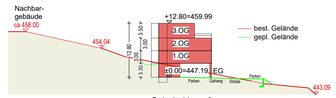
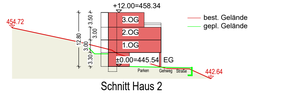
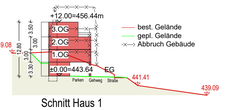
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN AM BUCHAUER BERG, FLUR NR. 1894

WA MFH 1-3	**IV** (EG+3.OG) TH = max. 13,0 m (talseitig gemessen)
0,4	0,8
o	FD 0°- 5 ° PD 5°- 10 °







FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE

Rechtsgrundlage:
Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnungen und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl I S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Nutzungsschablone:

Art der Baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlage talseitig - TH = max. 13,00 m
Grundflächenzahl GRZ = §19 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ nach §20 BauNVO
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Vorgesehen sind 3 Wohngebäude mit jeweils max. 5 Wohneinheiten

2. BAUGESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB)

PD	Pultdach mit 5° bis 10° Dachneigung - Blecheindeckung.
FD	Flachdach
TH	Die Traufhöhe wird talseitig von der festgestellten Geländeoberfläche an der Außenwand entlang bis zum Schnittpunkt der Dachhaut gemessen.
Höhe Erdgeschoss	Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf max. +0,25m höher liegen als die Straßenoberkante im Bereich vor den Hauszufuhrungen.

2.1. Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

Dachform	Dächer wie Hauptgebäude.
Grenzgaragen	Grenzgaragen die direkt zusammengebaut werden, sind zu den Grenzen hin mit der Giebelseite zu stellen. Eine Stellung Traufe an Traufe ist nicht zulässig.
Stauraum	Vor dem Garagentor ist ein Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten. Gemessen von Hinterkante Gehwegeinfassung bzw. Hinterkante Straßenentfassung. Der Stauraum, die Fläche zwischen Stellplatzlinien v. Garagen u. auch die Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
Carports	Carports sind anstelle von Garagen zulässig.
Stellplätze	Es sind 29 Stellplätze vorzusehen.

2.2. Zäune und Sichtschutz

Zäune und Sichtschutz zwischen den Grundstücken sind bis 1,20 m (Höhe) zulässig.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. Nr. 11, 12, 13, 14 und 21 BauGB), (Straßenbegrenzungslinie, Straßenverkehrsflächen (offentlicher Belag) mit Straßenbäumen und Gehweg) (Details s. Straßenausbauplanung/Regelquerschnitt und in den grünordnerische Festsetzungen).

Straßenbegrenzungslinie

5. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur entwicklung von Natur und Landschaft. (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND IHRE ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhalt: Neu: Anpflanzen: Fällung:

Bäume — Bäume - Fällung

Sträucher

Sonstige

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um die bestehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt:

a) Schutzgut Arten und Lebensräume
- Schaffung von neuen Lebensräumen (Einzelbäume, Wildsträucher)
- Sicherung der angrenzenden Grünbestände während der Bauzeit durch Schutzzaun

b) Schutzgut Wasser
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- Um einer Überlastung der Kläranlage vorzubeugen und umweltverträglich mit Regenwasser umzugehen, wird für jedes Grundstück der Einbau einer Zisterne (Kleinrückhaltebecken) empfohlen

c) Schutzgut Boden
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Vermeidung von unnötiger Versiegelung

d) Schutzgut Klima/Luft
- Erhalt von Luftaustauschbahnen durch aufgelockerte, offene Bauweise in Verbindung mit Grünelementen

e) Schutzgut Landschaftsbild
- Strukturierung und Bepflanzung der Flächen in Anlehnung an das typische Ortsund Landschaftsbild, z.B. Baum- und Strauchreihen zur Einbindung in die Umgebung
- Erhalt von Sichtbeziehungen

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH §9 (6) BauGB

8.1. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich der Planung sind keine archäologischen oder baulichen Denkmäler bekannt.

Bei allen Vorarbeiten, Baugenehmigungen, Freistellungsanträgen, etc. ist verbindlich folgende Auflage aufzunehmen:

Beim Aushub der Baugruben, bei Abgrabungen u. allen Außenarbeiten, sowie bei Bauarbeiten auftretende vor- u. frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche Funde, nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (13/1973) müssen unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 09514/2050, Fax: 09514/80530 gemeldet werden.

Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalpflege anzuzeigen.

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

8.2. Bergamt Nordbayern

Sollten bei Erschließungs -und Baumaßnahmen allbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern ist zu verständigen.

8.3. Altlasten, Bodenschutz

Sollten bei Erschließungs -und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasser-verunreinigung) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines Privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd -und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor Physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

8.4. Bestandsgebäude

Das bestehende Wohngebäude darf nach Vorgabe des saP-Gutachtens nur im Zeitraum 1.10 bis 31.10 abgebrochen werden.
Der vorhandene Keller ist zu erhalten, Störungen sind zu vermeiden.

8.5. saP - Gutachten

Das saP - Gutachten vom 19.07.2021 ist bei der Planung vollumfänglich zu beachten.

9. GRÜNORDNUNG

9.1 Artenschutzrechtliche Festsetzungen
gemäß saP v. Dr. Gudrun Mühlhofer/ Ranes Landschaftsökologie, 19.07.2021

9.1.1 CEF-Maßnahmen
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) haben das Ziel, die betroffenen Lebensstätten in ihrer räumlichen Funktion in einem Zustand zu verbieten, der es den Populationen ermöglicht, einen gegebenen Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen begonnen werden, ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

9.1.1.1 CEF-1 Fledermäuse
Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Fledermäuse, die im Keller überwintern, vor dem Einzug Quartiere an Bäumen nutzen. Um diese Funktion zu gewährleisten sind im verbleibenden Baumbestand zwei Schwegler 3FM Rundhöhlen, zwei Schwegler 1FK Flachkasten und 2 Gebrüderkasten von Hasselfeldt zu installieren. Die Verhängung und Auswahl der genauen Standorte ist mit der ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

9.1.1.2 CEF-2 Fledermäuse
Die Kontrolle und Pflege der Kästen ist auf mindestens 10 Jahre sicher zu stellen. Mit einer Fachkraft ist ein entsprechender Pflegevertrag abzuschließen.

9.1.1.3 CEF-3 Fledermäuse
Da Gebäudesanierungen behindern sind, müssen diese in oder an den Neubauten erstellt werden. Diese Maßnahmen sind mit der Fachkraft der ökologischen Baubegleitung zu planen und umzusetzen. Als CEF Maßnahme kann anstatt der hier wenig sinnvollen Kästen an Bäumen, über die Installation eines Fledermausalarms von Hebegni (siehe Anhang saP S. 32 ff.) als Zwischenlösung nachgedacht werden. Der Einbau von Ersatzquartieren in die Fassaden (siehe Anhang, saP S. 30 ff.) bleibt aber trotzdem unbedingt nötig! Pro Gebäude ist ein Kombiquartier bestehend aus vier Einzelkästen in/an die Fassade auf der Ost- od. Südseite im oberen Wandbereich zu integrieren.

9.1.1.4 CEF-4 Fledermäuse
Der Lichtschacht ist zu erhalten! Der ungehinderte Zuflug, auch durch den Lüftungsschacht im Baumbestand über dem Keller, ist zu gewährleisten. Das Gewölbe muss durch bauliche Maßnahmen gesichert werden ohne die Quartiersstrukturen im Inneren (Spalten) und den ungehinderten Zuflug zu gefährden. Siehe hierzu auch weitere Punkte unter „Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes" unter den Arten/ Gildenblättern.

9.1.1.5 CEF-5 Fledermäuse
Die erhobenen Fundstaten aus dem 10-jährigen Monitoring sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

9.2 Grünordnerische Festsetzungen

9.2.1 Maßnahmen am Baumbestand (Kronenreinkürzungen und Rodungen) sind in der Zeit ab 1. Dezember bis zum Februar durchzuführen. Es sollte frostig sein, um damit rechnen zu können, dass die kältetolerierte Mopsfledermaus das Kellerquartier aufgesucht hat.

9.2.2 Der Rückbau des Gebäudes muss außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse (Mai bis August) und außerhalb der Winterruhezeiten (von November bis März) stattfinden. Letzteres, um Störungen der im zu erhaltenden Keller zu vermeiden.

9.2.3 Es wird eine ökologische Baubegleitung beauftragt, die sich der komplexen Situation an den Gebäuden intensiv widmen kann.

9.2.4 Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Müllagerung o. ä. sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-Spaltfugen, wassergeb. Bauweisen o. ä.).

9.2.5 Unzulässig ist die Ausführung von Zierkies-, Splitt- und Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen, Ausnahmen: Sandspielkasten, Fallschutzbeläge im Bereich von Spielgeräten, Trauftostreifen (Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO).

9.2.6 Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Boden zwischenzubegrünen (z.B. Sand, Oleotitch, Persischer Klee, Alexandriner Klee, Lupine).

9.2.7 Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen sind nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt.
Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

9.2.8 Die dargestellte „Naturnahe Fläche für den Artenschutz" (private Grünfläche) ist dauerhaft mit Bäumen und Sträuchern in extensiver Weise zu unterhalten, zu ergänzen und ohne Eingriff in die Topographie zu erhalten.

9.2.9 Die Verwendung von Koniferen und nicht heimischer Gehölze, wie z.B. Thuja, Scheinzypressen o.ä. u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen (z. B. Hecken) ist unzulässig. Für die Ausführung von Gehölzpflanzungen sind die in der Artenliste aufgeführten Arten zu verwenden.

9.3 Pflanzenauswahl für eine standortgerechte Vegetation zur Eingrünung des Baugebietes:

Laubbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher (Wildgehölze):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirschen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Wild-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose/Heidrose
Rosa rubiginosa	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

10. SONSTIGE DARSTELLUNG UND FESTSETZUNGEN

bestehende Grenzen

bestehende Gebäude

1234/8 Flurstücksnummern

Darstellung der empfohlenen Gebäude- und Garagen- standorte sowie deren Größe und Ausrichtung. Dies ist eine Empfehlung und keine Festsetzung.

Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für die Anlage von Stellplätzen und die Errichtung von Garagen auf privaten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Höhenpunkt als Bezugspunkt zur OK FFB Erdgeschoss.

Böschung

Spielanlage

Einfahrtsbereich

LUFTBILD
(kein Maßstab)

AMTLICHER LAGEPLAN - M 1 : 1000

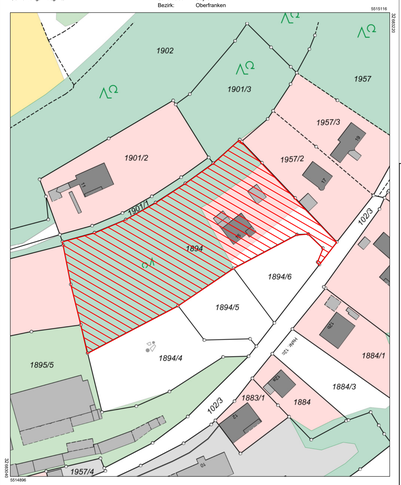
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth
Wittelsbacherring 15
95444 Bayreuth

Flurstück: 1894
Gemarkung: Pegnitz

Gemeinde: Stadt Pegnitz
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1 : 1000
Erstellt am 18.01.2022

5810116



Maßstab 1:1000 0 10 20 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

STADT PEGNITZ
LANDKREIS BAYREUTH
REGIERUNGSBEZIRK OBERFRANKEN

Verfahrensvermerke

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894 mit integriertem Grünordnungsplan, Gemarkung Pegnitz zu Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Allgemeines Wohngebiet (WA)".

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Pegnitz hat in seiner Sitzung vom ..... die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894 mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich durch Anschlag an die Ortstafeln bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894
in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894,in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Die, während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden eingegangenen Stellungnahmen, wurden vom Stadtrat der Stadt Pegnitz in der Sitzung am ..... behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894
in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894
in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

7. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat der Stadt Pegnitz in der Sitzung am ..... behandelt.

8. Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894, gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Pegnitz, den .....

(Siegel) Stadt Pegnitz

.....
1. Bürgermeister Wolfgang Nierhoff

9. Das Landratsamt Bayreuth hat den vorhaberbezogenen Bebauungsplan Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894 mit Bescheid vom ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

10. Ausgefertigt

Pegnitz, den .....

(Siegel) Stadt Pegnitz

.....
1. Bürgermeister Wolfgang Nierhoff

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB.
Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN AM BUCHAUER BERG, FLUR NR. 1894

Baugrundstück — Flurnr.: 1894, Gemarkung Pegnitz

Am Buchauer Berg - 91257 Pegnitz

Bauherren — HD Bau Bauträger GmbH
Pfarrer - Müller - Straße 7 / Michelfeld
91275 Auerbach - Pfarrer-Müller-Straße 7

ENTWURF V. 06.02.2022

Bauherr — HD Bau Bauträger GmbH, Pfarrer-Müller-Straße 7 / Michelfeld, 91275 Auerbach

Planinhalt — BEBAUUNGSPLAN
AMTLICHER LAGEPLAN
LUFTBILD

M 1 : 500
M 1 : 1000
K. MASSTAB

Gezeichnet	brunner	Geprüft von	
Erstellt am	06.02.2022	Geprüft am	
Status		Projektnumer	
Teil		Plannummer	

Bezug — +/- 0,00 = m üNN

KUPFERGRAU
Scheffelstrasse 46 | 95445 Bayreuth | Tel: 0921-747490 | www.kupfergrau.com
Geschäftsführender Gesellschafter: Bernd Detsch