

Planungsrechtliche Voraussetzungen
 Die Stadt Pegnitz erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) folgende Satzung.
 Die Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

- 7.5 Fahnenmasten sind nicht zulässig.
 7.6 Die Errichtung von bis zu 3 Werbepylonen im Geltungsbereich ist zulässig. Die Grundfläche hierfür ist auf 1,5 x 2,5 m begrenzt, die Höhe auf 4,50 m.
- 8. Verkehrsflächen**
- 8.1 Öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein.
 - 8.2 Einfahrtsbereich Zufahrten in den Geltungsbereich sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
 - 8.3 Geh- und Radweg
 - 8.4 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegen stehen. Die Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwägen im Bereich SO Camp 2 dürfen nicht vollversiegelt werden. Wasserdurchlässigen Befestigungen ist der Vorrang einzuräumen.

- 9. Einfriedigungen**
- 9.1 Einfriedigungen sind nur im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. An Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen.
 - 9.2 Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkannte Zaun ist ein Abstand von mindestens 12 cm einzuhalten. Der Zaunverlauf ist dem Gelände anzupassen.
 - 9.3 Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blickdichte Zaunelemente als Einfriedigung sind nicht zulässig. Als Einfriedigung sind ausschließlich Holz- und Metallzäune zugelassen. Zulässig sind Gabionenwände innerhalb der Baugrenze als Sichtschutzwand an Terrassen und als gestalterische Elemente. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zugelassen.
- 10. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen**
- 10.1 Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

- 11. Führung von Leitungen**
- 11.1 Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist ausgeschlossen.
- 12. Grünordnung, Natur und Landschaft**
- 12.1 Private Grünflächen sind zu bepflanzen mit Arten laut Artenlisten oder alternativ als Rasenfläche anzusehen.
 - 12.2 Zu erhaltende Bäume. Bei Ausfall sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode durch einen standortgerechten Baum lt. Pflanzliste 1 zu ersetzen. Pflanzgröße mind. 16-18 cm Stammumfang als Hochstamm.
 - 12.3 Auf den Parzellen 1 - 16 im Bereich WA und den Parzellen I, II und III im Bereich SO Camp 1 zu pflanzende Bäume: In den betroffenen Parzellen ist je angefangener 550 m² Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Laubbäum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort ist nicht verbindlich vorgeschrieben, jedoch muss die Zuordnung zu den jeweiligen Parzellen sowie die Zahl erhalten bleiben. Pflanzqualität und Arten lt. Pflanzliste 1.
 - 12.4 Sonstige zu pflanzende Bäume zur Durchgrünung: An den markierten Standorten ist ein heimischer und standortgerechter Laubbäum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig variieren, jedoch ist die räumliche Zuordnung zu erhalten. Pflanzqualität und Arten lt. Pflanzliste 2.
 - 12.5 Eingrünung mit Heckenpflanzung Herstellung: Die entsprechenden dargestellten Bereiche sind mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Es sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.2 "Schwabische und Fränkische Alb" lt. Artenliste zu verwenden. Die Hecke ist mit mind. 5 verschiedenen Arten der Pflanzliste auszuführen. Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.

- 12.6 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig.
 - 12.7 Artenliste Pflanzliste 1: Großbäume Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Tilia cordata (Winter-Linde), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulme)
 - Pflanzliste 2: Mittelgroße Bäume Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus communis (Holzbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, mind. 3 xv, m.B., 14-16 cm Stammumfang, gebietseigen, zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten, als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zulässig.
- Pflanzliste 3: Sträucher Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Ribes uva-crispa, Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus caesius, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Salix purpurea, Salix viminalis, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum lantana, Viburnum opulus
- Sträucher sind mindestens in der Qualität v. Str., 3 bis 4 Triebe, 60-100 cm Höhe, gebietseigen, zu pflanzen.

- 12.8 Ausdrucklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge- und Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Thuja und Scheinzypresse oder buntblauige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißblauig).
- 12.9 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.
- 12.10 Die gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, z.B. mit Eichenpflöcken. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist grundsätzlich unzulässig. Beschreibungen der Einzelmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt. Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

- A1 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung** Der nördliche Randbereich ist in dem als Maßnahme A1 dargestellten Bereich (ca. 193 m²) mit einer zweireihigen Hecke (Pflanzabstand von 1-1,5 m) aus heimischen Sträuchern lt. 12.5 zu versehen.
- A2 Streuobstbestände** Auf der Fläche (ca. 3.392 m²) ist die Maßnahme mit dem Entwicklungsl. Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (mittlere bis alte Ausprägung) (BNT B 432) durchzuführen.
- 12.11 Im Bestand zu erhaltene Fläche: Flächen für die Landwirtschaft - Wiese

- 13. Gestaltung des Geländes**
- 13.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist möglichst zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Die zugelassenen Maximalwerte der Aufschüttungen und Abgrabungen unterscheiden sich je nach Bereich wie folgt:
 - SO Camp 1: Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,5 m und Abgrabungen maximal bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m und einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze zugelassen.
 - SO Camp 2: Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen. Stützmauern sind nicht zugelassen.
 - WA 1: In einem Abstand von 7,50 m zur Straße sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m und bei Ausrichtung parallel zur Straße nur mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Grundstücksgrenze zugelassen. In den Bereichen mit mehr als 7,50 m Abstand zur Straße sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zugelassen. Ab einer Höhe von 1,00 m sind diese Mauern mit Pflanzen der Artenliste 3 talseitig vorzupflanzen.

- 14. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses**
- 14.1 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser bzw. Entwässerungsmulden Ausgestaltung (möglichst naturnah) und Dimensionierung entsprechend Erfordernis im Rahmen der Erschließungsplanung. Gegebenenfalls ist es notwendig, größere Flächenanteile für die Rückhaltung vorzusehen, die Signatur stellt keine quantitative Darstellung dar.
 - 14.2 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Versickerung ist durch die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verweisen.
 - 14.3 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

- 15. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
- 15.1 Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 22.13591-b02, vom 30.10.2024, einschließlich der im IBAS Aktenvermerk 22-13591 Nr. 1, vom 02.06.2025, dokumentierten Ergänzungen wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans.
- In den Anlagen 1 bzw. 2 des Aktenvermerks sind die maßgebenden resultierenden Außenärmepel dargestellt.
- Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:
- | Anforderungen gem. DIN 4109 (2018) | Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume u. Ä.; | Für Büroräume u. Ä. |
|---|--|---------------------|
| gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB | $L_0 - 30$ | $L_0 - 35$ |
- Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.
- Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_R mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.
- Bei Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und die über Fenster belüftet werden, bei denen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB(A) liegt, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, bei denen eine ausreichende, fernsteuerabhängige Belüftung (Nennlüftung) der Räume bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtung ist ebenfalls nach DIN 4109:2018-01 zu bemessen.

- 16. Flächen mit Nutzungsrechten**
- 16.1 Auf den Parzellen 1 und 16 ist ein 2 m breiter Streifen parallel zur Grenze mit Flurstück Nr. 717/1, Gemarkung Buchau, mit Gehrechten zu belasten und durch einen Grundbucheintrag rechtlich zu sichern.
- Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:**
 IBAS Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten, Bericht Nr. 22.13591-b02 vom 30.10.2024 sowie Aktenvermerk 22-13591 Nr. 1 vom 02.06.2025

- C Hinweise / Nachrichtliche Übernahme**
- Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - bestehende Gebäude
 - Höhenlinien Bestandsgelände
 - Parzellengrenze (SO Camp 2) vorgeschlagen
 - Parzellennummer mit ca. Parzellengröße
 - 20 kV-Freileitung mit 10 m Schutzzone
 - TK-Kabel der DB InfraGO AG
 - Privatstraße, nur Gestaltungsvorschlag Die Anlagen zur internen Erschließung des Campingplatzes können entsprechend der konkreten Anforderungen angepasst und auch die Lage verändert werden.
 - Sichtdreieck (Schenkellänge 70 m) Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenensowen dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
 - Anbauverbotzone ab Fahrbahnrand entlang Kreisstraße bis 15 m
 - Mindestabstand SO Camp 2 zur Bahnlinie: 40 m (gemäß Kapitel 7.1 Schalltechn. Gutachten)
 - Gewässerverlauf "Fichtenohse"

- Textliche Hinweise:**
- Bodendenkmalpflege: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 7 und 8 BayDSchG).
 - Verzögerung des Regenwasserabflusses, Versickerung: Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses werden gestalterische Maßnahmen, wie z.B. raue Beläge oder Mulden im Gelände und Dachbegrünungen empfohlen. Nicht verunreinigtes Regenwasser kann zur Rückhaltung und zur Grundwassererneubildung breitflächig über bewachsenen Oberboden versickert werden.
 - Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
 - Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Hang- bzw. Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
 - Sollten vorhandenen Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen beziehungsweise entsprechender Ersatz zu schaffen.
 - Schutz des Oberbodens: Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuführen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.
 - Immissionsschutz: Zur Einhaltung der Vorgaben gemäß Kapitel 3.4 der schalltechnischen Untersuchung ist bezogen auf die WA-Parzellen Nummern 1, 14, 15 und 16 im Rahmen zukünftiger Genehmigungs-Planungen zu berücksichtigen, dass geschützte Außenwohnbereiche auf der zur Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.
 - Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109:2018-01 abzustimmen.
 - Sollten bei Baumaßnahmen altberaubliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

A Planzeichnung, M 1:1.000 0 10 20 100m Kartengrundlage: Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken Alle Grenzen im Verfahrensgebiet der Ländlichen Entwicklung Buchau sind noch nicht rechtskräftig, Änderungen sind nicht ausgeschlossen.

B Festsetzungen
 Bemessungspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks in der Mitte der Fahrbahn. Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

- 1. Grenzen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)
 - 1.3 Verbindliche Parzellengrenzen (WA 1 + 2)
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Sondergebiet, das der Erholung dient - Campingplatz und Ferienhäuser gemäß §10 BauNVO Eine Dauerwohnnutzung ist ausgeschlossen.
 - Bereich 1, zulässig sind: Ferienunterkünfte in Form von Tinyhäusern bis zu einer Grundfläche von je max. 50 m², gesamt 5 Stk., sowie Wellness-Sauna-Gebäude bis max. 35 m², gesamt 1 Stk. (Bauflächen I, II), Lagergebäude und Verkaufsraum (Bauflächen III), Sanitäranlagen (Bauflächen IV), PKW-Parkplätze
 - Bereich 2, zulässig sind: Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwägen PKW-Parkplätze
 - 2.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
 - 2.3 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für den Bereich SO Camp 1 0,3 bzw. für den Bereich SO Camp 2 0,2 festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet gilt als maximale GRZ 0,4 und die Grundfläche je Gebäude darf maximal 90 m² betragen.
 - 3.2 Im Bereich WA und im Bereich SO Camp 1 sind maximal 1 Vollgeschoss zugelassen.
- 4. Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen**
- 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Es ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig.
 - 4.3 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
 - 4.4 Es gelten die Abstandsflächen lt. BayBO.
- 5. Baugestaltung Hauptgebäude**
- 5.1 Fertige Fußbodenoberkante bzw. maximale Gebäudeoberkante Bereich SO Camp 1: Die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschoss (FOK) wird mit maximal 1,20 m über bestehender natürlicher Geländeoberkante festgelegt.
 - Bereich WA 1: Die Gebäudeoberkanten werden je Parzelle wie folgt maximal festgelegt:

Parzelle 1	444,30 m ü. NN	Parzelle 5	444,50 m ü. NN
Parzelle 2	444,60 m ü. NN	Parzelle 6	444,20 m ü. NN
Parzelle 3	444,70 m ü. NN	Parzelle 7	443,70 m ü. NN
Parzelle 4	444,60 m ü. NN	Parzelle 8	443,50 m ü. NN
 - Die FOK für Parzelle 16 wird mit maximal 0,15 m über der Verkehrsflächenanschnittshöhe der Buchaucher Straße festgelegt. Bemessungspunkt ist die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront der Parzelle 16 in der Mitte der Fahrbahn.
 - Bereich WA 2: Die FOK wird mit mindestens 1,30 m unter der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 In den Parzellen 1 bis 16 im Bereich des WA sind offene Garagen (Carports) ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga), Carports (Ca), Nebenanlagen z. B. Müll und Entsorgung (M/E)
- 6.3 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Pegnitz in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
- 6.4 Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Pult- und Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.
- 6.5 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

- 7. Werbeanlagen**
- 7.1 Werbeanlagen sind ausschließlich im Sondergebiet am Ort der Leistung zulässig.
 - 7.2 Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m² betragen.
 - 7.3 Elektrische Wechselwerbeanlagen sind ausgeschlossen.
 - 7.4 Werbeanlagen dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.

- 8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 8.1 In den Parzellen 1 bis 16 im Bereich des WA sind offene Garagen (Carports) ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 8.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga), Carports (Ca), Nebenanlagen z. B. Müll und Entsorgung (M/E)
 - 8.3 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Pegnitz in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
 - 8.4 Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Pult- und Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig.
 - 8.5 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

- 9. Versorgungsleitungen**
- 9.1 Hinsichtlich der in der Schutzzone der 20-kV-Freileitung bzw. in den Schutzstreifen von Strom- und Gasanlagen bestehenden Bau- und Befähigungsbeschränkungen sind Pläne jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.
 - 9.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Befähigungsfreihaltungen, Bäume und tierweltzudende Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.
 - 9.3 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m beiderseits der Trassenachse.
 - 9.4 Der Schutzstreifen für Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungsschneise.
 - 9.5 Bahnanlage und Bahnbetrieb:
 - 10.1. Künftige Aus- und Umbauarbeiten sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung, Wartung und dem Unterhalt im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
 - 10.2. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke darf nicht gefährdet oder gestört werden. Der Eisenbahnverkehr darf durch die Maßnahme zu keiner Zeit eingeschränkt bzw. beeinflusst werden.
 - 10.3. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Eisenbahnbetrieb wegen Lärm und anderen Immissionen kann nicht geltend gemacht werden. Gleiches gilt für Schäden an Gebäuden, die aufgrund potenzieller Erschütterungen entstehen.
 - 10.4. Die Baumaßnahmen sind mind. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB InfraGO AG anzuzeigen.
 - 10.5. Die eventuelle Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH ist zwingend erforderlich.
 - 9.6 Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Pegnitz (Hauptstraße 37, 91257 Pegnitz) zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

- D Verfahrensvermerke**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.07.2022 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Stellplatz für Wohnmobile und kompaktes Wohnen Rosenhof" im Regelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 18.11.2024 hat in der Zeit vom 13.01.2025 bis 13.02.2025 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 18.11.2024 hat in der Zeit vom 13.01.2025 bis 13.02.2025 stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 16.07.2025 öffentlich ausgestellt. Da die Internetveröffentlichung der Unterlagen fehlerhaft war, wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 04.08.2025 bis 04.09.2025 wiederholt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 14.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 16.07.2025 öffentlich beteiligt. Da die Internetveröffentlichung der Unterlagen fehlerhaft war, wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf in der Zeit vom 04.08.2025 bis 04.09.2025 wiederholt.
 - Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom 17.12.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.2025 als Satzung beschlossen.
- Pegnitz, den (Siegel)
 Wolfgang Nierhoff, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt: Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung in Textform.
 Pegnitz, den (Siegel)
 Wolfgang Nierhoff, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 Pegnitz, den (Siegel)
 Wolfgang Nierhoff, 1. Bürgermeister
- Für die Planung:
 Sulzbach-Rosenberg, den

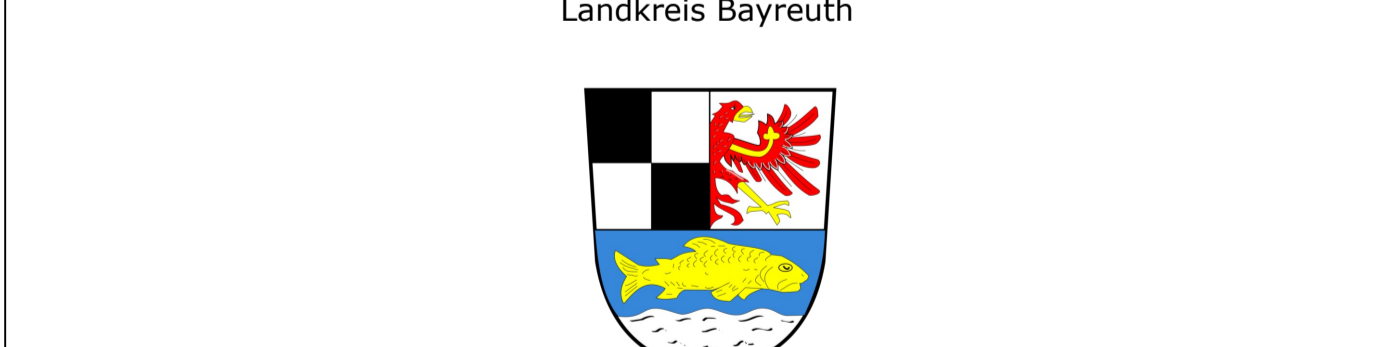
E Begründung (siehe Textteil)
F Umweltbericht (siehe Textteil)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Planblatt 1/2

"Stellplatz für Wohnmobile und kompaktes Wohnen Rosenhof"

Stadt Pegnitz
 Hauptstraße 37, 91257 Pegnitz
 Landkreis Bayreuth



Vorentwurf: 18.11.2024
 Entwurf: 14.05.2025
 Endfassung: 08.12.2025