

Die Stadt Pegnitz erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Hainbronn - Biesselberg West" in der Fassung vom als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B und C).

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)
Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,40.
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) i.V.m. der Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Für Hauptgebäude mit Satteldach, Walmdach und Zelddach beträgt die max. Firsthöhe (FH) 9,5 m und die max. traufseitige Wandhöhe (WH) 6,5 m.
 - Für Hauptgebäude mit Pultdach beträgt die max. FH (höhere WH) 8,0 m und die max. (niedrigere) WH 6,5 m.
 - Für Hauptgebäude mit versetztem Pultdach beträgt die max. FH 8,5 m und die max. traufseitige WH 6,5 m. Der Höhenversatz zwischen den Dachflächen darf max. 1,5 m betragen.
 - Für Hauptgebäude mit Flachdach beträgt die max. Gebäudehöhe (GH) 7,0 m.Die Höhen werden gemessen zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) und:
 - bei geneigten Dächern: dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (FH) bzw.
 - beim Flachdach: der Oberkante der Attika.Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) als Bezugspunkt für die First- und Wandhöhen darf folgende Höhen nicht überschreiten:
 - Bei talseitiger Erschließung des Baugrundstückes: maximal 0,30 m über der festgesetzten Höhenkote der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen im Mittelpunkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze und
 - bei bergseitiger Erschließung des Baugrundstückes: maximal höchster Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem im Bebauungsplan dargestellten, vermessenen Ugelände (vgl. Höhenlinien).Bei Baugrundstücken, die quer zum Hang erschlossen werden, ist eine der vorgenannten Bezugshöhen zu wählen.
Die gewählte Bezugshöhe ist für das gesamte Hauptgebäude einheitlich anzuwenden.
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Ein drittes Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, falls es sich unter Beachtung der Höhenfestsetzung B.2.2 ergibt.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
Terrassenüberdachungen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Doppelhaushälften dürfen an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
3.2 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Die durch Gebäude und Gebäudeteile überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Diese dürfen nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen der BayBO eingehalten werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

Höhen in m ü. NNH
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar

Höhenkoten der Straßenplanung in m ü. NNH
dehnen der Ermittlung der Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung B.2.2 durch Interpolation

vorhandene Gebäude

vorhandene Gebäude im Geltungsbereich

Biotope lt. amtl. Kartierung LfUmit Nummer

mögliche Parzellierung

mögliche Gebäudestellung

Freihalteabstand der Wendeanlagen (von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten)

Höhlenbaum (sollte die Fällung des Apfelbaumes unumgänglich sein, ist dieser zuvor genauer zu untersuchen, ob er von Fledermäusen bewohnt ist)

Grünfläche (Öffentlich)

Ortsrandeingrünung

Grünverbindung

Dorfplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsfläche) wird ergänzt

Bäume - Anpflanzen

Sträucher - Anpflanzen

Bäume - Erhaltung

4. WEITERE FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG

- Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**
Nebenanlagen ohne Feuerstätte (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Holzlege, Freisitze etc.) sowie Stellplätze und Garagen sind nur bis zu einer Größe von 10 m², mit einer Mindestbepflanzung von 80 % der Fläche und ohne Folieneinsatz zulässig.
Private Garagenzufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind aus versickerungswirksamen Belägen zu gestalten (z.B. ungebundene Tragschicht mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen).
Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind nicht zugelassen. Werden Metaldacheindeckungen vorgesehen, so sind diese aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl zu erstellen.
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin) zu verwenden. Alternativ können vergleichbare insektenschonende Leuchtmittel nach dem Stand der Technik verwendet werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
5.1 Die öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist naturnah zu pflegen und zu entwickeln (siehe auch Festsetzung „Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“).
Die Errichtung eines Grabens zur Fassung, Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers des Außeneingriffsgebiets ist innerhalb der Grünflächen zulässig.
- SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)
6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen) (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die interne Ausgleichsfläche dient dem Teillausgleich der im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.
Entwicklungsziel ist eine dem Gehölzbestand vorgelagerte mesophile Hecke mit randlichem Gras-Krautsaum. Folgende Maßnahmen sind hierfür umzusetzen (vgl. Planzeichnung):
 - Pflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern in 2 bis 3 Reihen mit Lücken und buchtigen Außenrändern (Pflanzqualität: 2 xv. 60-100cm Höhe; Pflanz- und Reihenabstand 1,0-1,5 m)
 - Anlage/Entwicklung eines randlichen Saumes im Norden durch alle 2 Jahre wechselnde Staffelmahd von 50% der bisherigen Wiesenfläche (ab 01.09) mit Mähgutabfuhr; Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässigDie Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.
- Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)**
Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden die folgenden zwei externen Ausgleichsflächen zugeordnet (vgl. Lagepläne):
 - Externe Ausgleichsfläche 1**
Fl.Nr. 203 (2.526 m² große Teilfläche), Gemarkung Hainbronn
Entwicklungsziel: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
 - Externe Ausgleichsfläche 2**
Fl.Nr. 843 (963 qm große Teilfläche), Gemarkung Buchau
Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (Magerweide)

SONSTIGE PLANZEICHEN

HINWEISE

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

Höhen in m ü. NNH
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar

Höhenkoten der Straßenplanung in m ü. NNH
dehnen der Ermittlung der Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung B.2.2 durch Interpolation

vorhandene Gebäude

vorhandene Gebäude im Geltungsbereich

Biotope lt. amtl. Kartierung LfUmit Nummer

mögliche Parzellierung

mögliche Gebäudestellung

Freihalteabstand der Wendeanlagen (von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten)

Höhlenbaum (sollte die Fällung des Apfelbaumes unumgänglich sein, ist dieser zuvor genauer zu untersuchen, ob er von Fledermäusen bewohnt ist)

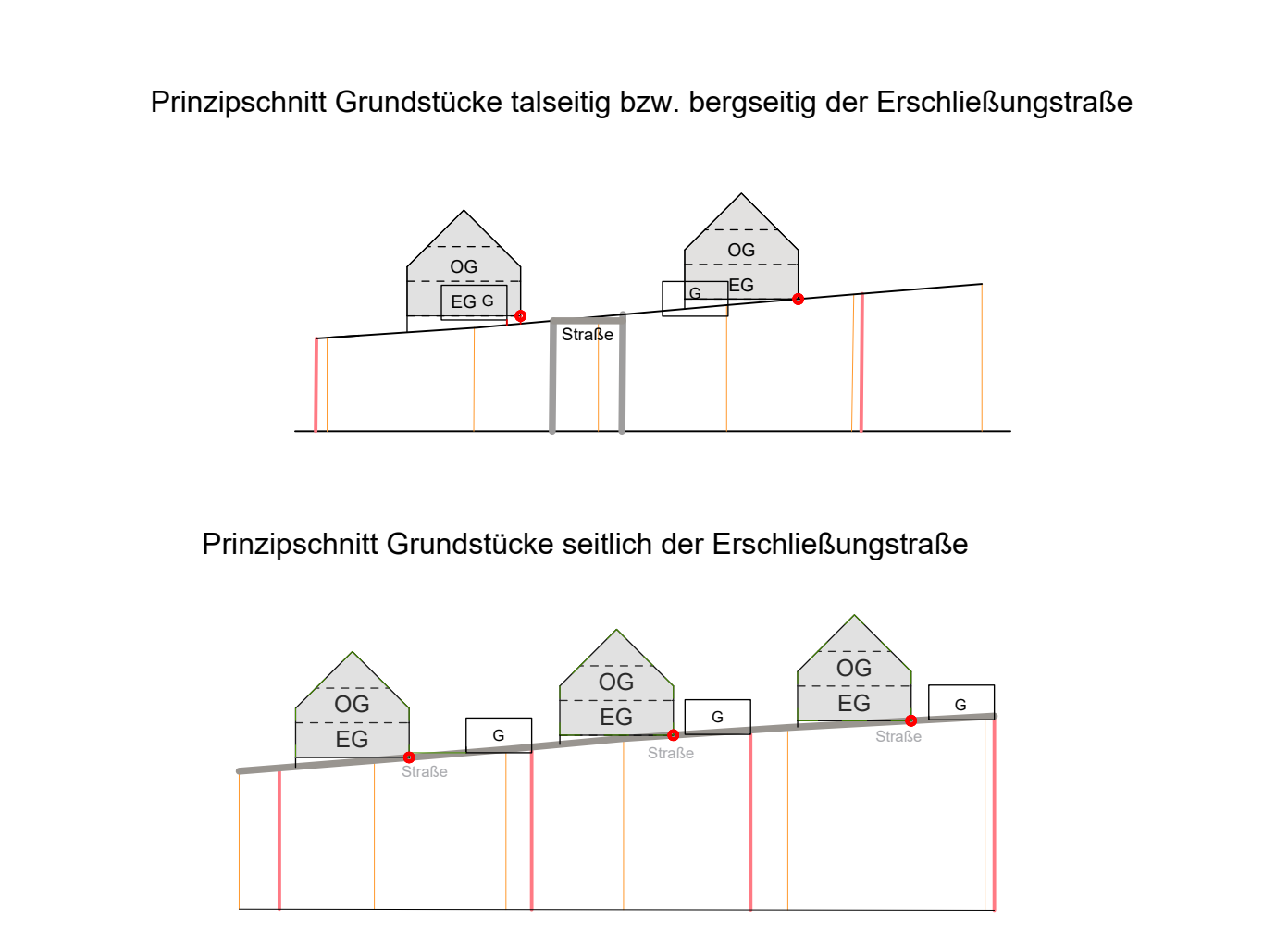
Nutzungsschablone

Art der baulichen Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform
Wandhöhe	Gebäudehöhe

- Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern.
(Hinweis: Die externen Ausgleichsflächen 1 und 2 stammen aus dem Okokonto des Wirtschaftsbandes A9 Fränkische Schweiz e.V. und wurden bereits hergestellt).
- 6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Kies- und Schottergärten sind nur bis zu einer Größe von 10 m², mit einer Mindestbepflanzung von 80 % der Fläche und ohne Folieneinsatz zulässig.
Private Garagenzufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind aus versickerungswirksamen Belägen zu gestalten (z.B. ungebundene Tragschicht mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen).
Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind nicht zugelassen. Werden Metaldacheindeckungen vorgesehen, so sind diese aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl zu erstellen.
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin) zu verwenden. Alternativ können vergleichbare insektenschonende Leuchtmittel nach dem Stand der Technik verwendet werden.
- 6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 20 BauGB)**
Zur dezentralen Bewirtschaftung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers sind Maßnahmen der Versickerung, der Dachbegrünung und/oder der Niederschlagswasserrückhaltung vorzusehen. Die Anforderungen können durch eine oder mehrere der nachfolgenden Anlagen, auch in Kombination, erfüllt werden:
 - Versickerungsanlagen,
 - begrünte Dächer mit oder ohne Retentionsfunktion,
 - Zisternen mit oder ohne Retentionsvolumen.siehe hierzu auch Hinweis D.3
- 6.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ planzeichnerisch festgesetzten Baumhecken und Gebüsch und die innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Dorfplatz“ planzeichnerisch festgesetzten Bäume - Erhaltung sind dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten und zu pflegen.
Eine ausnahmsweise Entfernung der festgesetzten Bäume - Erhaltung ist bei Abgang oder aus Gründen der Verkehrssicherheit zulässig; in diesem Fall ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen (vgl. planzeichnerischer Hinweis zum Höhlenbaum).
- 6.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum oder Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen (vgl. Artenliste in der Begründung).
- Für randliche, der Einfriedung dienende Hecken aus Laubgehölzen (vgl. Vorschrift C.3) sind ebenfalls standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden.
- C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. ART. 81 DER BAYBO)**
- 1. GESTALTUNG DER WOHNGEBÄUDE**
- 1.1 Gebäudeform**
An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten). Die längere Seite des Gebäudes muss in Richtung der Hauptfirstrichtung liegen. Winkelhäuser sind zulässig.



- 1.2 Dachform und Dachneigung**
Zulässig sind unter Beachtung der max. zulässigen First- und traufseitigen Wandhöhen (B.2.2) folgende Dachformen mit Dachneigung (Terrassendächer sind hiervon ausgenommen):
 - Satteldach 22 bis 45°
 - Walm- und Zelddach 5 bis 25°
 - Pultdach 5 bis 15°
 - Versetztes Pultdach 5 bis 22°
 - Flachdach 0 bis 4°
- 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten**
Flachdächer bis 4° Dachneigung sind zu begrünen. Bei den übrigen Dachformen hat die Dacheindeckung in rot bis rotbraun oder anthrazit/grau zu erfolgen. Metall-/Blechdächer sind ausschließlich bei Pultdächern zulässig. Metaldächer aus Kupfer, Zink oder Blei müssen dabei beschichtet sein.
Dachgauben sind nur bei Satteldach/Walmdach mit Dachneigung ab 35°, wenn das zweite Geschoß im Dachgeschoß liegt, zugelassen. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 0,5 m. Die Länge der Dachgauben darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.
Solaranlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur über begrünten Flachdächern zulässig, sie dürfen max. 0,6 m über die "Attika" hinausragen.
- 1.4 Anpassungspflicht bei Doppelhäusern**
Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachüberstände an Organg und Traufe. Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
- 2. GESTALTUNG DER GARAGEN**
Gestaltung der Garagen
Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).
- 3. EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen des Grundstückes sind nicht vorgeschrieben.
Für Einfriedungen sind ausschließlich sichtdurchlässige Metall- und Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m und/oder Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
Bezugspunkt im Anschluss an „Öffentliche Verkehrsflächen“ und Grenzgaragen-Zufahrten ist deren zukünftige Höhe, an den verbleibenden Grundstücksgrenzen das bestehende und vermessene Gelände (vgl. Höhenlinien).
Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen an deren Innengrenze bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 4,0 m zulässig.
Mauern und Giebionen sind als Einfriedungen unzulässig (mit Ausnahme von Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, siehe Festsetzung C.4)
- 4. GELÄNDEGESTALTUNG (AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN)**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, soweit sie der Höhenanpassung der zulässigen baulichen Anlagen an die Höhe der zukünftigen Erschließungsstraße bzw. an die bestehende (vermessene) Geländeoberfläche und den verbleibenden Grundstücksgrenzen dienen.
An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich Stützmauern nur im Bereich von Grenzgaragen und deren Zufahrten zulässig. Ansonsten ist an seitlichen und rückwärtigen, unbebauten Grundstücksgrenzen in einem Abstand von mind. 1 m das Gelände auf das bestehende (vermessene) Geländeniveau anzupassen. Die Anpassung hat entweder in Form von begrünten Böschungen (Böschungsnegung max. 1 zu 2 (Höhe zu Länge) und/oder mit Stützmauern (Natursteinmauern, L-Steine etc.) zu erfolgen (max. Höhe der Stützmauer 1,0 m, Mindestabstand zwischen zwei Mauerelementen 1,0 m).



- D. HINWEISE**
- Zur Erreichung der Klimaschutzziele sollen die Gebäude mit hohem Anteil erneuerbaren Energien (z. B. Kombination PV-Anlage mit Wärmepumpe) beheizt werden.
 - Bezüglich des Nachweises von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge gilt die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Stadt Pegnitz (Stellplatzsatzung) vom 21.07.2025.
 - Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
 - Das Plangebiet kann bei Starkregenereignissen durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser (wild abfließendes Wasser) sowie durch Hang- und Schichtwasser betroffen sein. Auch abseits von Gewässern können infolge von Starkregen Überflutungen und Wasserzutritte an Gebäuden auftreten. Es wird daher empfohlen, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zum Schutz vor Starkregen und Sturzfluten auszubilden. Insbesondere sollten geeignete bauliche Vorsorgemaßnahmen gegen das Eindringen von Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser vorgesehen werden (z. B. angepasste Höhenlage der Gebäude, wasserdichte Ausführung gefährdeter Gebäudeteile, Sicherung von Lichtschächten, Kellerzugängen und Tiefgaragenzufahrten sowie schadlohe Ableitung von Oberflächenwasser).
Die zulässigen Entwässerungsanlagen (vgl. Festsetzung B.6.4) sind nach den technischen Regelwerken DIN 1986-100, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 in der jeweils geltenden Fassung zu bemessen, konkret in der Form, dass Niederschlagsereignisse mit einer Wiederkehrzeit von fünf Jahren, gemäß DWA-A 138 Tab. 8: Schutzkategorie (3), und einer Regendauer von 15 Minuten schadloso bewirtschaftet werden können. Für die Bemessung sind die zum Zeitpunkt der Genehmigungsfreistellung aktuellen KOSTRA-DWD-Daten heranzuziehen. Die Entwässerungsanlagen sind im Allgemeinen so zu gestalten, dass diese Starkregenniederschläge schadlos abführen können oder der Überstau/Einstau schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. An die Mischwasserkanalisation dürfen neben dem Schmutzwasseranschluss lediglich Notüberläufe aus den Versickerungs- oder Retentionsanlagen angeschlossen werden. Das auf versiegelten Flächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser darf nicht oberflächlich auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.
 - Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
 - Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch) des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
 - Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6-8 BtBodSchV wird hingewiesen.
 - Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
 - Die mit einer guten landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) durch die stattfindende landwirtschaftliche Bewirtschaftung umliegender Flächen sind auch an Wochenenden zu dulden.
 - Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gehen in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an freilebenden Wohnräumen im allgemeinen Wohlbiet tags (06.00-22.00): 55 (BfA), nachts (22.00-06.00): 40 (BfA).
 - Gehölzbesichtigungen (Bäume, Hecken, Gebüsch und sonstige Gehölze) sind unter Beachtung der Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Das Abschneiden, Aufden-Stock-Setzen oder Beseitigen von Gehölzen ist grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September zulässig.
 - Gegenüber dem Baustraßenträger der St 2162 können keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadthalt mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Pegnitz, den

Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister

(Siegel) Stadt Pegnitz, den

Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister

(Siegel) Stadt Pegnitz, den

Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister

Entwurf

Stadt Pegnitz
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Hainbronn - Biesselberg West"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz / le

datum: 09.09.2026 ergänzt:

TEAM 4
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
telefon 0 9 1 1 / 3 9 3 5 7 - 0
info@team4-planung.de