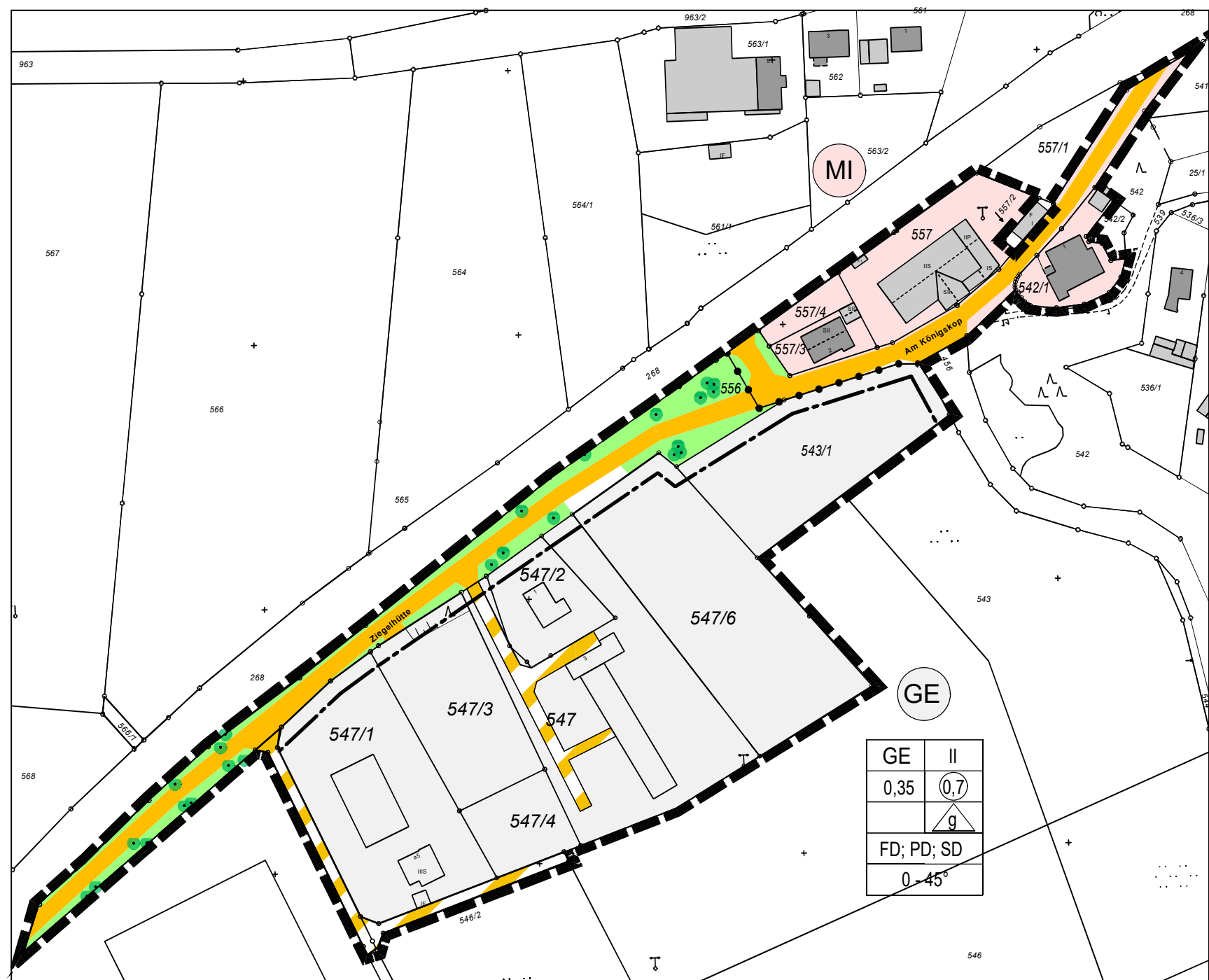
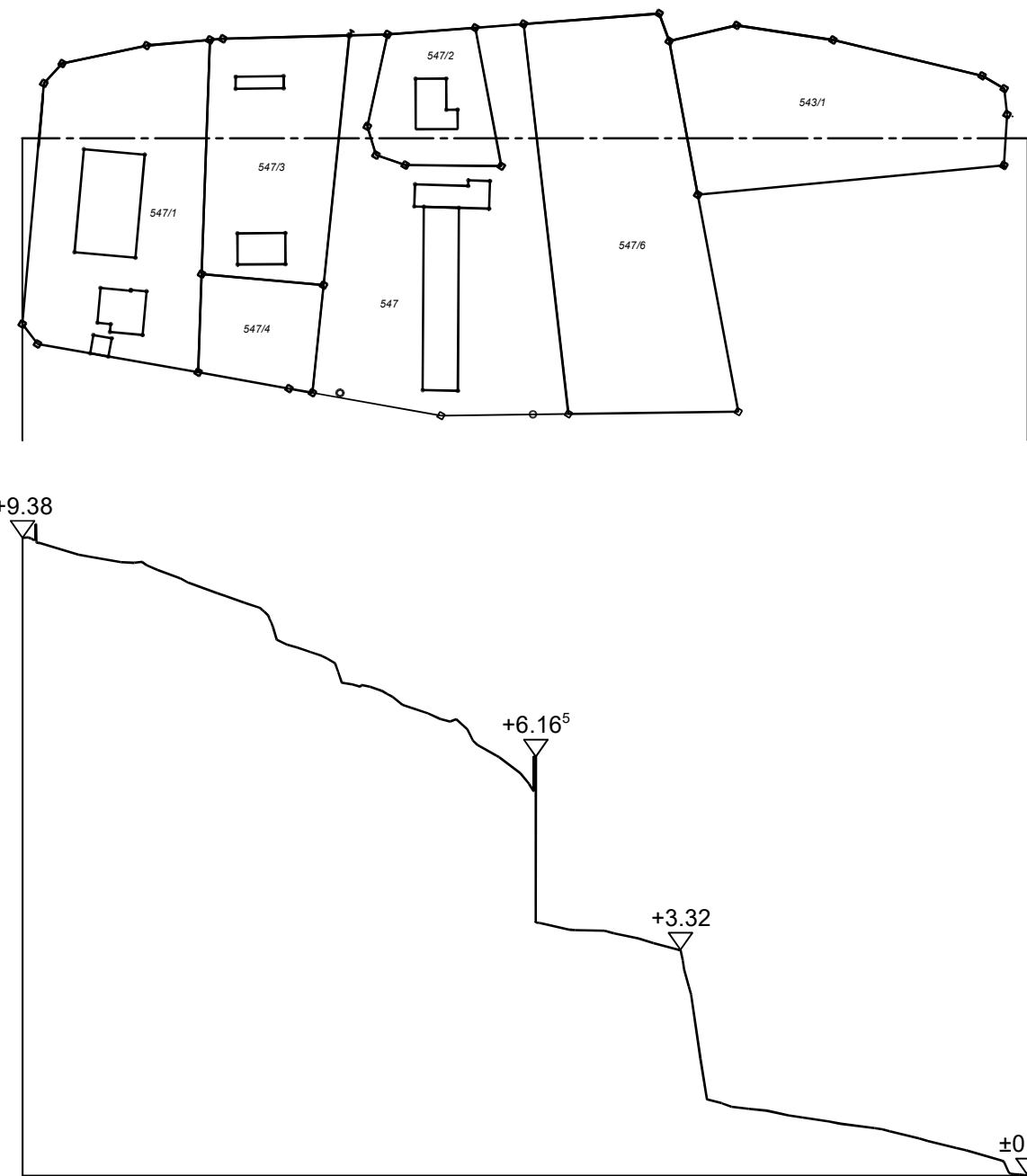


TEIL A - PLANZEICHNUNGEN



Stadt Pegnitz
Bebauungsplan
für das Gewerbe- und Mischgebiet Bronn Ziegelhütte
M 1 : 1000

Der Bebauungsplan besteht aus:
Teil A Planzeichnung
Teil B Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise
Teil C Textliche Festsetzungen und Hinweise
Teil D Verfahrensvermerke
Teil E Preamble, Begründung, Betriebsbeschreibungen und Sonstiges.



Geländeschnitt M 1 : 1000/100

GRÜNORDNUNGSPLAN



TEIL B - FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
UND HINWEISE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Füllschema der Nutzungsschablonen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Straßen und Feldwege
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nut

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Flurnummern
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
 - 9. Öffentliche Grünflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Sträucher
- Anpflanzen: Sträucher

TEIL C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEWERBE- und MISCHGEBIET
Der Geltungsbereich wird entsprechend § 6, § 8 BauNVO als Mischgebiet und Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Mischgebiet ist bebaut, zulässig sind umbauen der bestehenden Gebäuden und Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Geräteschuppen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,35 festgelegt.
 - Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,7 festgelegt.
 - Die Zahl der Geschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil auf 3 Geschosse als Höchstmaß festgelegt.
- BAUWEISE, DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Für den Geltungsbereich ist eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.
Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.
- BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN
Die im Plan festgesetzte Baugrenze entlang der Straßen Ziegelhütte und Am Königskopf gilt als Mindestabstand. Der Abstand beträgt 3 m.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
Die zugelassene Traufhöhe der Gebäude wird auf eine maximale Höhe von 12,50 festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf maximal 15,00 m betragen. Zusätzlich dürfen Dachaufbauten bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m errichtet werden.
- GELÄNDEANGELEICHUNGEN
Im Bereich des Gewerbegebietes sind Geländeangleichungen in Form von Auffüllungen und Abträgen im notwendigen Umfang zulässig. Die Höhenunterschiede im Gelände sind auf dem eigenen Grundstück terrassenförmig oder durch Böschungen anzulegen und ausreichend zu befestigen. Das abgetragene Material ist im größtmöglichen Umfang auf dem Gelände wiederzuverwenden. Die notwendigen Auffüllungen dürfen nicht über das Niveau der bestehenden Erschließungsstraße hinausragen. Es dürfen Stützwerke bis zu einer maximalen Höhe von 6,00 m errichtet werden.
- DACHEINDECKUNG
Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer dürfen sind unzulässig.
- STELLPLÄTZE
Im Rahmen des Bauantrages ist von den Gewerbebetrieben nachzuweisen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind. Die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sind entsprechend zu beachten!
- EINFRIEDRUNGEN
Einfriedungen sind mit einer maximalen Gesamthöhe von 2,40 m zu errichten. Diese setzt sich aus 2,00 m Einfriedung und zusätzlich 0,40 m Überkriechschutz zusammen. Die maximale Zaunsockelhöhe beträgt 90 cm.
- ZUFÄHRTEN
Vor den Zufahrten der Grundstücke ist ein ständiger Stauraum von 6,00 m freizuhalten. Türen und Tore dürfen den Stauraum nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht zur Straße aufschlagen.
- OPTISCHE AUSSENGESTALTUNG
Die Betriebe müssen die Farbgestaltung der Gebäude landschaftsverträglich gestalten. Grelle Außenfarben sind nicht zulässig.
- BELEUCHTUNGS- und WERBEANLAGEN
Beleuchtungs- bzw. Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes (z.B. Hofraumbeleuchtungen, Fassadenbeleuchtungen) sind so zu erstellen, dass Straßenverkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden. Die Aufhängestaltung ist dem Landschaftsbild anzupassen.
- ABFALLSAMMELSTELLEN, LAGERHALTUNG
Müll, Abfälle, Wertstoffe und Lagergut sind in Tonnen, Sammelbehälter oder Boxen unterzubringen.
- OBERFLÄCHENWASSERBEHANDLUNG
Vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ist Niederschlagswasser von Flächen mit mittlerer bis starker Verschmutzung einer geeigneten Behandlungsanlage zuzuführen. Entsprechende Nachweise gemäß DWA-Merkblatt M 153 sind im Rahmen des Bauantrages vorzulegen.
- UNVERSIEGELTE FLÄCHEN
Um den Einfluss auf den Wasserhaushalt des Gebietes zu minimieren, sind unversiegelte Lagerflächen mit versickerungsfähigem Material herzustellen. Begraste Dach- und Fassadenflächen sind entfallen.
- GRÜNFLÄCHEN
Alle Grünflächen müssen vom Bauwerber auf seinem Privatgrund angelegt werden. Die Oberflächenversiegelung der Grundstücke soll durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien auf ein Minimum reduziert werden. Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.
- NEUPFLANZUNGEN
Zusätzlich zu der bestehenden Bepflanzung sind pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Solitärbaum und 2 Sträucher zu pflanzen.
- GERUCHS- und STAUBIMMISSIONEN
Die üblichen landwirtschaftlichen Gerüche- und Staubimmissionen müssen von den Betrieben im Gewerbegebiet geduldet werden.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Jedem Bauantrag muss ein Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden. In diesem sind die gründerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu integrieren. Jedem Bauantrag ist ein Höhenplan beizulegen, der die Einhaltung der textlichen Festsetzungen nach Punkt 5 belegt. Die gesetzlichen Grenzabstände bei Gehölzneupflanzungen müssen eingehalten werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers des Straßengrundstückes darf nicht behindert werden. Niederschlagswasser oder Abwasser aller Art dürfen dem Straßengrundstück nicht zugeführt werden. Durch geeignete bauliche Maßnahmen muss dies gewährleistet sein.

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Sämtliche Grün- und Anpflanzungsflächen sowie alle nicht versiegelten Flächen sind mit einer mind. 0,5m mächtigen Schicht aus unbelastetem Boden abzudecken. Diese Schicht ist von der vorhandenen Anfüllung mittels Geotextil zu trennen. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen durchzuführen. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen. Es sind Pflanzen aus folgender Artenliste zu verwenden (Pflanzdichte: 1 Pflanze/m²):

- Pflanzliste
Empfohlene Baumarten:
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Empfohlene heimische standortgerechte Gehölze:
Acer campestre - Feldahorn (auch als Baum)
Cornus betulus - Hartriebe
Cornus sanguinea - Roter Hartriebe
Cornus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn (auch als Baum)
Euonymus europaeus - Pfaffenhut
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schwarzerdorn
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Vorhandene Gehölze, insbesondere in den Randbereichen, sind zu erhalten.
- Empfohlene laubbewurzelnde Gehölzarten:
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Ribes alpinum - Berg-Johannisbeere
Cornus avellana - Haselnuss
Sambucus nigra - Holunder
Ligustrum vulgare - Liguster
Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Sandbirke
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Sorbus aucuparia - Eberesche

TEIL D VERFAHRENSVERMERKE

- Das Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.07.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §§ 2 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Grundstücke des Gebietes Bronn/Ziegelhütte sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baulfläche dargestellt und genutzt. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 und regelt einheitlich die jetzige Nutzung der Grundstücke. Für das Gebiet kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Zudem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Flurstückstreifliste			
Gemarkung: Bronn (2646) Gemeinde: Pegnitz			
Flurstück	Lage	Größe	Eigentümer
542 / 1	Am Königskopf 1	977	Meyer, Jürgen
543 / 1	Nähe Am Königskopf	3.708	Peter Graf Landtechnik KG
546 / 2	Ziegelhütte	344	Teilnehmergemeinschaft Flurenreinigung Bronn
547	Ziegelhütte 3	5.788	Lothes, Julian
547 / 1	Ziegelhütte 5a	4.501	Lothes, Matthias
547 / 2	Ziegelhütte 1	1.292	Lothes, Julian
547 / 3	Nähe Ziegelhütte	2.746	Graf, Gilda
547 / 4	Nähe Ziegelhütte	1.063	Graf, Gilda
547 / 6	Ziegelhütte	5.318	Meyer, Jürgen
548	Ziegelhütte	1.534	Teilnehmergemeinschaft Flurenreinigung Bronn
556	Am Königskopf	6.703	Stadt Pegnitz
557	Nähe Am Königskopf	2.432	Peter Graf Landtechnik KG
557 / 3	Am Königskopf 2	567	Graf, Peter
557 / 4	Nähe Am Königskopf	359	Graf, Peter

Anzahl Flurstücke: 14 Gesamtfläche: 37.332 m²

Vorhabensträger:
Eigentümer der Grundstücksnummern:
542/1; 543/1; 546/2; 547; 547/1; 547/2; 547/3;
547/4; 547/6; 548; 556; 557; 557/3 und 557/4.
Graf, Gilda
Graf, Peter
Lothes, Julian
Lothes, Matthias
Meyer, Jürgen

- Verfahrensträger: Stadt Pegnitz
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2020 als Satzung beschlossen.

Pegnitz, _____

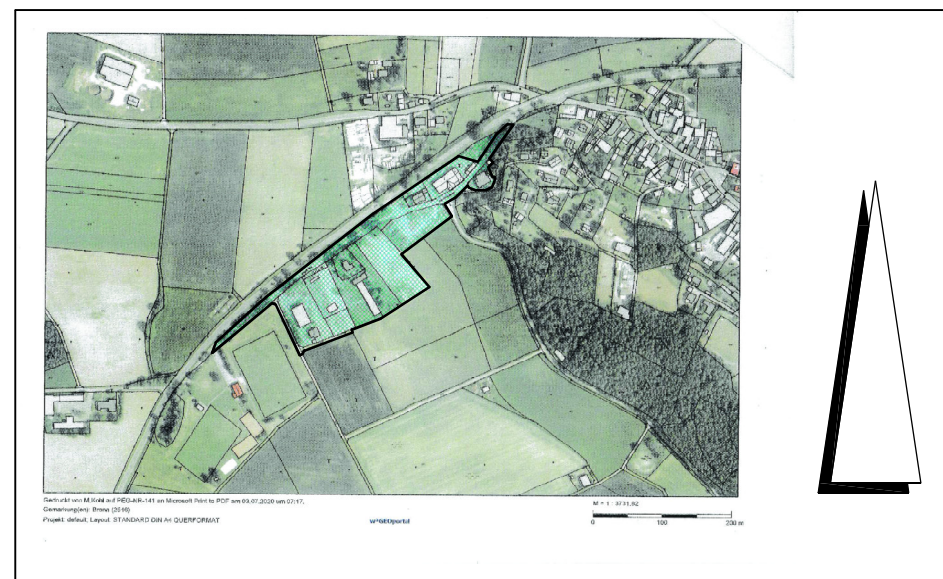
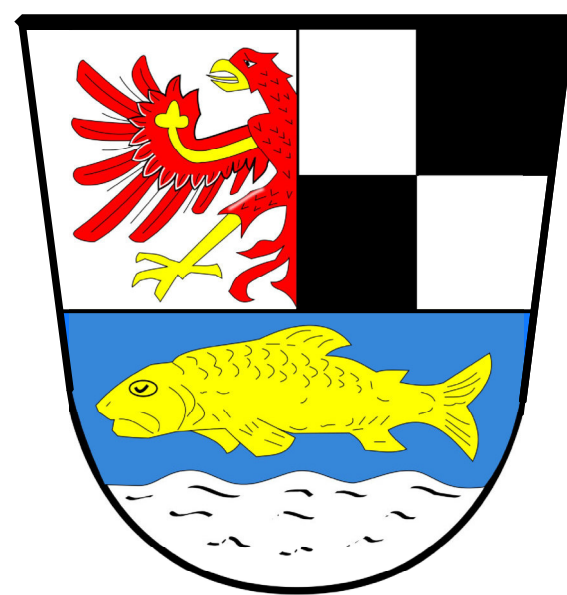
Erster Bürgermeister Wolfgang Niehoff (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Pegnitz 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 wird hingewiesen.

Pegnitz, _____

Erster Bürgermeister Wolfgang Niehoff (Siegel)

STADT PEGNITZ
ORTSTEIL BRONN
LANDKREIS BAYREUTH



BEBAUUNGSPLAN
GEWERBE- UND MISCHGEBIET
BRONN/ZIEGELHÜTTE