



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. **BAUWEISE**
0.1.1. offen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauVO u. Art. 91 BayBO)

0.2. **MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
Einzelhausgrundstücke ca. 530 m²

0.2.2. Auf den Einzelhausgrundstücken sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

0.3. **GESTALTUNG DES GELÄNDES**

0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken wenig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind Geländeschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.4. **FIRSTRICHTUNG**

0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.

0.5. **EINFRIEDUNGEN**

0.5.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

0.5.2. **Straßenreife Einfriedungen:**
Art: Holzlatenzäun mit senkrechten Latten (Hänichelzaun). Zaunfelder vor Zaunposten durchlaufend, Zaunposten nicht höher als Zaunoberkante, alle Holzteile ohne deckende Farbzusätze imprägniert.
Höhe: Zaunoberkante mindestens 1,00 m, höchstens 1,25 m, Sockel höchstens 15 cm über Bordsteinoberkante.

0.5.3. **Seitliche und rückwärtige Einfriedung gegenüber benachbarten Grundstücken:**
Art: Freiwachsende oder geschnittene Hecke, falls erforderlich mit Maschendrahtzaun so kombiniert, daß dieser von der Bepflanzung weitgehend verdeckt wird.
Zaunmaterial: Viereckigfläch, lännegrün, kunststoffumantelt. Heckenpflanzen in geeigneten standortgerechten Arten lt. Pflanzenliste.
Höhe: Heckenpflanzen mit mind. 0,5 bis 2,0 m Grenzabstand bis höchstens 2,0 m, Maschendrahtzaun bis höchstens 1,25 m über Geländehöhe.

0.6. **GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**

0.6.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe: Einfaßseitig nicht über 2,75 m.
Kellergaragen sind unzulässig.

0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6.3. Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,5 m entstehen.

0.6.4. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze stehenden Nebengebäude anzugleichen.

0.6.5. Garagen und Nebengebäude (§ 14/1, § 23/5 BauVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.7. **GEBÄUDE**

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
Dachform: Satteldach, KRÜPPELWALDDACH: 25°-47°
Dachdeckung: naturrote ZIEGELDECKUNG oder Pfannen
Dachgauben: zulässig mit einer maximalen Länge von 1/3 der Hauslänge. Dachneigung und Dachdeckungsmaterial sind dem Hauptdach anzugleichen.
Kniestock: zulässig mit einer maximalen Länge von 1/3 der Hauslänge. Dachneigung und Dachdeckungsmaterial sind dem Hauptdach anzugleichen.
Sockelhöhe: nicht über 0,40 m
Überstand max. 0,50 m
bei Balkon max. 1,50 m
überstand max. 0,50 - 0,60 m
bei Balkon max. 1,50 m
Traufe: Bei I-falsteilig, nicht über 3,60 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Bei II-falsteilig nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Dachgeschosßbau: nach den Bestimmungen der BayBO zulässig

Fassaden: Fassaden, bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, Bruchstein oder Holz, Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

0.8.1. **BEPFLANZUNG**

0.8.1.1. Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
Private Grünflächen:
Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließl. Obstbäume erfolgen. Je 300 m² ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämmen gepflanzt werden.

0.8.1.2. Säulenförmige Gehölze sowie zweifarbige Laubbünungen und ortsfremde Zierkoniferen (z.B. Zedern, Scheinzypressen) sind zu vermeiden.

0.8.3. **Empfohlene Pflanzen zur Auswahl**
Artenauswahl Wildgehölze:
Bäume: Quercus pedunculata
SETLEICHE: Acer platanoides
Spitzahorn: Acer pseudo-platanus
Bergahorn: Acer campestre
Feldahorn: Tilia cordata
Winterlinde: Fagus sylvatica
Buche: Carpinus betulus
Hainbuche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Birke: Betula verrucosa
Wildkirsche: Prunus avium
Vogelbeere: Sorbus aucuparia
Baumweide: Salix alba
Esche: Fraxinus excelsior

Sträucher:
Kornelkirsche: Cornus mas
Hartrieel: Cornus sanguinea
Haselnuß: Corylus avellana
Liguster: Ligustrum vulgare
Molliger Schneeball: Viburnum opulus
Schlehe: Prunus spinosa
Holunder: Sambucus nigra
Masserschneeball: Viburnum opulus

0.8.4. **Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten:**
Wände: Wilder Wein (Selbstklimmend)
Kletterich, Pfeifenwinde, Clematis, Jellinger-Jelbeher, Spalterobst
Efeu, Potentilla, Cotoneaster, Hypericum
Hecken geschnitten: Hainbuche, Liguster, Feldahorn

Sträucher mittlerer Größe bis ca. 3,0 m:
Schneeball: -wolliger, -wasser, Duft-, immergrüner-
Symphoricarpos chenaultii
Schneebeere: Spiraea arguta, vonhottelii
Spirästrauch: Philadelphus coronarius, Arten
Pfeifenstrauch: Deutzia scabra, gracilis, Arten
Forsythie: Forsythia intermedia, Arten
Mispel: Weigelia Arten
Kolkwitzie: Kolkwitzia amabilis
Hartrieel: Cornus Arten
Rosen, Strauchrosen: Rosa rugosa, Arten
Liguster: Ligustrum vulgare

Sträucher höhere, bis ca. 5,0 m und Kleinbäume
Hasel: Corylus avellana, Zuchtformen
Kornelkirsche: Cornus mas
Felsenbirne: Amelanchier canadensis
Flieder: Syringa vulgaris, Arten
Zierkirsche: Malus Arten
Zierapfel: Magnolia Arten
Magnolie: Cotinus coggygria
Perückenstrauch: und deren Zuchtformen (Halbstamm-Hochstamm)
Obstbäume

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANL FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeicherverordnung 1981

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 3, § 16 Abs. 2 und §§ 17, 23 BauVO)

1.1. **WOHNAUFLÄCHEN**
1.1.2. ALLEM. WOHNgebiet, § 4 BauVO

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 3, § 16 Abs.2 und §§ 17, 23 BauVO)

2.7. **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosßzahl
Mittelstrich = Firstrichtung, Winkelformen sind zulässig

2.1.1. als Höchstgrenze 30 Vollgeschosse mit Dachgeschosßausbau, entsprechend den Bestimmungen der BayBO zulässig
bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
sonst sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben

3. **BAUWEISE, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauVO)

3.1. offene Bauweise

3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.3. Baugrenze

4. **FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
entfällt

5. **FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERörtLICHEN VERKEHR**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
entfällt

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANL FESTSETZUNGEN

6. **VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.1.2. Gehwege

6.1.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.1.4. Sichtdreiecke: innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,00 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden

7. **FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN; FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 4 und Abs. 6 BauGB)

7.1. Uniformstation

8. **HAUPTVERSORGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1. bestehende Hauptwasserleitung

8.2. bestehende Abwasserleitung

8.3. geplante Abwasserleitung

9. **GRÜNFLÄCHEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1. Straßenbegleitgrün

10. **WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
entfällt

11. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN**
entfällt

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANL FESTSETZUNGEN

12. **FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT**
entfällt

13. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
(§ 5 Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Pflanzangebot für Einzelbäume (veränderbar)

13.2. zu erhaltender Busch- und Baumbestand

13.3. neu zu pflanzende Bäume und Sträucher (Hecke)

14. **REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG; FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN**
entfällt

15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**

15.1. Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen

15.2. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3. Firstrichtung

15.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

16. **KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

16.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

16.3. Garagenzufahrt

16.4. Hauseingang

16.4.1. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANL FESTSETZUNGEN

16.5. Nutzungsschablone

17. **SONSTIGE PLANZEICHEN**

17.1. **GRENZPUNKTE UND GRENZEN**

17.2. Grenzstein

17.3. Flurstücksgrenze, Uferlinie

18. **BAUWERKE**

18.1. Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

18.2. Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

18.3. Böschung

19. **MEGE**

19.1. abgemarkter Weg

19.2. nicht abgemarkter Weg

20. **VERSCHIEDENES**

20.1. Flurstücksnummern

20.2. Höhenlinien mit eingetragener Höhenzahl

20.3. Grundstücksnumerierung

BEBAUUNGSPLAN SANDRANGEN

DECKBLATT Nr.1

STADT LANDKREIS REG. BEZIRK 09472_175_026_000 PEGNITZ BAYREUTH OBERFRANKEN

Auslegung Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.04.1991 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossene der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzung Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.1990 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.1991 bis 18.04.1991 öffentlich ausgestellt.

Satzung Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.06.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.06.1991 als Satzung beschlossen.

Anzeige Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Pegnitz, den 03.08.1991
Thümmer
Erster Bürgermeister