



I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ in Bronn erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

II ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungstätten“ wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.
- MI** Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung „Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.
Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen“ wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 max. Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,6 max. Geschossflächenzahl (GFZ)
- max. 2 VG max. Anzahl der Vollgeschosse (VG)
- max. 442 m ü. NN max. Höhe baulicher Anlagen m ü. NN

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

- O** Offene Bauweise
- a** Abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- W** Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung, hier: best. Wirtschaftsweg (W)
- Straßenbegrenzungslinie

5.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch Bestand Strom (ÜZ)
- unterirdisch Bestand Trinkwasserleitung
- unterirdisch Bestand Abwasserkanal
- unterirdisch Bestand Telekom

6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

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

- Wasserflächen (Entwässerungsgraben)

8.0 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 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
hier: Anpflanzen Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
hier: Erhaltung Hecke
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
hier: Erhaltung Bäume
- A1** Umgrenzung Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Ausgleichsfläche A1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) und Abs. 6 BauGB

9.0 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Anbauverbotszone der Bundesstraße 2 gem. Art. 23 BayStrWG (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Anbauverbotszone der Bundesstraße 2 gem. Art. 24 BayStrWG (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- SD / PD / FD** Zulässige Dachformen (SD = Satteldach; PD = Pultdach; FD = Flachdach)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone**
- A) Art der baulichen Nutzung
- B) Bauweise
- C) max. Grundflächenzahl GRZ
- D) max. Geschossflächenzahl GFZ
- E) max. Anzahl der Vollgeschosse
- F) Dachform, max. Höhe baulicher Anlagen m ü. NN
- 547** Flurstücksnummer
- 61** Vorhandene Bebauung
- o** Grenzsteine
- Höhenschichtlinie (Meterlinie)
- Vorhandene Flurgrenzen
- Bemaßung

IV VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Pegnitz hat in der Sitzung vom 15.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Stadtrat hat am 17.12.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ i.d.F. vom 15.10.2020 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ i.d.F. vom 15.10.2020 hat in der Zeit vom 11.01.2021 bis einschließlich 11.02.2021 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.01.2021 mit Frist zur Stellungnahme bis 26.02.2021. Zudem konnte im Rahmen eines Behördentermins am 18.02.2021 die Planung erörtert werden.
 - Der Stadtrat hat am 26.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ i.d.F. vom 20.10.2022 gebilligt und die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 - Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, zum Entwurf des Bebauungsplans „Bronn/Ziegelhütte“ i.d.F. vom 20.10.2022 hat in der Zeit vom 11.01.2023 bis einschließlich 11.02.2023 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.01.2023 mit Frist zur Stellungnahme bis 26.02.2023.
 - Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.10.2022 den Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2022 als Satzung beschlossen.
 - Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bronn/Ziegelhütte“ wurde am 26.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes mit Begründung, einschließlich der übrigen Anlagen wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Stadt Pegnitz, den
- Nierhoff,
Erster Bürgermeister
- Stadt Pegnitz, den
- Nierhoff,
Erster Bürgermeister

VORABZUG - 2022-10-20

Projekt:		geänd.		Autor		gepr.		Autor	
Stadt Pegnitz									
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung									
Landkreis: Bayreuth									
Entwurf									
Planinhalt:	Plan-Nr.:	Maßstab:	m, cm						
Bebauungsplan	SB 001	1:1.000							
"Bronn / Ziegelhütte"	Anlage:	gez.:	has	10.2022					
	Proj.Nr.:	217203	gepr.:	mas	10.2022				
Vorhabensträger:	Entwurfverfasser:								
	20.10.2022								
Datum:	Unterschrift								
Stadt Pegnitz Hauptstraße 37 91257 Pegnitz									
BAURCONSULT ARCHITECTEN · INGENIEURE Adam-Opel-Str. 7 · 97437 Hartfurt · T +49 9521 996 0									