Vollgeschosse

1385 — Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Flurgrenzen

8,00 — Bemaßung

x — Höhenbezugspunkt (best. Kanaldeckel 423.57 m ü. NHN)

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bildung" festgesetzt.

1.1.2 Das SO mit der Zweckbestimmung „Bildung" dient der Unterbringung einer Hochschule für den öffentlichen Dienst mit Fachbereich Rechtspflege.

1.1.3 Im SO mit der Zweckbestimmung „Bildung" sind zulässig:
1. Einrichtungen und Gebäude für Hochschulnutzungen (z. B. Lehre, Verwaltung, Mensa)
2. Wohnungen für Studierende und Personal der Hochschule
3. sonstige technische Anlagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, die für die Hochschulnutzungen sowie die Wohnungen erforderlich sind.

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

1.2.1 Grundflächenzahl:
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl:
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf max. 2,4 festgesetzt.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse:
Innerhalb der Baugrenze gilt die folgende Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (VG):
max. V VG

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Gebäudehöhe wird auf max. 441,0 m ü. NHN (DHHN 2016) festgesetzt und darf durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 2,5 m überschritten werden. Die Oberkante Fertigfußboden wird auf mind. 421,5 m ü. NHN als unterer Bezugswert festgesetzt. Teile der geplanten Tiefgarage liegen unter diesem Wert, können aber trotzdem errichtet werden.

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

1.3.1 Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen bis max. 140 m zulässig sind. Hiervon abweichend ist der Baukörper entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baulinie wie bei einer geschlossenen Bauweise ohne Grenzabstand auszuführen.

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

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

1.4.2 Abweichend von § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie Mülleinhausungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art 6 und 28 BayBO)

1.5.1 Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Maßgeblich hierfür ist die im Planteil auf der Grundstücksgrenze Flurstück Nr. 333/1 zeichnerisch festgesetzte Baulinie. Gemäß Art. 28 Abs. 2 BayBO wird festgesetzt, dass die auf der Baulinie zu errichtende Gebäudewand als Brandschutzwand ausgeführt wird.
Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen einer Abstandsflächenübernahme nach Art. 4 Abs. 2 Satz 3 BayBO und ggf. einer Abstandsflächenübernahme nach Art. 28 bzw. Art. 30 Abs. 2 BayBo zustimmt.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 5 und 22 BauGB)

1.6.1 Innerhalb der ausgewiesenen Flächenumgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen sind Sportanlagen (S) sowie eine Tiefgarage (Tg) zulässig.

1.6.2 Nebenanlagen, wie Mülleinhausungen, Technikflächen oder Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der Begrenzung für Nebenanlagen zulässig.

1.7 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie Art. 47 und 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

1.7.1 Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Kfz-Stellplatzsatzung der Stadt Pegnitz in der Fassung vom 21.07.2025 nachzuweisen.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.1 Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße „Bahnhofsteig" (Fl. Nr.1377). Im südlichen Bereich ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „beschränkt-öffentlicher Weg in Gestalt eines selbständigen Geh- und Radweg" mit einem Ein- und Ausfahrtsbereich mit der Zweckbestimmung „Tiefgaragenzufahrt" (Fl. Nr. 1377, 1385/2 und 1385, jeweils teilweise) festgesetzt. Entlang des östlichen Randes des Plangebiet verläuft eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrumfahrung" (Fl. Nr. 1377, 1385/2, 1385, 1386/1 und 1387/1, jeweils teilweise). Am westlichen Rand des Plangebietes ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge" (Fl. Nr. 330) festgesetzt.
Die Ortsstraße Bodenbachweg auf den Flurnummern 1387/1, 1386/1, 1385, 1385/2 und 1244/48 (alle Gemarkung Pegnitz) eingetragen im kommunalen Bestandsverzeichnis als Ortsstraße „Bodenbachweg" wird abgestuft zum beschränkt-öffentlichen Weg in Gestalt eines selbstständigen Geh- und Radwegs mit Nutzungsrecht für Kraftfahrzeugverkehr zu den Grundstücken mit den Flurnummern 1652/3 und 1244/11 (beide Gemarkung Pegnitz).

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

1.9.1 Für die Behandlung von anfallendem Regen- und Oberflächenwasser auf den Flächen im Plangebiet sind vier zentrale Versickerungsmulden (Fl. Nr. 330, 1377, 1385, 1385/2 und 1387/1, jeweils teilweise) als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen vorgesehen, in welche das anfallende Regen- und Oberflächenwasser versickert. Zur Energieversorgung wird nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Bahnhofsteig" ein Trafostandort als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

1.10 Geländeauffüllungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

1.10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Gewährleistung einer hochwasserangepassten Bauweise punktuell Geländeauffüllungen bis zu einer Höhe von max. 4,0 m zulässig.

1.11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden in dem geplanten Gebiet sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die nach außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen", sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen.

Anforderung gem. DIN 4109:	*für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;*	*für gewerblich genutzte Büroräume und Ähnliches*
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Hierbei ist L der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01.
Mindestens einzuhalten ist
R'w,ges = 30 dB
für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

In Bereichen in denen der Verkehrslärm-Beurteilungspegel einen Wert von 62 dB(A) zur Tagzeit überschreitet ist von der Errichtung von Außenwohnbereichen abzusehen.

Bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer), sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung (Nennlüftung) der Räume bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Hinweise:
- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L sind in der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr.25-14846-b04 vom 24.02.2026, in den Anlagen 1.5 und 1.6 dargestellt.
- Bei der Neuerrichtung und der Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

Im südwestlichen Plangebiet werden an der Baulinie bzw. Baugrenze die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachts um bis zu 3 dB (A) überschritten. Im Bebauungsplan wird für diesen Bereich ein neuer Grenzwert 48 dB (A) festgelegt. Grundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB.

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

2.1 Begrünung nicht versiegelter Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen innerhalb der als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Scheinzypresse etc.) sowie von invasiven bzw. ausbreitungsstarken Arten (z. B. Kirschlorbeer, Sommerflieder, Blauglockenbaum, Götterbaum etc.) ist nicht zulässig.
Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.

2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Pflanzgebot (Baumhain)

Das zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebot (Baumhain) ist mit einer Baumgruppe aus verschiedenen Laubbaumarten flächig zu bepflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Arten der Artenliste 1 (vgl. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 2.7) zu verwenden.

2.3 Gestaltung von Retentions- und Versickerungsmulden

Die zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Versickerungsmulde" sind zu begrünen und zu unterhalten.
Die zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Mulde zum Retentionsausgleich" sind zu begrünen und zu unterhalten.

2.4 Erhaltungsgebot von drei Einzelbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsgebote (3 Einzelbäume) am westlichen Randbereich des Geltungsbereiches, sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Beeinträchtigungen sind nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien vorzubeugen. Bei Abgrabungen im Wurzelbereich sind die Wurzeln mittels Handschachtung schonend freizulegen und falls notwendig schneidend zu durchtrennen. Bei Beschädigung oder Verlust ist das weitere Vorgehen bzw. eine Ersatzpflanzung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.5 Einzelpflanzgebote

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mind. 80 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume, welche gemäß IV textliche Festsetzung, Ziffer 2.2 als Baumhain zu pflanzen sind, können hierfür angerechnet werden.
Für die Baumpflanzungen sind ausschließlich die Arten der Artenlisten 1 und 2 (IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziffer 2.7) in der dort angegebenen Pflanzmindestgröße zu verwenden.
Die Einschränkungen zu Pflanzungen an Grundstücksgrenzen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen gem. V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, Ziffer 2.0 sind zu beachten.

2.6 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer (mit einer Neigung bis 5°) aller Hauptgebäude ab einer Grundfläche von 50 m² sind extensiv zu begrünen. Die Anlage notwendiger untergeordneter technischer Aufbauten (wie z. B. Belüftung-, Heiz- und Klimaanlagen) sowie Dachaufstiege ist zulässig. Die Dachbegrünung ist mit einem mindestens 7 cm dicken durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen und mit Sedum-Arten / Steinrosenflur zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Alternativ können die o.g. Dachflächen mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie belegt werden.

2.7 Artenlisten

<u>Artenliste 1: standortgerechte Laubgehölze II. und III. Wuchsordnung</u>
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre Elsrijk	Feld-Ahorn Elsrijk
Acer negundo	Eschen-Ahorn
Acer platanoides Cleveland	Spitz-Ahorn Cleveland
Acer platanoides Royal Red	Spitz-Ahorn Royal Red
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Amelanchier arborea Robin Hill	Baum-Felsenbirne Robin Hill
Betula nigra	Schwarz-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides	Gewöhnlicher Trompetenbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Fraxinus ornus Louisa Lady	Manna-Esche Louisa Lady
Gleditsia triacanthos Skyline	'Skyline' Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Gleditsia triacanthos Sunburst	'Skyline' Gleditsia triacanthos Sunburst
Koelreuteria paniculata	Blasenesche
Malus Beverly	Zierapfel Beverly
Malus Golden Hornet	Zierapfel Golden Hornet
Malus baccara Street Parade	Zierapfel Street Parade
Malus floribunda	Japanischer Wildapfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Parrotia persica	Parrotie
Prunus avium Plena	Gefülltblühende Vogelkirsche Plena
Prunus cerasifera Nigra	Blutpflaume 'Nigra'
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata Rancho	Winter-Linde 'Rancho'
Ulmus laevis	Flatterulme

<u>Artenliste 2: standortgerechte Laubgehölze I. Wuchsordnung</u>
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Quercus rubra	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Juglans nigra	Walnuss
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle

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

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

3.1.1 Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

3.2.1 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:
- Flachdach (FD), Dachneigung max. 5° DN
- Alternativ können die o.g. Dachflächen mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie belegt werden.

3.3 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.3.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

3.3.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Sportanlage ist die Anlage eines Ballfangzaunes mit einer Höhe von bis zu 6,00 m zulässig.

3.3.3 Einfriedungen sind als Zäune ohne Sockel auszubilden.

3.4 Stützmauern und Schallschutzwände (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BayBO)

3.4.1 Stützmauern und Schallschutzwände sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Wird eine Höhe von 2 m überschritten, sind die Abstandsflächen gemäß BayBO zu beachten.

V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Bodendenkmalschutz (Art. 8 BayDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf Folgendes hinzuweisen:
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

2.0 Grundstücksgrenze Fl. Nr. 333/1 und 330

An die entlang der festgesetzten Baulinie zu errichtende Brandschutzwand (zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 333/1 und 330) darf angebaut werden.

3.0 Überschwemmungsgebiet

Teile des Plangebietes befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Fichtenohe" (10.11.2022). Für die zeichnerische Darstellung wird auf den Planteil verwiesen. Weiterhin liegen Teile des Plangebietes innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche für ein Extremhochwasser (HQ_{extrem}). Für weitere Ausführungen wird auf Kap. 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

4.0 Retentionsraumausgleich

Für eine hochwasserangepasste Bauweise sind Eingriffe in das Gelände erforderlich. Hierfür ist nach § 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG durch einen Verlust von natürlichem Rückhalteraum im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Fichtenohe" ein Retentionsraumausgleich als zwingende Ausgleichsmaßnahme zu erbringen. Es ist eine oberflächliche Retention auf den vorhandenen Grundstücksflächen (Fl. Nr. 1386/1, 1387/1, jeweils teilweise) durch die zeichnerisch festgesetzte „Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Mulde zum Retentionsausgleich" vorgesehen.

5.0 Außenbeleuchtung

Bezüglich der Ausgestaltung der Außenbeleuchtung ist folgendes festgesetzt:
- Die Abstrahlrichtung der Beleuchtungsanlagen muss nach unten gerichtet sein.
- Beleuchtungsanlagen sind als LED- oder Natriumdampflampen zulässig.

6.0 Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013: siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

7.0 Auswahlliste Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Pflanzmindestgröße für Ranker, Selbstklimmer und windende Pflanzen: mit Topfballen, h 60 - 100 cm

Akebia quinata	Akebie / Klettergurke
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis montana	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Gartengeißblatt
Lonicera henryii	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Rosa div. spec.	Kletterrose
Wisteria in Sorten	Blauregen in Sorten
Vitis in Sorten	Weinrebe in Sorten

8.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Hierzu wird auf die Naturschutzrechtliche Stellungnahme (OPUS GmbH, 25.11.2025; Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes) verwiesen.

V1 - Umweltbaubegleitung
Zur fachgerechten Umsetzung sollte eine Umweltbaubegleitung für die Begleitung der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen beauftragt werden.

V2 - Umsetzen eines fledermausfreundlichen Beleuchtungskonzeptes
Für lichtempfindliche Fledermausarten werden zur Ausgestaltung der Außenbeleuchtung folgende Maßnahmen zur Reduzierung der nächtlichen Lichtverschmutzung empfohlen:
- Für die Außenbeleuchtung sind nur Beleuchtungseinrichtungen mit geschlossenen Gehäusen zulässig, welche ein Eindringen von Insekten ausschließen.
- Es sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm und einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zulässig.
- Es dürfen keine reflektierenden Oberflächen angeleuchtet werden.
- Fassadenbeleuchtung von unten, Bodenstrahler oder Skybeamer sind unzulässig.
- Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem Abstrahlwinkel sind unzulässig.

V3 - Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Bauentwürfe mit der Unteren Naturschutzbehörde final abzustimmen, um die Fassaden so zu gestalten, dass möglichst kein Vogelschlag entsteht.
Als Vorkehrung gegen Vogelschlag bei größeren Glasflächen sind die folgenden Schutzmaßnahmen zu beachten (siehe auch einschlägige Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt):
- Verwendung von geprüften „hoch wirksamen" Markierungen
- Die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken
- Wenn Spiegelungen auftreten, Markierungen grundsätzlich an der Außenseite der Scheibe
- Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben

V4 - Aufstellen von Schutzzäunen, die die Zauneidechsen vom Baufeld fernhalten
Bis zum 15. März: Errichtung eines Reptilienschutzzaun entlang des potenziellen Zauneidechsen-Lebensraumes im Bereich der Bahntrasse, um eine Einwanderung in den laufenden Baubetrieb zu verhindern. Der Zaun ist fachgerecht gemäß Vorgaben der UBB in Abstimmung mit der UNB aufzustellen. Er ist bis zum Ende der Baumaßnahme bzw. über die gesamte Aktivitätszeit der Zauneidechse funktionsfähig zu erhalten. Er sollte mindestens alle zwei Wochen durch die UBB kontrolliert werden. Aufwuchs, der ein Überklettern ermöglichen könnte, muss entfernt werden. Der Schutzzaun ist nach Abschluss der Baumaßnahme zurückzubauen.

S1 - Ersatzkästen für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse
Aufhängen von 10 Vogel- und 10 Fledermausnistkästen an Bäumen im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes;
optional können auch 5 Fledermaus- und 5 Vogel-Nistkästen statt an Bäumen an den neu entstehenden Gebäuden angebracht werden; Alternativ zu Fledermausnistkästen an den Gebäuden können an ausgewählten Außenfassadenabschnitten Spaltenquartiere eingebaut werden (siehe Informationsbroschüren „Artenschutz am Haus" (Homepage der „Artenschutzmanagement gGmbH", Filderstadt).

S2 - Ersatzkästen für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse
Als Ersatzmaßnahmen für den Abbruch der Gebäude im Jahr 2023 / 2024 sind Ersatzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse notwendig. Als Ersatzmaßnahmen sind 15 Fledermausflachkästen an Bäumen oder Gebäudefassaden mit Errichtung der Gebäude anzubringen sowie 10 Vogelnistkästen an Bäumen zu installieren.

9.0 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

§ 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten und einzuhalten.
Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

10.0 Bauwasserhaltungen

Sollte während der Baumaßnahme das Grundwasser vorübergehend abgesenkt werden müssen (Bauwasserhaltung), stellt dies Gewässerbenutzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 WHG dar. Hierfür ist rechtzeitig 3 Monate vorher ein Antrag auf beschränkte Erlaubnis gem. Art. 15 Abs. 2 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayWG bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth einzureichen.

11.0 Bergbau

Da im Gebiet von Pegnitz risskundige Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden können, wird gebeten bei der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

12.0 Altlasten

Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im nahen Umfeld sind allerdings Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Auswirkungen davon auf die Flächen des Bebauungsplangebietes können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sollten im Zuge von Bodeneingriffen organoleptisch auffälliges Material vorgefunden werden oder anderweitige Hinweise auf Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen auftreten, sind die zuständigen Rechts- und Fachbehörden zu informieren.

13.0 Bodenschutz

Der Planungsbereich ist anthropogen überprägt, gemäß Baugrundgutachten wurden auch anthropogene Auffüllungen angetroffen. Sofern abfallrechtlich relevantes Aushubmaterial angetroffen wird ist dieses zu untersuchen, abfallrechtlich zu bewerten und anschließend entsprechend den Ergebnissen zu verwerten oder zu beseitigen. Sofern eine Verwertung im Planungsbereich vorgesehen ist, sind die Standortvoraussetzungen (z.B. Abstand zum höchsten Grundwasserstand) der einschlägigen Regelwerke zu beachten. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. EBV sowie DepV) maßgeblich.

14.0 Grundwasserschutz

- Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Ein Höchstgrundwasserstand ist durch entsprechende Erkundungen zu ermitteln.

- Ist das geplante Bauvorhaben mit Maßnahmen verbunden, die in das Grundwasser eingreifen, ist rechtzeitig vor deren Durchführung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

- Als Grundlage hierfür ist ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die qualitative und quantitative Beeinflussung des Grundwassers während der Bauphase und im Endzustand ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt, um negative Einflüsse ausschließen zu können. Die Ergebnisse des vorliegenden Baugrundgutachtens sind hierzu nicht ausreichend. Es wird hierzu ergänzend auf das Infoblatt des WWA (https://www.wwa-ho.bayern.de/service/antraege/doc/ib_bauen_gw_bwh.pdf) verwiesen.

- Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden oder es ist auf eine Unterkellerung zu verzichten.

IV VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat der Stadt Pegnitz hat in der Sitzung vom 21.01.2026 gemäß § 2 Abs 1. BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I" erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Öffentlichkeit konnte sich im Bauamt der Stadt Pegnitz, Zimmer E 6, Hauptstraße 37, 91257 Pegnitz, während der allgemeinen Dienststunden vom 06.02.2026 bis einschließlich 09.03.2026 zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und während dieser Frist zur Planung äußern.

2.0 Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Pegnitz Nord I" i.d.F. vom 01.06.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2026 bis 10.08.2026 beteiligt.

3.0 Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Pegnitz Nord I" i.d.F vom 01.06.2026 wurde mit der Begründung und Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2026 bis 10.08.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit eine Auslegung in Papierform im Bauamt der Stadt Pegnitz, Zimmer E 6, Hauptstraße 37, 91257 Pegnitz, während der allgemeinen Dienststunden bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4.0 Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom . . . . die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom . . . . als Satzung beschlossen.

Stadt Pegnitz, den . . . .

Erster Bürgermeister Nierhoff

5.0 Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I" wurde am . . . . ausgefertigt.

Stadt Pegnitz, den . . . .

Erster Bürgermeister Nierhoff

6.0 Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I" wurde am . . . . gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Pegnitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pegnitz Nord I" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Pegnitz, den . . . .

Erster Bürgermeister Nierhoff

Vorabzug 26.08.2026

Nr.	Änderungen	geänd.	Autor	gepr.	Autor
A	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB und Öffentlichkeit gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	26.08.26	has	26.08.26	kaf

Projekt:
Stadt Pegnitz
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Landkreis: Bayreuth

Leistungsphase: **Satzung**

Planinhalt:	Plan-Nr.:	Maßstab: m, cm	
2. Änderung Bebauungsplan "Pegnitz Nord I"	SB 001	1:1000	
	Anlage:	gez. has	02.2026
	Proj.Nr.: 101247	gepr.	02.2026

Vorhabenträger:
. . . .
Datum Unterschrift
Stadt Pegnitz
Hauptstraße 37
91257 Pegnitz

Entwurfsverfasser:
01.06.2026
Datum Unterschrift

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