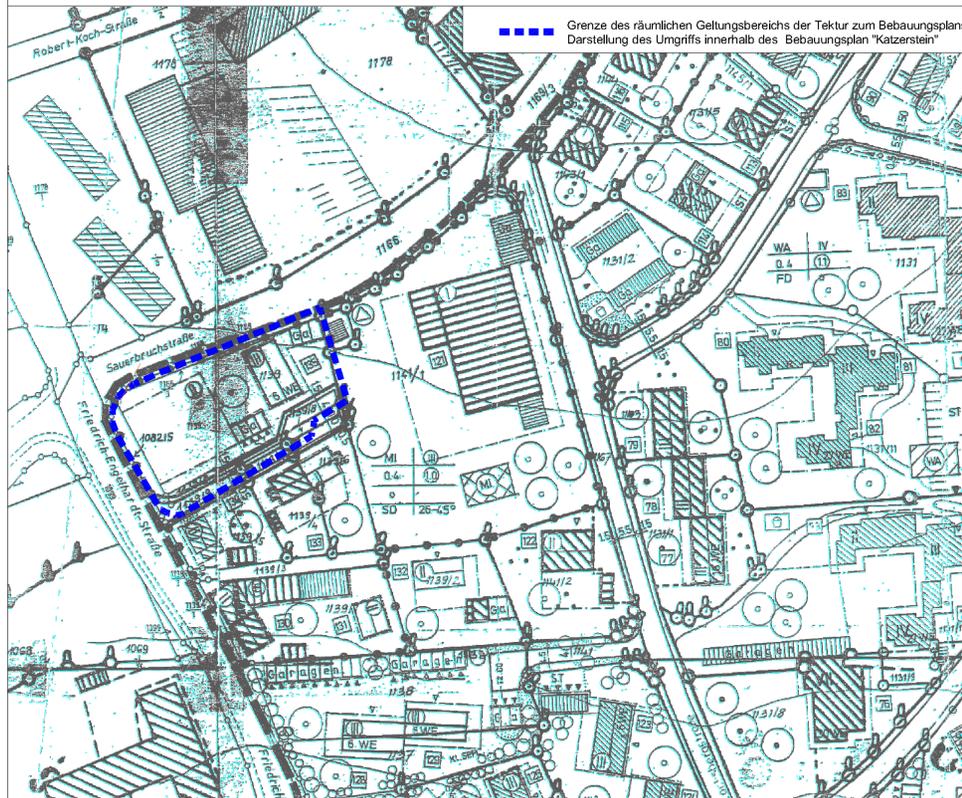




# Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan "Katzstein" Stadt Pegnitz

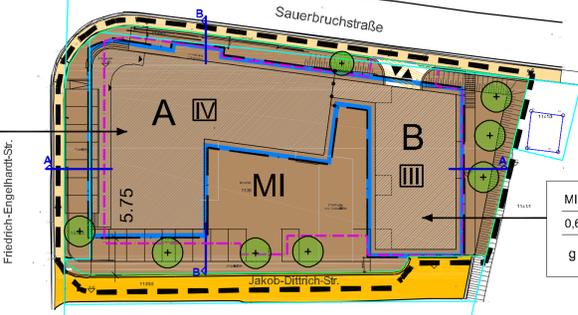
Auszug aus dem Bebauungsplan "Katzstein" mit Darstellung des Planungsumgriffs M 1:1000



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



MI 1	IV
0,6	(1,3)
g	FD, PD



## Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

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

### Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des Deckblatts umfasst die Flurnummern 1139, 1082/5 sowie 1166/9 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

Grundsüdfriedungen 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 Stacheldraht mit einer max. Höhe von 1,60 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig. Sockel sind unzulässig. Alternativ kann eine Einfriedung mit freiwachsenden oder geschlitzten Hecken erfolgen. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Im Bereich von Einmündungen in öffentliche und private Erschließungswege sind Einfriedungen auf eine maximale Höhe von 80 cm begrenzt. Höhendifferenzen sind bevorzugt als bepflanzte Böschung auszuführen. Alternativ sind Mauern, Trockenmauern und Gabionen mit einer maximalen Höhen von 1,75 m zulässig.

### 0.5 Garagen und Nebengebäude

Anzahl der Stellplätze: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß Art. 47 BayBO 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 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°

Flachdächer sind als begrüntes Flachdach auszuführen. Solarkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

Metalldächer sind nur in beschichteter Ausführung und bei Pultdächern bzw. bei Flachdächern in Bereichen mit Solarkollektoren und Solarzellen Ausführung zugelassen. Als Fassadenmaterialien sind Putz, Holz und Glas zulässig.

Es sind gedämpfte Farbtonen zu wählen. Auffallend unruhige Putzstrukturen und zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuleichen.

### 0.7 Bepflanzung

Baum zu pflanzen nach exemplarischer Pflanzliste nicht standortgebunden:

- Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv, mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16-18 cm
- Ulmus sp. - Ulme in Sorten
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus intermedia - Mehlbeere
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Tilia cordata in Sorten - Winter-Linde in Sorten
- Prunus spec. - Zierkirschen
- Malus spec. - Zieräpfel
- Pyrus calleryana - Chines. Wild-Äpfel
- Obstbaum Hochstämme, Pflanzgröße: Hochstamm, 2xv, oB, StU min. 8-10 cm, Kronenansatz mindestens 1,80 m hoch

### 0.8 Kinderspielflächen

Für die Anlage eines Kinderspielflaches nach Art. 7 Abs. 3 BayBO 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 "Katzstein" in der letzten Fassung des Deckblatts Nr.5 vom 05.12.2015 werden wie folgt geändert bzw. ersetzt:

MI Das Baugebiet wird als "Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind hier jedoch ausgeschlossen:  
Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Vergnügungssstätten

Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB):  
In Gebäude B sind, vorbehaltlich der Mittelbereitstellung durch den Fördergeber, 9 Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten. Diese Wohnungen sind für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z.B. Geringverdienende).

## 2 Maß der bauliche Nutzung

Es gelten folgende Höchstwerte in den Mischgebieten 1 und 2:  
Mischgebiet (MI)  
GRZ (Grundflächenzahl): 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 Hunderter überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; 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. Gemessen wird vom Fertigfußboden EG bis zur Schräglinie Oberkante Attika. Bei Pultdächern ist eine max. Wandhöhe 14,70 m gemessen vom Fertigfußboden EG bis OK fertige Dachhaut zulässig. Ein Kniestock ist 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 fertige Dachhaut zulässig. Ein Kniestock ist unzulässig.

Einpassen in das Gelände:  
Für die Gebäude A und B werden folgende Höhen für die Oberkante Fertigfußboden EG festgelegt:  
Gebäude A: 442,20 m ü. NN  
Gebäude B: 442,20 m ü. NN  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,30 m von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen.

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

## 2.1 Vollgeschosse

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

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Garagen- und Geschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§21a Abs.1 BauNVO).

## 3 Baulinien und Baugrenzen

Baugrenze  
Baugrenze für Tiefgarage mit Zufahrten

## 3 Verkehrsflächen

- öffentliche Straße
- Gehweg
- private Zufahrt / Privatweg

## 13.2 Nutzungsschablone

Definition der Nutzungsschablone

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

Mischgebiet 2:			
Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)	MI	III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ) Höchstwert	0,6	(1,3)	Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstwert
Art der Bebauung: geschlossene Bauweise	g	FD, PD	zulässige Dachform (Flachdach, Pultdach)

## 14 Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

vorgeschlagene Gebäude

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

## Verfahrensvermerke

### Auslegung

Der Stadtrat / Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 13.04.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Das Bauleitungsverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 08.04.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 öffentlich ausgelegt.

Pegnitz, den .....

Wolfgang Nierhoff Erster Bürgermeister

### Satzung

Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom ....., den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ....., als Satzung beschlossen.

Pegnitz, den .....

Wolfgang Nierhoff Erster Bürgermeister

### Bekanntmachung

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am ....., gemäß § 10 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 4 sowie der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Pegnitz, den .....

Wolfgang Nierhoff Erster Bürgermeister



Stadt Pegnitz

Hauptstraße 37  
91257 Pegnitz

Bebauungsplan "Katzstein"

Deckblatt 6  
Endgültige Fassung vom 07.07.2022

Maßstab: M 1:500 / 1:1000 / 1:200

Datum: 08.04.2022

Gesändert/Erstellt: 07.07.2022

Ursula Barth  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin  
Ohrenbach 24, 91275 Auerbach  
Tel: 09643-91402



Systemschnitte M 1:200

Schnitt A - A / Ansicht Süden



Schnitt B - B / Ansicht Osten