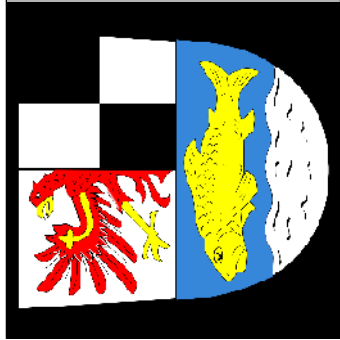
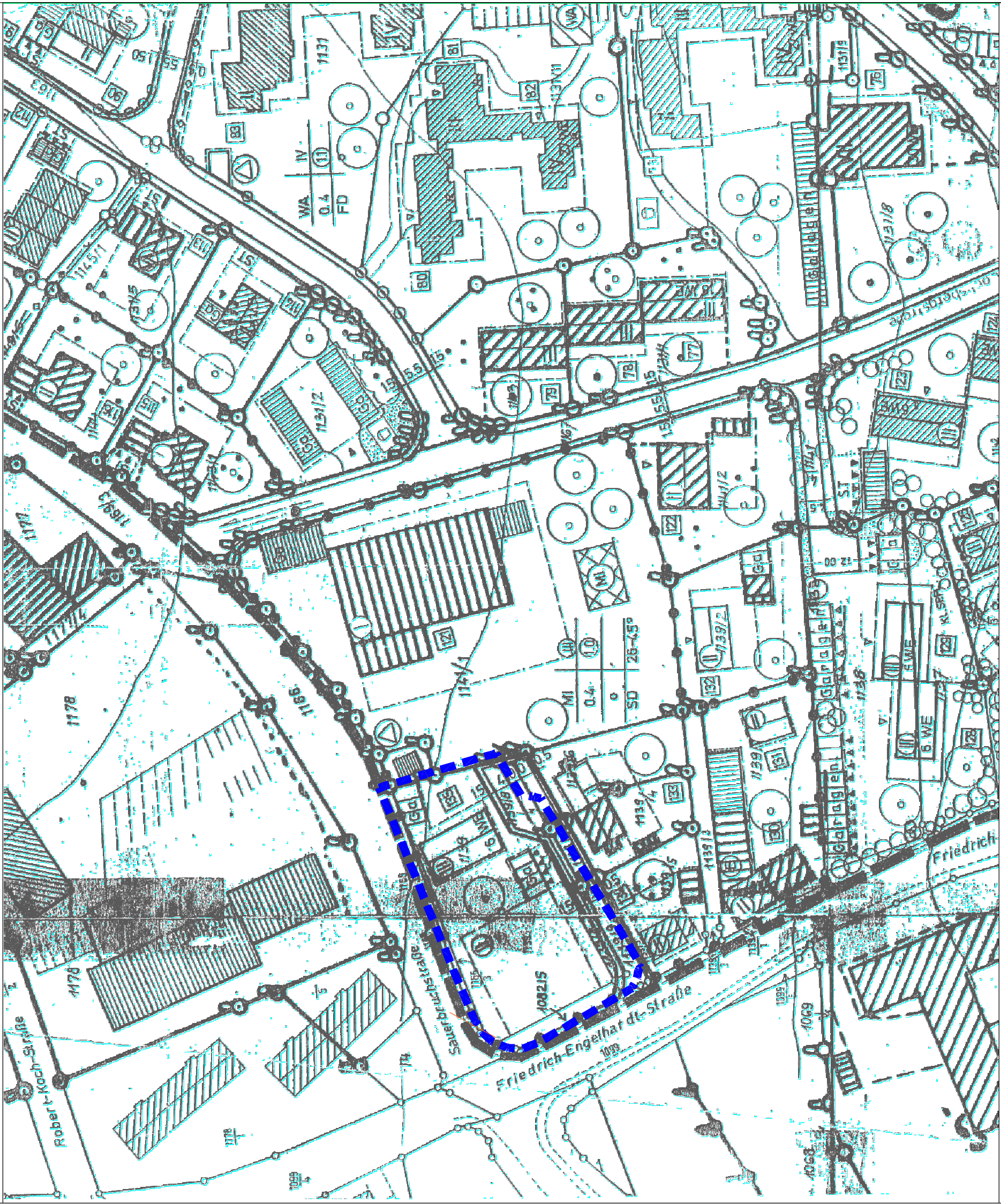


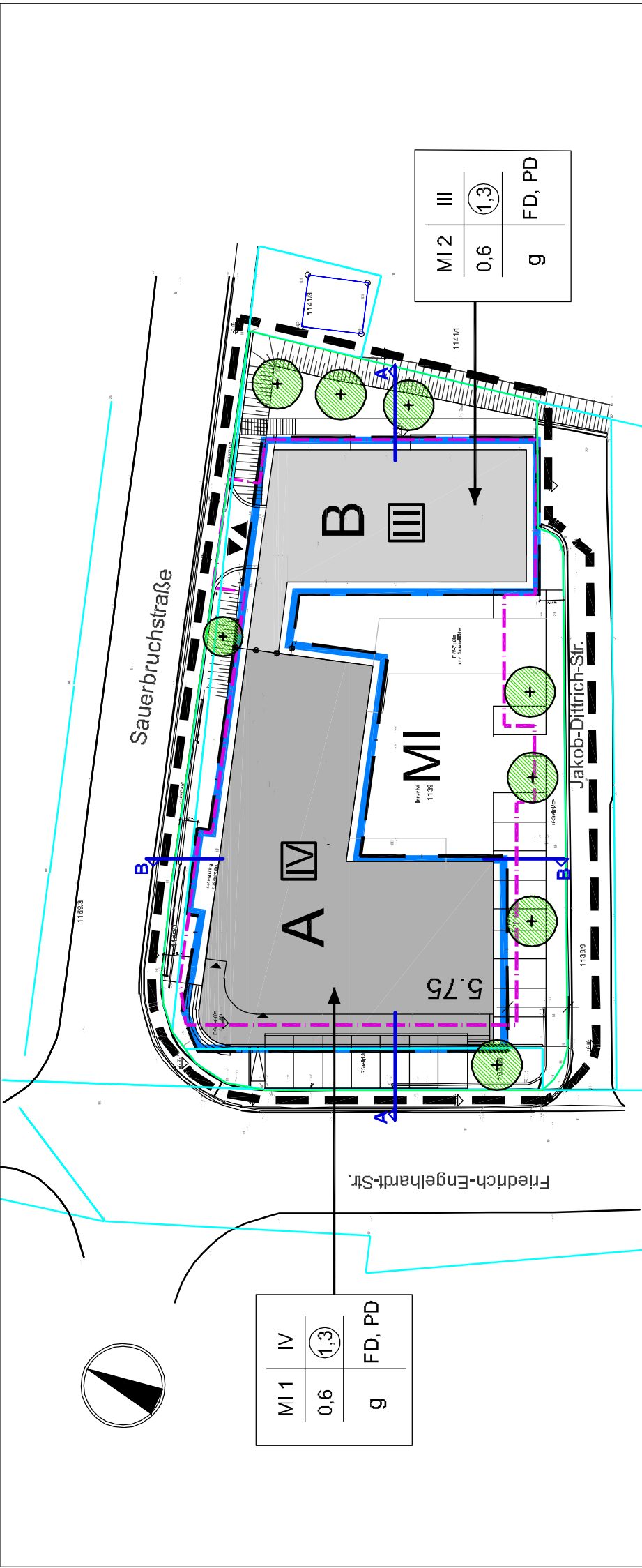


Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan "Katzerstein" Stadt Pegnitz

Auszug aus dem Bebauungsplan "Katzerstein" mit Darstellung des Planungsumgriffs M 1:1000



Ausschnitt mit Änderungen für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 6 zum Bebauungsplan Katzerstein M 1:500



Systemschnitte M 1:200

Schnitt A - A / Ansicht Süden

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich
Die textlichen Festsetzungen im Änderungsbereich werden mit den folgenden Punkten ergänzt bzw. ersetzt:

Geltungsbereich
Der Planungsbereich des Deckblatts umfasst die Flurnummern 139, 108/25 sowie 116/60 der Gemarkung Pegnitz Stadt Pegnitz.
Es gilt die ausgearbeitete Zeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:500 vom 08.04.2022, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

0.1 Bauweise
0.1.1 Im "Geltungsbereich" gilt folgende Bauweise:
g Geschlossene Bauweise nach § 22, Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt.

0.3 Firstrichtung
0.3.1 Eine festgesetzte Firstrichtung entfällt.

0.4 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Als Einfriedungen sind alle Arten von Zäunen mit Ausnahme von Mauern, Gabionen und Staketenzäun mit einer max. Höhe von 1,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig. Bei Einfriedungen aus Mauerwerk oder gepflasterten Mauerwerk ist eine Einfriedung mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Im Bereich von Einfriedungen in öffentliche und private Erschließungswege sind Einfriedungen wie auch Pflanzungen auf eine maximale Höhe von 80 cm begrenzt.
Höhenunterschiede sind bevorzugt als bepflanzte Böschung auszuführen. Alternativ sind Mauern, Trockenmauern und Gabionen mit einer maximalen Höhe von 1,75 m zulässig.

0.5 Garagen und Nebengebäude
Anzahl der Stellplätze: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß Art. 47 BayGO nachzuweisen.
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist wie folgt zu ermitteln und nachzuweisen:
Wohnungen: 1,5 Stellplätze pro Wohnung
Es sind oberirdische Stellplätze sowie Tiefgaragen zugelassen.

Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung wie die das Hauptgebäude auszuführen.

0.6 Gebäude
Es sind folgende Dachformen zulässig:
Flachdach mit einer Neigung von 0°-7°
Pultdach mit einer Neigung von 7°-15°

Flachflächen sind als begrüntes Flachdach auszuführen.
Solarkollektoren und Solarzellen sind zulässig.
Bereichen mit Solarzellen und Solarzellen Ausrichtung zugewandt.
Es sind gedämmte Fassaden zu wählen. Aufstellende Puzelstrukturen und zueinander dissonante Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

0.7 Bepflanzung
Bäume zu pflanzen nach exemplarischer Pflanzliste mit durchgehendem Leittrieb, SU min. 16-18 cm

- Ulmus sp. - Ulme in Sorten
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Salix alba - Weiße Weide
- Sorbus alba - Mehlbeere
- Sorbus intermedia - Mehlbeere
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Tilia cordata in Sorten - Winter-Linde in Sorten
- Pinus sp. - Kiefer in Sorten
- Quercus sp. - Eiche in Sorten
- Pyrus calleryana - Chines. Wildbirne
- Obstbaum - Hochstämme
- Pflanzgröße: Hochstamm, Zw. ob. SU min. 8-10 cm, Kronenansatz mindestens 1,80 m hoch

0.8 Kinderspielflächen
Für die Anlage eines Kinderspielfeldes nach Art. 7 Abs. 3 BayGO finden die Regelungen der Spielplatzsatzung (SpS) der Stadt Pegnitz vom 29.04.2021 Anwendung

Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen
Die Zeichenerklärungen zu den planlichen Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans "Katzerstein" in der letzten Fassung des Deckblatts Nr. 5 vom 05.12.2015 werden wie folgt geändert bzw. ersetzt:

- M: Das Baugebiet wird als "Mischgebiet (M)" im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.
- Folgende Nutzungen sind hier jedoch ausgeschlossen:
Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Vergrüftungsstätten
- Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und § 9 BauGB)
- In Gebäude B sind, vorbehaltlich der Mitbestimmung durch den Findexhaber, 9 Wohnungen zu erstellen, die mit Mitten des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können. Diese Wohnungen sind für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z.B. Geflüchteten).



Schnitt B - B / Ansicht Osten

2 Maß der bauliche Nutzung

Es gelten folgende Höchstwerte in den Mischgebieten 1 und 2:
Mischgebiet (M) 0,6
GFZ (Geschossflächenzahl): 1,3

Nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 BauNVO gilt:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu 50 % vom hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Mischgebiet 1:
Die maximale Wandhöhe beträgt bei Flachdächern 14,30 m einschl. Attika. Bei Pultdächern ist eine max. Wandhöhe 14,70 m gemessen vom Fertigfußboden EG bis OK terge Dachhaut zulässig. Kniestock und Dachaufbauten sind unzulässig.

Mischgebiet 2:
Die maximale Wandhöhe beträgt bei Flachdächern 10,00 m einschl. Attika. Gemessen wird vom Fertigfußboden EG bis zur Schräglinie Oberkante Attika. Bei Pultdächern ist eine max. Wandhöhe 10,50 m gemessen vom Fertigfußboden EG bis OK terge Dachhaut zulässig. Kniestock und Dachaufbauten sind unzulässig.

Eingassen in das Gelände:
Für die Gebäude A und B werden folgende Höhen für die Oberkante Fertigfußboden EG festgelegt:
Gebäude A: 44,220 m ü. NN
Gebäude B: 44,220 m ü. NN
Die maximale Wandhöhe (EFH) der max. 0,30 m von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO): Ein Überstreichen der Gebäudelinie in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.
Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

2.1 Vollgeschosse

Maximal zulässig sind:
Im Baurevier Mischgebiet 1 / M 1:
IV = Es sind 4 Vollgeschosse zulässig (Erdgeschoss und 3 Obergeschosse).
III = Es sind 3 Vollgeschosse zulässig (Erdgeschoss und 2 Obergeschosse).

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei differentielle Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,20 m haben. Garagen- und Geschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 Abs. 1 BauNVO).

3 Baulinien und Baugrenzen

- Baugrenze
- Baugrenze für Tiefgaragen mit Zufahrten

13.2 Nutzungsschablone

Definition der Nutzungsschablone

Mischgebiet 1:

Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)	MI	IV	Zahl der zulässigen Vollgeschosse Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GFZ)	0,6	1,3	Geschossflächenzahl (GFZ)
Höchstwert			Höchstwert
Art der Bebauung: geschlossene Bauweise	9	FD, PD	zulässige Dachform (Flachdach, Pultdach)

Mischgebiet 2:

Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)	MI	III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GFZ)	0,6	1,3	Geschossflächenzahl (GFZ)
Höchstwert			Höchstwert
Art der Bebauung: geschlossene Bauweise	9	FD, PD	zulässige Dachform (Flachdach, Pultdach)

14 Sonstige Festsetzungen

- Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- AB vorgeschlagene Gebäude
- EA Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Verfahrensvermerke

Auslegung

Der Stadtrat / Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Form wurde mit der Begründung am: 30. Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Pegnitz, den

Wolfgang Wernhoff Erster Bürgermeister

Satzung

Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom als Satzung beschlossen.

Pegnitz, den

Wolfgang Wernhoff Erster Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den überlassen. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 4 sowie der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Pegnitz, den

Wolfgang Wernhoff Erster Bürgermeister



Stadt Pegnitz

Hauptstraße 37

91257 Pegnitz

Bebauungsplan "Katzerstein"

Deckblatt 6

Fassung vom 08.04.2022

M 1:500 / 1:1000 / 1:200

08.04.2022

Gestaltung: E. J. J. J.

Ursula Barth
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Ohrenbach 24, 91275 Auerbach
Tel.: 0964-5891402