



Amtliche Bekanntmachung

Neuaufstellung des einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 „Ortskern Hohenstadt“ der Gemeinde Pommelsbrunn, Landkreis Nürnberger Land, im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB);

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Pommelsbrunn hat am 29. April 2026 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 „Ortskern Hohenstadt“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplans ergibt sich aus folgendem Planausschnitt (nicht maßstäblich) mit einer Gesamtgröße von ca. 10,54 ha.

Maßgebend ist der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 29. April 2026, bestehend aus einer Planzeichnung mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des bereits überwiegend bebauten Ortskerns geschaffen werden.

Ziel der Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde im historischen Ortskern des Ortsteils Hohenstadt. Insbesondere sollen Vorhaben der Nachverdichtung, Erneuerung sowie des Ersatzes bestehender Bausubstanz im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gesteuert und die prägenden Qualitäten des Ortskerns dauerhaft gesichert werden. Es handelt sich um einen bestandsichernden einfachen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

In derselben Sitzung hat der Gemeinderat den Vorentwurf in der Fassung vom 29. April 2026 gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans vom 29. April 2026 wird mit Planblatt, textlichen Festsetzungen und Begründung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Pommelsbrunn unter der Internetadresse

<https://www.pommelsbrunn.de/amtliche-bekanntmachungen/>

während der Dauer der nachfolgenden Frist

13.05.2026 bis einschließlich 29.06.2026

veröffentlicht.

Innerhalb der Veröffentlichungsfrist werden die oben genannten Unterlagen zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet im **Rathaus Gemeinde Pommelsbrunn, Rathausplatz 1, 91224 Pommelsbrunn, EG Zi. 11**, während der üblichen Öffnungszeiten (Montags-Freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich Dienstag von 14.00 bis 16.00 Uhr, Donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr) öffentlich ausgelegt. Während der vorgenannten Frist können Stellungnahmen zum Vorentwurf des einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplans vorgebracht werden.

Die Stellungnahme soll elektronisch an die E-Mail-Adresse

m.neidlinger@vogelsang-plan.de

übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Wege (z.B. schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) bei der Gemeinde Pommelsbrunn abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Wir weisen darauf hin, dass keine Umweltprüfung stattfindet. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht während der Stellungnahmefrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ersetzt nicht die spätere förmliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Im weiteren Verfahren wird daher eine erneute Gelegenheit zur Stellungnahme bestehen.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich unter der Internetadresse <https://www.pommelsbrunn.de/amtliche-bekanntmachungen/> eingestellt.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Gemeinde Pommelsbrunn

Pommelsbrunn, den 12.05.2026

Armin Haushahn
1. Bürgermeister



angeheftet: 13.05.2026

abgenommen: 29.06.2026



**GEMEINDE POMMELSBRUNN
LANDKREIS NÜRNBERGER LAND**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

**ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 20 „ORTSKERN HOHENSTADT“
(EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)**

- VORENTWURF -

Stand: 29.04.2026



Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

III Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

- 1.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planblatt festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- 1.2 Im Geltungsbereich sind mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

Das dritte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
- 1.3 Die Geschosshöhe der Vollgeschosse darf 2,6 m nicht unterschreiten und 3,2 m nicht überschreiten. Als Geschosshöhe gilt das vertikale Maß von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis OK FFB des darüberliegenden Geschosses
- 1.4 Die OKF FFB im Erdgeschoss darf maximal 0,3 m über der Geländeoberkante am Mittelpunkt der Gebäudefront an der Straßenseite liegen, maßgeblich ist das natürliche Gelände.
- 1.5 Aneinander gebaute Hauptgebäude sind in Höhe, Dachform und -neigung gleich zu gestalten.
- 1.6 Je Wohngebäude sind maximal sechs Wohnungen zulässig.

2 Bauweise und Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

- 2.1 Im Plangebiet gilt abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO, in der die geschlossene Bauweise gilt mit der Abweichung, dass an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden darf, aber nicht muss.
- 2.2 Ein Vor- und Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 3,0 m ist zulässig.
- 2.3 Im Plangebiet beinhalten die Baugrenzen grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 2.4 Grundsätzlich darf die seitliche Erweiterung der Hauptgebäude nur in der vollständigen gleichen Tiefe der Bestandsgebäude erfolgen. Dies gilt nicht bei Abriss und komplettem Neubau und für Anbauten.

3 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Die Firstrichtung ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Planblatts herzustellen.

4 Dächer / Dachaufbauten

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 4.1 Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 42° und 55° und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° bis 50° zulässig.

Nebenanlagen / Nebengebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 42° und 55° sowie als Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

- 4.2 Bei Sattel- und Walmdächern sind als Dacheindeckungen Dachformsteine in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen zulässig. Hierzu zählen Dacheindeckungen in naturrotem bis rotbraunem oder dunkelgrauem bis anthrazitfarbenen Farbton. Nicht zulässig sind Wellplatten, Kunststoff- oder Blecheindeckungen sowie glänzendes Eindeckmaterial sind nicht zulässig.

Gauben sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Davon abweichend sind bei den Seitenwänden der Gauben auch Einblechungen aus nicht glänzenden Materialien zulässig.

- 4.3 Zwerchhäuser sind je Dachseite nur einmal zulässig. Die Gesamtbreite darf maximal 1/3 der Gesamtlänge des Haupthauses betragen. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches bleiben.

- 4.4 Bei Satteldächern sind Dachaufbauten nur in Form von Sattel- oder Schleppdachgauben zulässig. Schleppdachgauben sind mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° sowie Satteldachgauben mit gleicher Dachneigung wie die des Haupthauses zulässig. Die addierte Gesamtbreite von Gauben darf die Hälfte der Gesamtlänge des Haupthauses nicht überschreiten, je Gebäude ist nur eine Gaubenart zu verwenden.

Der Abstand zum Giebel muss mindestens 1,5 m und der Abstand untereinander mindestens 0,8 m betragen. Der Abstand zwischen Traufe und Fußpunkt der Gaube muss mindestens 0,8 m und zwischen First des Hauptdaches und Verschneidungslinie mit dem Hauptdach (Schleppgauben) oder Firstlinie der Gaube (Satteldachgaube) mindestens 0,8 m betragen.

- 4.5 Dacheinschnitte, z. B. Dachloggien, sind nicht zulässig.

- 4.6 Dachflächenfenster sind zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert sind und nur geringfügig über die Dachhaut hinausragen.

Dachfenster, Firstverglasungen, Lichtbänder sowie sonstige Dachverglasungen, die als eigenständige aufgesetzte Dachaufbauten in Erscheinung treten oder deutlich über die Dachhaut hinausragen, sind unzulässig.

- 4.7 Solaranlagen auf Satteldächern sind nur mit gleicher Neigung wie das jeweilige Dach oder in die Dachfläche integriert zulässig.

- 4.8 Dachüberstände sind am Ortgang bis maximal 0,3 m, an der Traufe bis maximal 0,5 m zulässig.

5 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)

- 5.1 Entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich sichtdurchlässige Einfriedungen wie folgt zulässig:

- Zäune aus Metall mit senkrechten Stäben
- Holzzäune
- Hecken aus heimischen Pflanzenarten
- mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen für Zäune entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,30 m über der Oberkante der angrenzenden Fläche. Für Hecken gilt eine maximal zulässige Höhe von 1,80 m.

6 Befestigte Flächen, Stellplätze und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 6.1 Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° bis 55° sowie als Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig. Farbgebung und Materialauswahl müssen sich an den Hauptgebäuden orientieren. Die Dacheindeckung ist in gedeckten, nicht glänzenden Materialien herzustellen.
- 6.2 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, befestigte Aufenthaltsbereiche, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
- 6.3 Fußwege, Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern sie nicht dem Schwerlastverkehr dienen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge und Drainagepflaster. Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

7 Sonstige gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 7.1 Die Gestaltung von Gebäudeaußenflächen und Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden ist wie folgt zulässig:
- Als Materialien sind Putz, Sichtmauerwerk oder Sichtfachwerk in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen mit niedriger Sättigung zulässig. Die Putzoberflächen sind entweder glatt aufzutragen oder feinkörnig zu verreiben (kein Zierputz). Bei Fachwerkfassaden sind Fassadendetails in dunkleren Farbtönen zulässig.
 - Holzfassaden und -verschalungen sind nur in naturbraunem Farbton zulässig. Nicht zulässig sind Holzfassaden mit horizontal geschichteten Rund- oder Vierkanthölzern sowie überstehende Balkenköpfe („Blockhüttenhäuser“).
 - Nicht zulässig sind Materialien aus Faserzement, Kunststoff, Kunststein, Fliesen, Glasbausteine und jegliche Baustoffimitation.
 - Natursteinsockel dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden. Die Farbgebung von Wandfläche und Sockel ist aufeinander abzustimmen.
- 7.2 Vordächer sind nur im Bereich von Hauseingängen zulässig und in ihrer Breite auf den Zugangsbereich zu begrenzen.

8 Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 8.1 Vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,0 m sind entweder als Natursteinmauern auszuführen oder mit Kletter- oder Rankpflanzen aus Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung zu begrünen.

9 Grünordnung sowie Anpflanzung und Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Für die zeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung zu verwenden.
- 9.2 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am gleichen Standort aus Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.

- 9.3 Es ist mindestens die zeichnerisch festgesetzte Anzahl von Bäumen zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind in der Lage fest, dürfen aber um bis zu 5 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort verschoben werden.
- 9.4 Mindestpflanzgrößen für sämtliche textlich oder zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen:
Bäume Wuchsklasse 1: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm
Bäume Wuchsklasse 2: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
- 9.5 Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind sie durch Neupflanzungen von standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen der Wuchsklasse 1 zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.
- 9.6 Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der bestehende Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten; abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse 1 zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

III. HINWEISE

1. Leitungs- und Baumschutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden oder geplanten Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

Bezüglich Grenzabständen von Pflanzungen wird auf die Vorgaben des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 bis 52) verwiesen.

2. Baudenkmäler

Gemäß Art. 6 BayDSchG sind Maßnahmen am und im Baudenkmal mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen bzw. sind diese erlaubnispflichtig. Auch die Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern, die sich auf Bestand und Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken können, sind erlaubnispflichtig. Das betrifft auch Nebenanlagen mit ihren Überdachungen und Einhausungen sowie die Freiraumgestaltung in Denkmalnähe.

3. Bodendenkmäler / Bodenfunde

Sämtliche Boden-Beobachtungen und -funde (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nürnberger Land anzuzeigen.

3. Bodenschutz

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV sind dabei zu beachten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei unversiegelten Flächen sollten die

Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.

Da auch natürliche Erdstoffe Belastungen aufweisen können, ist bei Erdarbeiten Aushubmaterial in Mieten bereitzustellen und deklarationsanalytisch zu behandeln, um die entsprechenden Verwertungs-/Entsorgungswege festlegen zu können.

5. Regelung des Grundwasserabflusses / Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Nürnberger Land als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 a BayWG.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Artenschutz

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. geschnitten bzw. gerodet werden. Fachgerechte Formschnitte sind bei Beachtung des Artenschutzes ganzjährig zulässig.

Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Vögeln an Glasbauteilen ist zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasscheiben und spiegelnden Materialien sind in geeigneter Weise umzusetzen.

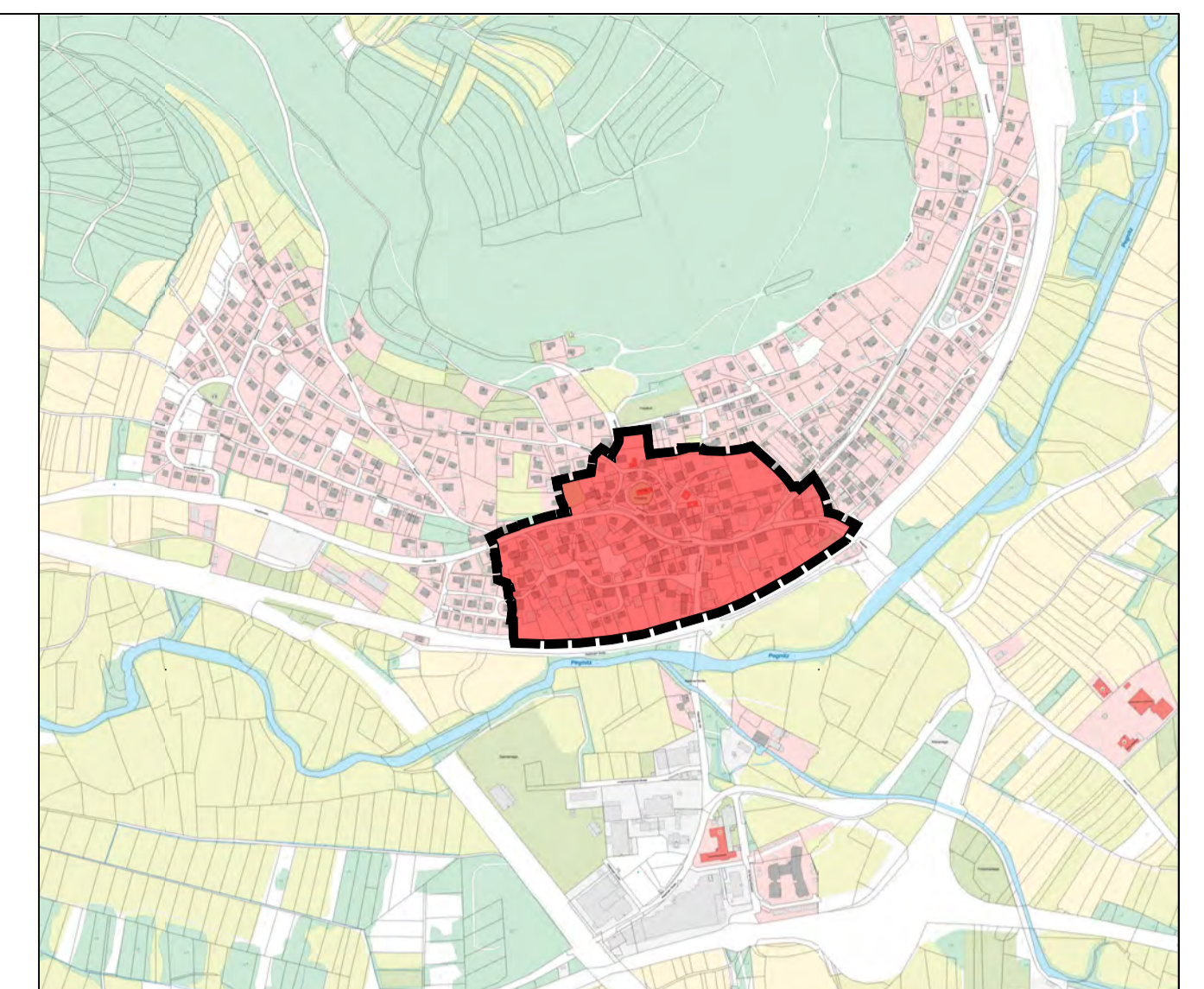
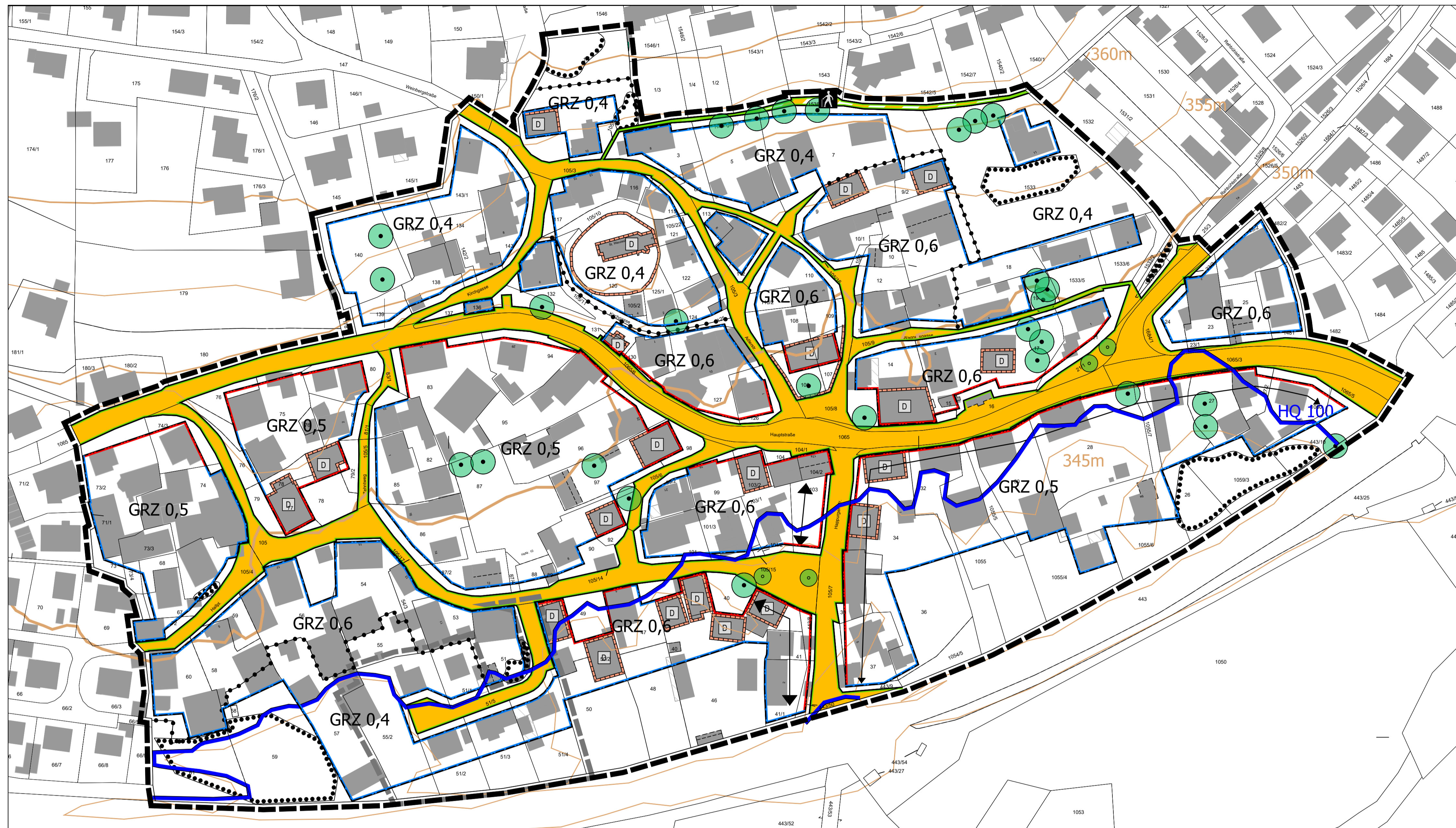
Beleuchtungsanlagen sind auf den jeweils zulässigen Verkehr erforderlichen Umfang zu beschränken und nach den folgenden Maßgaben möglichst insektenschonend zu errichten und zu betreiben: Als Leuchtmittel sind ausschließlich solche mit einer warmweißen Farbtemperatur (≤ 3000 Kelvin) zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden. Streulicht ist zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind Leuchten nach oben abzuschirmen und blendfrei nach unten auszurichten. Zusätzlich ist die Leuchtpunkthöhe so niedrig wie möglich zu wählen. Beleuchtungsdauer und Intensität sind zu minimieren, soweit dies die Anforderungen an die Sicherheit des jeweils zulässigen Verkehrs ermöglichen.

Nürnberg, 29.04.2026

Bearbeitet:

Planungsbüro Vogelsang: Mara Neidlinger M.Sc., Dipl.-Ing. Christian Piek
Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. Sebastian Klebe

in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Pommelsbrunn



Übersichtsplan
M 1:10.000

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des einfachen B-Plans Nr. 20 räumlicher Geltungsbereich einfachen B-Plans Nr. 20

- Die Gemeinde Pommelsbrunn erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
 - der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 2 bis 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657, 699, 667),
 - der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637),
 - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
 - des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254),
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

diesen einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20 "Ortskern Hohenstadt", bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom als Satzung.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Pommelsbrunn hat in der Sitzung vom 29.04.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 "Ortskern Hohenstadt", beschlossen. Das Bebauungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 "Ortskern Hohenstadt" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 "Ortskern Hohenstadt" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 "Ortskern Hohenstadt" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 "Ortskern Hohenstadt" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich fand zeitgleich eine öffentliche Auslegung statt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Pommelsbrunn hat mit Beschluss des vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Gemeinde Pommelsbrunn, den HAUSHAHN
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20 "Ortskern Hohenstadt" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Pommelsbrunn, den HAUSHAHN
Erster Bürgermeister

I ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 Baulinie
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Zweckbestimmung Wanderweg
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Erhaltung: Bäume
 Anpflanzen: Bäume (Wuchsklasse 1 oder 2)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

6. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Firstrichtung

II HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehende Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- Topografie des bestehenden Geländes in Metern über Normalhöhennull (NHN) hier: Höhenlinien

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Umgrenzung von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ100)

Einfacher Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20 "Ortskern Hohenstadt" für den Ortsteil Hohenstadt der Gemeinde Pommelsbrunn VORENTWURF

Gemeinde Pommelsbrunn	Landkreis Nürnberger Land
	in Zusammenarbeit mit: VOGELSANG Planungsbüro Vogelsang Glockenhofstr. 28 90478 Nürnberg www.vogelsang-plan.de
BBP MN - 29.04.2026, red. geänd. 05.05.2026 GPI SK - 29.04.2026, red. geänd. 05.05.2026	Landschaftsplanung Klee Glockenhofstr. 28 90478 Nürnberg www.landschaftsplanung-klee.de Maßstab 1 : 1.000



**GEMEINDE POMMELSBRUNN
LANDKREIS NÜRNBERGER LAND**

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 20 „ORTSKERN HOHENSTADT“ (EINFACHER BEBAUUNGSPLAN)

- VORENTWURF –

FASSUNG: 29.04.2026, red. ergänzt 06.05.2026



VOGELSANG

Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 480773-11
Fax: 0911 / 480773-17
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de



Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
Tel.: 0911 / 331996
Fax: 0911 / 331968
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
1.3	Verfahren.....	5
2	Einfügung in die Gesamtplanung	6
2.1	Raumordnung – Landes- und Regionalplanung	6
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	7
2.3	Einfache Dorferneuerung	8
2.4	Denkmalschutz.....	9
3	Bestandsbewertung	11
3.1	Aktuelle Nutzung	11
3.2	Ortsbild und Topografie.....	12
3.3	Grünstrukturen	13
3.4	Siedlungshistorie	14
3.5	Verkehrliche Erschließung / Fuß- und Radwege	16
3.6	Technische Ver- und Entsorgung	17
3.7	Immissionen	17
4	Planung	18
4.1	Planungsgrundsätze / Planungsziele	18
4.2	Städtebauliches Konzept	18
4.3	Grünordnerisches Konzept	19
4.4	Umsetzung im Bebauungsplan	20
4.4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	20
4.4.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Hauptfistrichung	21
4.4.4	Bauweise	22
4.4.5	Abstandsflächen	22
4.4.6	Dächer und Dachaufbauten.....	23
4.4.7	Einfriedungen.....	26
4.4.8	Befestigte Flächen, Stellplätze und deren Zufahrten	26
4.4.9	Sonstige gestalterische Festsetzungen.....	27
4.4.10	Stützmauern	27
4.4.11	Ver- und Entsorgung	28
4.4.12	Grünordnung sowie Anpflanzung und Bindung für Bepflanzungen	28
4.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	31
4.6	Artenschutz	31
5	Anlagen	32
6	Anhang: Städtebauliche Analyse (Auszug Präsentation Gemeinderat 29.04.2026)	33

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Pommelsbrunn beabsichtigt für den historischen Ortskern des Ortsteils Hohenstadt einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Das Bestreben der Gemeinde ist es dabei, den historisch gewachsenen Altort und die ortsbildprägende und identitätsstiftende fränkische Baukultur dauerhaft zu sichern und gleichzeitig eine geordnete, ortsverträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. In Anbetracht künftiger baulicher Veränderungen im Bestand soll die bislang überwiegend auf § 34 BauGB gestützte Beurteilung von Bauvorhaben durch einen planungsrechtlichen Rahmen ergänzt werden, um Planungssicherheit für Bauwillige und Genehmigungsbehörden zu schaffen und die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten des Ortskerns verbindlich zu erhalten.

Der Ortskern von Hohenstadt weist eine historisch gewachsene, ortstypische Siedlungsstruktur auf, die durch die fränkische Baukultur, eine kleinteilige Parzellierung, traditionelle Bauformen sowie ein charakteristisches Zusammenspiel von Baukörpern, Grün- und Freiflächen und öffentlichen Räumen geprägt ist. Diese Qualitäten sind identitätsstiftend für den Ort und tragen wesentlich zur Wahrnehmung des Ortsbildes und zur Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Die Aufstellung des Bebauungsplans für den historischen Ortskern des Ortsteils Hohenstadt ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die weitere städtebauliche Entwicklung zu ordnen und die ortsbildprägenden Qualitäten dauerhaft zu sichern.

Für die Flächen liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Da sich das Areal innerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs befindet, bestimmt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit derzeit nach § 34 BauGB. Im Bereich südlich der Markgrafenstraße liegt für Teilflächen eine Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vor, welche einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezieht.

Künftig ist jedoch mit baulichen Veränderungen im Bestand zu rechnen, etwa durch Umnutzungen, Erweiterungen, Modernisierungen oder Ersatzneubauten. Ohne verbindliche bauplanungsrechtliche Steuerung besteht das Risiko, dass einzelne Vorhaben hinsichtlich Maßstäblichkeit, Kubatur, Dachformen, Fassadengestaltung oder Stellung der Gebäude nicht mehr in die historisch gewachsene Struktur eingebunden werden und dadurch schleichend zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Die Anwendung des § 34 BauGB allein gewährleistet nicht, dass die spezifische ortsbildprägende Baukultur in ihrer Gesamtheit dauerhaft gewahrt bleibt, sofern sich ein Vorhaben im Sinne des § 34 BauGB einfügt.

Vor diesem Hintergrund besteht ein städtebauliches Erfordernis, durch einen einfachen Bebauungsplan grundlegende Rahmenbedingungen für die weitere bauliche Entwicklung im historischen Ortskern festzulegen. Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es dabei, wie oben geschildert, Planungssicherheit für Bauwillige und Genehmigungsbehörden zu schaffen und gleichzeitig die besonderen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten des Ortsteils zu schützen. Im vorliegenden einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplan sollen daher nur maßgebliche Aspekte geregelt werden. Hierzu gehören auch die Grundstruktur und die Qualität der innerörtlichen Grünstrukturen. Im Übrigen findet § 34 BauGB weiterhin Anwendung, soweit der einfache Bebauungsplan keine abschließenden Festsetzungen trifft.

Für die hier vorgesehene städtebauliche Entwicklung ist dennoch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB geboten. Mit dem Bebauungsplan wird somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB angestrebt, die den historischen Ortskern von Hohenstadt als identitätsstiftenden Mittelpunkt des Ortsteils bewahrt, ortsbildprägende Bäume erhält und gleichzeitig Raum für eine nachhaltige, ortsverträgliche Entwicklung lässt.

1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Gemeinde Pommelsbrunn liegt am östlichen Rand des Regierungsbezirks Mittelfranken im Landkreis Nürnberger Land südlich der Pegnitz zwischen den Städten Hersbruck im Westen und Sulzbach-Rosenberg (Lkr. Amberg-Sulzbach im Regierungsbezirk Oberpfalz) im Osten. Die Gemeinde befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum östlich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach in etwa 31 km Entfernung vom Nürnberger Zentrum.

Im insgesamt 50,05 km² großen Gemeindegebiet, das neben dem Hauptort 22 Ortsteile umfasst, leben derzeit ca. 5.242 Einwohner (Stand 31.12.2024). Der Ortsteil Hohenstadt ist nach dem Hauptort in Bezug auf die Einwohnerzahl der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde.

Mit dem Pkw ist Pommelsbrunn über die Bundesstraße B14 erschlossen, welche bei Lauf a.d. Pegnitz an die Bundesautobahn A9 anbindet. Über den Bahnhof „Pommelsbrunn“ südlich des Hauptortes besteht Anschluss an den regionalen Schienenverkehr der S-Bahn-Linie S1 (Bahnstrecke Bamberg – Hartmannshof), der Ortsteil Hohenstadt verfügt ebenfalls über einen Bahnhaltedpunkt der Regionalbahnlinie RB 30 (Mittelfrankenbahn, Nürnberg – Neuhaus-Pegnitz). Durch den Ortsteil Hohenstadt verläuft die Staatsstraße 2162 nach Vorra (Pegnitztal) und die Kreisstraße LAU 30 führt durch den Ortskern des Ortsteils.



Abb. 1: Räumliche Lage des OT Hohenstadt ((Bayerisches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2026)

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Ortsteils (OT) Hohenstadt, welcher nordwestlich des Hauptortes nördlich der Pegnitz und der Bahnstrecke Nürnberg-Cheb liegt. Der Geltungsbereich wird nördlich durch die „Hirtengasse“ und Wohnbebauung begrenzt, auch im Osten und Westen grenzen Wohnbebauung an. Im Süden verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze die Schienentrasse der Regionalbahnlinie.

Der Umgriff des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „Ortskern Hohenstadt“ umfasst etwa 190 Flurstücke der Gemarkung Hohenstadt. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planblatt).

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 105.400 m² (10,5 ha).



Abb. 2: Plangebiet und Umgebung (Bayerisches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2026)

1.3 Verfahren

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO und PlanZV). Die Planungshoheit für die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen liegt bei der Gemeinde (hier die Gemeinde Pommelsbrunn). Im hiesigen Bebauungsplan erfolgt die fachliche Erarbeitung durch externe Büros. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13 und 13a BauGB geregelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Durch die Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB wird der der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Ziel der Planung ist die maßvolle Weiterentwicklung eines überwiegend bereits bebauten Ortskerns. Es handelt sich insofern um einen „bestandssichernden Bebauungsplan“, der der Ordnung bzw. Steuerung einer behutsamen Entwicklung der historisch gewachsenen Ortsstruktur dient. Der Bebauungsplan dient daher nicht der Schaffung von Baurecht über das bestehende Maß hinaus, da keine wesentlichen Veränderungen gegenüber den Maßstäben des § 34 BauGB zugelassen werden.

Im Rahmen einer Vorprüfung wurde untersucht, ob durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen einen bestehenden, bereits bebauten Innenbereich planungsrechtlich fest und dient damit vorrangig der Sicherung städtebaulichen Struktur und Qualitäten. Zusätzliche, über den bestehenden Siedlungszusammenhang hinausgehende Bauflächen oder eine flächenhafte, den Versiegelungsgrad im Innenort erheblich erhöhende Nachverdichtung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die festgesetzte Grundflächenzahl dient der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden baulichen Situation (Wohnnutzung) und führt nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke gegenüber dem Bestand. Auch innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird keine Neuversiegelung über das bestehende Maß hinaus zugelassen, da die Baugrenzen möglichst entlang der bestehenden Bebauung geführt wurden und die GRZ dem aktuellen Bestand angepasst wurde. Es wird weder die Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen ermöglicht, noch bekannte Biotope in Anspruch genommen. Ortsbildprägende Bäume und flächenhafte Gehölzbestände werden durch die Festsetzungen dauerhaft gesichert.

Schutzgut	Auswirkungen
Menschen / Gesundheit	keine erheblichen Auswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	keine erheblichen Auswirkungen
Boden	keine erheblichen Auswirkungen
Wasser	keine erheblichen Auswirkungen
Klima / Luft	keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft / Ortsbild	keine negativen Auswirkungen
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen

Durch diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan begründet sich keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das nach UVPG oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegt. Aufgrund der Lage des Plangebiets im bereits bebauten Innenbereich ist nicht mit zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in einer räumlichen Nähe, die relevante Auswirkungen erwarten ließe.

Zudem werden bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes berührt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB liegen somit vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird somit von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung – Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hier zu berücksichtigenden Belange beinhalten das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP Bayern) sowie der für diese Planungsregion zuständige **Regionalplan 7 „Region Nürnberg“** (RP 7).

Die Gemeinde Pommelsbrunn ist gemäß LEP raumordnerisch dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und dort als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf deklariert. Die Gemeinde liegt am östlichen Rand der Planungsregion Nürnberg um die gemeinsame Metropole Nürnberg – Fürth – Erlangen – Schwabach und grenzt östlich an dessen Verdichtungsraum an.

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (LEP G 2.2.2).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in

zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (LEP G 2.2.5).

Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Hierzu sollen [...] die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung durch zeitlich flexible, bedarfsgerechte Bedienformen des öffentlichen Verkehrs ergänzend gesichert, die Ortskerne gestärkt und entwickelt und Einrichtungen und Angebote der wohnortnahen Daseinsvorsorge möglichst zentrumsnah erhalten und bestehende Defizite auch unter Einbeziehung digitaler und mobiler Angebote oder interkommunaler Lösungen abgebaut werden (LEP G 2.2.5).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (LEP Z 3.2).

Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (LEP G 8.4.1).

Im RP 7 ist die Gemeinde Pommelsbrunn als Grund-/Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft und liegt auf der Entwicklungsachse Nürnberg - Lauf a.d. Pegnitz - Hersbruck. Pommelsbrunn bildet als Gemeinde das Grundzentrum des entsprechenden Nahbereichs. Pommelsbrunn liegt im Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst.

Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen erhalten und weiterentwickelt werden (RP 7, 2.1.2).

Der Schwerpunkt der polyzentrischen Siedlungsentwicklung in der Region Nürnberg soll insbesondere auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden (RP 7, 2.2.3).

Auf die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten im ländlichen Raum der Region soll hingewirkt werden. Günstige Voraussetzungen für die Siedlungstätigkeit sollen insbesondere unter Berücksichtigung der landschaftlichen, kulturellen Gegebenheiten und der Erschließung durch den ÖPNV zur Stärkung des ländlichen Raumes genutzt werden (RP 7, 2.3.2.2).

Auf die Erhaltung besonders charakteristischer Beispiele dörflicher Siedlungsweise in bäuerlicher Kulturlandschaft soll hingewirkt werden (RP 7, 3.4.5).

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden in diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP / LP) der Gemeinde Pommelsbrunn stammt aus dem Jahre 2013 und stellt den Umgriff des Bebauungsplanes vorwiegend als gemischte Baufläche dar, einzelne Flurstücke im Norden des Geltungsbereichs sind als Wohnbauflächen dargestellt. Zudem sind einzelne Baudenkmäler durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Die Kirche mit zugehörigem Friedhof sowie das Gemeindehaus sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Im Südosten ist der Bestand als wertvoller Bereich: Obstwiese / Obstgarten kenntlich gemacht, weiter östlich wurde entlang der Bahnlinie ebenfalls auf eine Bauflächendarstellung verzichtet; dort sind stattdessen Flächen für die Landwirtschaft: Garten, Grabeland dargestellt. Darüber hinaus sind die überörtlichen Verkehrswege gekennzeichnet. Im Süden des Geltungsbereichs ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet markiert.

Darüber hinaus sind geplante Gehölzpflanzungen im östlichen Bereich an der Gabelung LAU30/ST2162 dargestellt. Nicht zuletzt ist der gesamte Altort sowie die Kirche „St. Wenzeslaus“ im Speziellen mit „Bodendenkmale, Vor- und Frühgeschichte und Archäologie des Mittelalters“ gekennzeichnet. Im Süden des Ortskerns an der Happurger Straße ist eine Fläche für Versorgungsanlagen für Elektrizität dargestellt.

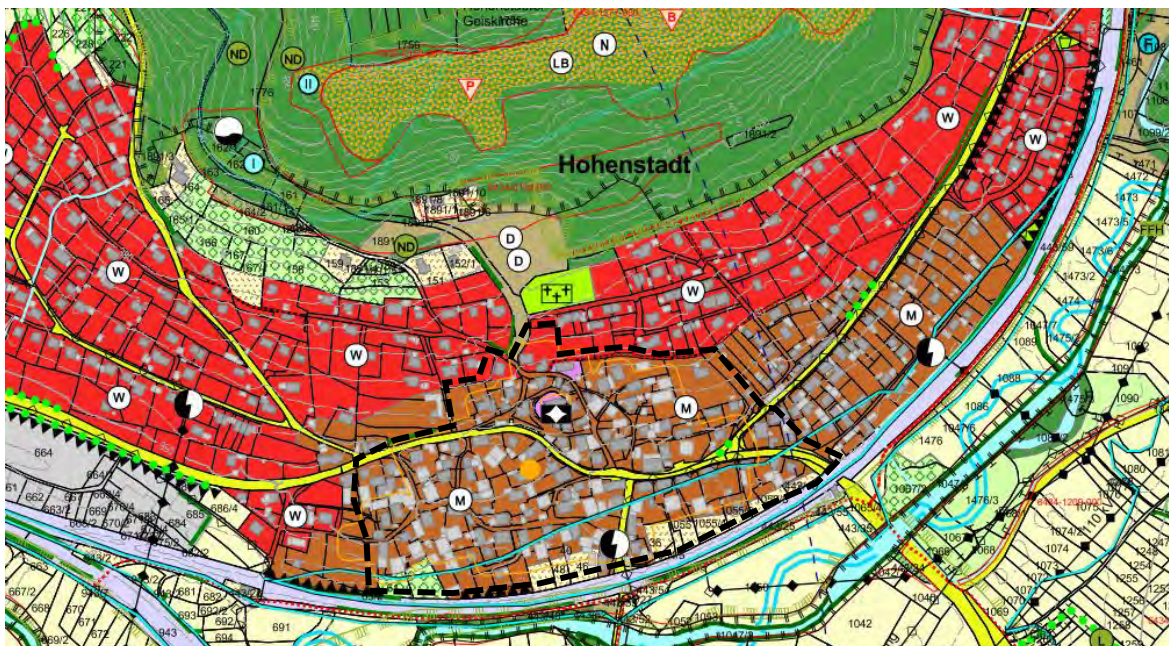


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Pommelsbrunn und Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 20 „Ortskern Hohenstadt“

Nach dem FNP/LP ist das Ziel der Ortsentwicklung im Sinne der Innenentwicklung zum Schutz von Grund und Boden die vorhandenen Bauflächen nachzuverdichten und bestehende Gebäude insbesondere im Altort zu sanieren bzw. insbesondere für Wohnzwecke umzunutzen (z.B. landwirtschaftliche Nebengebäude).

Die Pegnitztaue im südlichen Bereich des Altorts sollte wegen Überschwemmungsgefährdung grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden, vor allem auch wegen der wichtigen mikroklimatischen Bedeutung der Talaue für die Wohnstandorte.

Grünordnerisch zielt der der FNP/LP auf eine Freihaltung der Pegnitztaue ab sowie den Ausschluss einer weiteren Bebauung hangaufwärts. Die Hutangerreste mit Kriegerdenkmal sollen erhalten werden.

Das geplante Vorhaben entspricht den Darstellungen des wirksamen FNP / LP und trägt dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung. Eine Änderung des wirksamen FNP / LP ist daher nicht erforderlich.

2.3 Einfache Dorferneuerung

Darüber hinaus liegen auch informelle Planungsgrundlagen vor, welche die baulichen, funktionalen und gestalterischen Qualitäten wie auch Defizite des Ortskerns behandeln und das Ziel verfolgen, das Ortsbild und die städtebaulichen Strukturen langfristig und qualitativ zu sichern und zu entwickeln.

Wesentlich ist hierfür das Konzept zur Einfachen Dorferneuerung Hohenstadt aus dem Jahr 2019, welches auf einer Bestandsanalyse, einer Stärken-Schwächen-Betrachtung sowie der Einbindung lokaler Akteure und der Bürgerschaft beruht.

Die Einfache Dorferneuerung Hohenstadt wurde als fördergestütztes Instrument zur Stabilisierung und Aufwertung des historischen Ortskerns konzipiert. Ausgangspunkt war die Feststellung, dass der Ortskern trotz seiner hohen städtebaulichen und baukulturellen Qualität mit Defiziten konfrontiert ist, insbesondere in Form sanierungsbedürftiger Bausubstanz,

zahlreicher Leerstände, mangelnder Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie eines weitgehenden Funktionsverlustes als Ort des täglichen Lebens („Schlafdorf“).

Im Rahmen der Dorferneuerung wurden daher zentrale Handlungsfelder identifiziert. Hierzu gehört unter anderem die gestalterische Aufwertung von Straßen und Plätzen, die Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen, die Aktivierung von Baulücken und leerstehenden, ortsbildprägenden Gebäuden sowie die Stärkung des Ortskerns als Treffpunkt und sozialer Mittelpunkt. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Entwicklungsachse Happurger Straße und dem Dorfplatz, der als verbindendes Element zwischen dem historischen Ortskern und dem Infrastruktur-Schwerpunkt Pegnitz-Einkaufszentrum (PEZ) südlich der Pegnitz eine wichtige funktionale und räumliche Rolle zukommt.

Der Altort Hohenstadts weist einen kompakten Ortskern auf, dessen historische und in vielen Bereichen baugestalterisch ansprechende Bausubstanz in weiten Teilen noch erhalten und nur wenig baulich überformt ist. Trotz der Verlagerung wichtiger Infrastruktureinrichtungen u.a. in das PEZ finden sich mit der Kirche St. Wenzeslaus mit Pfarrhaus sowie Gemeindehaus und der Freiwilligen Feuerwehr dennoch zwei wichtige öffentliche Einrichtungen im Altort. Auch die Anbindung an den ÖPNV und die Nähe zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wie Supermarkt, Kindergarten, Grundschule, Sportverein und Seniorenwohnanlage ist konstatieren, obgleich sich diese Einrichtungen nicht im Ortsteil bzw. dessen Ortskern selbst befinden. Auch die attraktive landschaftliche Lage und das Wander- und Radwegenetz im unmittelbaren Umfeld bzw. im Ort sind positiv hervorzuheben.

Gleichwohl werden im Rahmen der Dorferneuerung auch einige Defizite im Ortsteil Hohenstadt identifiziert. Hierzu zählt unter anderem die sanierungsbedürftige Bausubstanz und zahlreiche Leerstände, darunter teils auch Baudenkmäler. Im Rahmen der einfachen Dorferneuerung wurde zudem festgestellt, dass Aspekte der qualitätvollen Gestaltung sowie der regionalen Bautradition im baulichen Erscheinungsbild bislang nicht durchgängig verankert sind. Es finden sich im Altort weder gastronomische, touristische oder Einzelhandelsangebote, auch Gemeinbedarfseinrichtungen sind – mit Ausnahme der oben genannten – ebenfalls nicht vorhanden.

Als Ziele für den Ortskern werden daher – neben anderen – die Belebung des Ortskerns, die attraktive Gestaltung der Straßenräume und Plätze als Treffpunkte, die Verbesserung der Wegeverbindungen durch den Ort, die Aktivierung von Leerständen und Baulücken und die Sanierung der bestehenden Bausubstanz. Die Dorferneuerung verfolgt dabei einen ganzheitlichen Ansatz, der neben baulich-gestalterischen Maßnahmen auch soziale, kulturelle und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt. Die im Rahmen der Dorferneuerung formulierten Ziele und Maßnahmen bilden eine wichtige Grundlage für die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans und unterstreichen dessen Ausrichtung auf Bestandssicherung, Baukultur und qualitätsvolle Weiterentwicklung des historischen Ortskerns.

2.4 Denkmalschutz

Der Ortsteil Hohenstadt ist erstmals zu Beginn des 14. Jahrhunderts urkundlich dokumentiert (zur Siedlungshistorie siehe Kapitel 3.4). Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans liegen eine Reihe von Baudenkmalern:

Aktennummer	Bezeichnung/ Funktion	Beschreibung	Adresse
D-5-74-147-73	St. Wenzeslaus und Wolfgang	Evang.-Luth. Pfarrkirche, Saalbau mit Satteldach und eingezogenem Rechteckchor, rechteckiger Chorflankenturm mit Zwiebelhaube, anstelle einer Vorgängerkirche neu errichtet von Johann Meyer, 1723, verändert 1779; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, ringförmige Mauer aus Natursteinquadern, wohl 18. Jh.	Adlerstraße 9
D-5-74-147-63	Pfarrhaus	Pfarrhaus, zweigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit Sohlbankgesims, Mitte 19. Jh.	Adlerstraße 12
D-5-74-147-68	Wohnstallhaus	Bauernhof: Wohnstallhaus, zweigeschossiger, langgestreckter Kalksteinbau mit Satteldach und barocker Putzgliederung, 18. Jh.; Scheune, stattlicher Fachwerkbau mit Steildach, 18. Jh.	Brunnengasse 6

Aktennummer	Bezeichnung/ Funktion	Beschreibung	Adresse
D-5-74-147-68	Scheune	Bauernhof: Wohnstallhaus, zweigeschossiger, langgestreckter Kalksteinbau mit Satteldach und barocker Putzgliederung, 18. Jh.; Scheune, stattlicher Fachwerkbau mit Steildach, 18. Jh.	Nähe Brunnen- gasse
D-5-74-147-118	Kellerhaus	Kellerhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit massivem Kellergeschoss aus Sandsteinquadern und Fachwerkaufbau, 18. Jh.	Nähe Hauptstraße
D-5-74-147-64	Gerichtsschreiberhaus und Einfriedung	Wohnstallhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Steilsatteldach, bez. 1839; Einfriedung, niedrige Sandsteinmauer mit Ornament-Eisengitterzaun, 2. Hälfte 19. Jh.	Adlerstraße 2
D-5-74-147-70	Gasthaus	Gasthaus, zweigeschossiger, traufseitiger Massivbau mit Steilsatteldach, 17./18. Jh.	Hauptstraße 8
D-5-74-147-110	Scheune	Scheune, eingeschossiger Fachwerkbau mit Halbwalmdach und Eulenloch, 1660 (dendro.dat.), südliche Traufwand wohl 18. Jh., Nordwand und Teil der Westwand erneuert.	Wagnersgasse 2
D-5-74-147-98	Scheune	Bauernhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Steilsatteldachbau auf L-förmiger Grundlinie, mit massiven Erdgeschoss sowie Fachwerkbereichesgeschoss und -giebel, dendro.dat. 1591/92, nach Osten erweitert 1829; Scheune, zweigeschossiger, verputzter Steilsatteldachbau mit Schopf und Fachwerkwischerhaus mit Satteldach, 3. Viertel 17. Jh.	Nähe Markgrafen- straße/ Zehntweg 4
D-5-74-147-77	Bauernhaus	Hopfenbauernhaus, stattlicher, zweigeschossiger Steilsatteldachbau mit Schopf und Zwerchhaus mit Satteldach, 18./frühes 19. Jh.; Scheune, eingeschossiger, massiver Steilsatteldachbau mit Schopf, 2. Hälfte 19. Jh.	Markgrafenstraße 7
D-5-74-147-72	Scheune	Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Sandsteinquaderbau mit Steildach, Zwerchhaus mit Satteldach und Gesimgliederung, 1889; Scheune, zweigeschossiger Steildachbau mit massivem Erdgeschoss und Fachwerkbereichesgeschoss und -giebel, an der Giebelseite Schopf und Stichbogentor, 18. Jh.	Hauptstraße 23
D-5-74-147-76	Scheune	Scheune, eingeschossiger, giebelständiger Fachwerkbau mit Steilsatteldach und Schopf, 18./frühes 19. Jh.	Markgrafenstraße 5
D-5-74-147-75	Bauernhaus	Bauernhof; Hopfenbauernhaus, zweigeschossiger giebelständiger Schopfwalmdachbau, 18./19. Jh.; Bauernhaus, zweigeschossiger traufständiger Schopfwalmdachbau, 19. Jh.; Scheune, massiver Schopfwalmdachbau mit Fachwerkgiebel, 18. Jh.	Markgrafenstraße 3
D-5-74-147-128	Scheune	Scheune, eingeschossiger, giebelständiger und verputzter Bruchsteinbau mit Steilsatteldach, 18./frühes 19. Jahrhundert.	Hauptstraße 19 a
D-5-74-147-71	Scheune	Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger, verputzter Steilsatteldachbau mit Schopf, 18. Jh.; Scheune, eingeschossiger Fachwerkbau mit Steilsatteldach, 18. Jh.	Happurger Straße 1
D-5-74-147-71	Wohnstallhaus	Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger, verputzter Steilsatteldachbau mit Schopf, 18. Jh.; Scheune, eingeschossiger Fachwerkbau mit Steilsatteldach, 18. Jh.	Hauptstraße 15

Darüber hinaus liegt im Geltungsbereich ein Bodendenkmal. Dabei handelt es sich um mittelalterliche Vorgängerbauten der Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Wenzeslaus und Wolfgang (D-5-6434-0173). Die Kapelle St. Wenzeslaus gehörte ursprünglich zur Pfarrei Altensittenbach, später erfolgte die kirchliche Betreuung von der Hersbrucker Pfarrei aus. 1402 wurde die Kapelle erstmals erwähnt. Die Kapelle wurde 1722 abgerissen und die heutige Kirche erbaut.

Die Baudenkmäler unterliegen den Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) in der jeweils geltenden Fassung. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei allen Maßnahmen an, in oder in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmälern die Vorschriften des BayDSchG, insbesondere die Genehmigungspflicht nach Art. 6 BayDSchG, zu beachten. Dies gilt auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans.

Jegliche Veränderung, Instandsetzung, Nutzungsänderung oder der Abbruch eines Bau- denkmals bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde. Die planungsrechtliche Zulässigkeit nach BauGB und BauNVO ersetzt nicht die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht; beide Verfahren sind eigenständig durchzuführen.

3 Bestandsbewertung

3.1 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den historisch gewachsenen Ortskern des Ortsteils und ist überwiegend durch die bestehende Wohnbebauung geprägt, aktive landwirtschaftliche Betriebe bestehen im Ortskern nicht mehr.

Neben der Wohnnutzung sind vereinzelt Gemeinbedarfseinrichtungen im Plangebiet angesiedelt. Hierzu zählt die Kirche mit dem Friedhof und dem Gemeindehaus sowie die Freiwillige Feuerwehr. Insbesondere die Kirche ist durch die Lage am Südhang des Hohenstädter Fels weithin sichtbar und ortsbildprägend. Einzelhandels-, gastronomische oder sonstige Versorgungsfunktionen sind im Ortskern derzeit nicht vorhanden, diese Angebote haben sich überwiegend in das Pegnitz-Einkaufszentrum außerhalb des historischen Ortskerns verlagert. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen wie Grundschule und Kindergarten finden sich ebenfalls nicht im Ortsteil Hohenstadt selbst, sondern in den umliegenden Ortsteilen.



Abb. 4: Ortseindrücke Dach- und Fassadengestaltung im Ortskern Hohenstadts sowie Sichtbeziehungen zum Hohenstädter Fels und dem Kirchturm St. Wenzeslaus (Eigene Aufnahmen, 2025)

Der Gebäudebestand ist heterogen und dennoch baukulturell qualitativ zusammengesetzt und reicht von denkmalgeschützten, ortsbildprägenden Gebäuden bis hin zu einfacheren Wohnhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen mit zugehörigen, häufig großvolumigen Nebengebäuden (insb. Scheunen). Der überwiegende Teil dieser (landwirtschaftlichen) Nebengebäude wird heute nur noch untergeordnet genutzt oder steht leer. Auch bei den Hauptgebäuden ist ein nicht unerheblicher Leerstand sowie ein erhöhter Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an vielen Stellen im Ortskern festzustellen. Brachen und Baulücken finden sich nur vereinzelt innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Es finden sich gleichwohl eine Reihe aufgelassener Hofstellen und un- bzw. untergenutzten und teils baufällige landwirtschaftliche Haupt- und Nebengebäuden

Die Freiflächen innerhalb des Plangebiets bestehen überwiegend aus privaten Gärten, Hof- flächen und Nebenflächen. Öffentliche Grün- und Aufenthaltsflächen sind im historischen Ortskern nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden. Der öffentliche Raum wird im Wesentlichen durch die Straßenräume und wenige Platzsituationen geprägt, die überwiegend funktional ausgebildet sind und wenig Aufenthaltsqualität bieten.

Insgesamt ist der Ortskern von Hohenstadt gegenwärtig durch eine ruhige Wohnnutzung gekennzeichnet. Gleichzeitig bestehen aufgrund von Leerständen, untergenutzten Gebäuden sowie der vorhandenen städtebaulichen Struktur Potenziale für eine behutsame Weiterentwicklung im Bestand.

3.2 Ortsbild und Topografie

Der Altort von Hohenstadt hat seine ursprüngliche, gewachsene städtebauliche Struktur bis heute weitestgehend bewahrt und ist wenig baulich überformt. Das dörflich geprägte Ortsbild spiegelt weitgehend die historische Entwicklung des Haufendorfs wider und weist in Bezug auf Parzellierung und Gebäudestellung (z.B. Hofstellungen) nur geringe Veränderungen auf. Unregelmäßige und kleinteilige Grundstückszuschnitte, kompakte und funktionale Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden sowie die dichte Abfolge der Baukörper prägen den Ortskern. Trotz baulicher Anpassungen und Modernisierungen ist der Altort auch heute noch klar anhand des dörflichen Erscheinungsbild ablesbar.

Der Ortskern weist überwiegend eine quasi-offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern und zahlreichen, teils großvolumigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden auf. An vielen Stellen bilden die Haupt- und Nebengebäude Dreiseithöfe, welche auf die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung hindeuten. Zugleich weisen die Innenhöfe stellenweise einen hohen Versiegelungsgrad auf, der sich historisch aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung erklärt. Überwiegend weisen die Gebäude eine Geschossigkeit von II + D auf und fügen sich damit in ihrer Höhenentwicklung verträglich in den Ortskörper ein.

Besonders prägend für das Ortsbild sind typisch bäuerlich-fränkische Steilsatteldächer mit Dachneigungen um etwa 50 Grad, häufig mit Schopf, teilweise auch als Halbwalmdächer ausgebildet. Die Dacheindeckung erfolgt traditionell mit naturroten bis hellroten Ziegeln, häufig in Biberschwanzdeckung, aber auch Dacheindeckungen in anthrazit bis braun finden sich vereinzelt in der Dachlandschaft. Zwerchhäuser finden sich in Hohenstadt an vielen Stellen und stellen typische fränkische Bauelemente dar. Die Dachlandschaft wird ergänzt durch Schlepp- oder Satteldachgauben in deutlich untergeordnetem Maßstab.

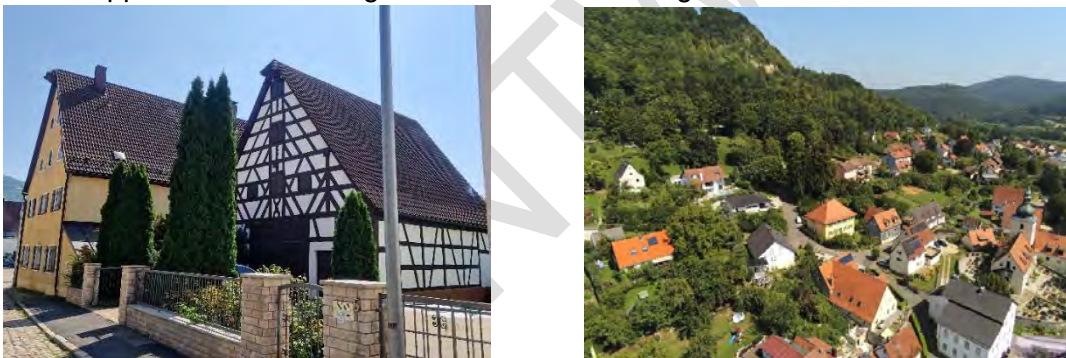


Abb. 5: Ortseindrücke Dach- und Fassadengestaltung im Ortskern Hohenstadts (Eigene Aufnahmen, 2025)

In der Fassadengestaltung dominieren verputzte Oberflächen, die eine zurückhaltende Farbgebung in gedeckten Farben aufweisen und damit das Erscheinungsbild entscheidend prägen. An einigen Stellen sind sichtbares Fachwerk oder Sandsteinbauten vorhanden, die zur gestalterischen Vielfalt beitragen und das historische Erscheinungsbild des Ortsteils unterstreichen.

Insgesamt weist der Ortskern eine hohe ortsgeschichtliche und städtebauliche Bedeutung für den Ortsteil Hohenstadt zum einen und die Gemeinde Pommelsbrunn zum anderen auf. Dies begründet ein gesteigertes Erfordernis zur Bewahrung der gewachsenen Struktur bei zukünftigen baulichen Veränderungen.

Das Planungsgebiet steigt von Süden (Rand der Bahntrasse: 343,5 m NHN) nach Norden (Feldgehölz südwestlich des Friedhofs: 373,5 m NHN) um ca. 30 m an. Die stark bewegte Topographie ist außerordentlich prägend für das Orts- und Landschaftsbild. Sie ist durch den weithin sichtbaren Berg Hohenstädter Fels und den steilen Südhang an dessen Fuß geprägt, mit dem Kirchberg als deutlich hervorstechenden Vorsprung. Durch ihre exponierte Lage auf diesem Vorsprung ist die Kirche St. Wenzeslaus sowohl in Hohenstadt, als auch darüber hinaus weithin sichtbar.

Aufgrund dieser Topographie und der damit verbundenen Schwierigkeit, Bebauung und Straßen in den Hang zu integrieren, gibt es im Innenort zahlreiche, zum Teil sehr hohe und steile Böschungen sowie Stützmauern.

3.3 Grünstrukturen

Die bestehenden Grünstrukturen sind sehr unterschiedlich im Ort verteilt: Im Altort gibt es relativ wenig unversiegelte Freiflächen und wenig Bäume und Hecken. Auch der Dorfplatz und die Kreuzung Hauptstraße / Pegnitztalstraße sind stark versiegelt; dort und ganz allgemein entlang der Hauptstraße gibt es kaum ortsbildwirksame Grünstrukturen.

Im Osten des Altortes und in den Hanglagen nördlich des Altortes (z.T. außerhalb des Geltungsbereichs) sind deutlich mehr Grünstrukturen vorhanden (Wiesen, Feldgehölze, große Gärten, Obstwiesen), die im Ortsbild wirksam sind und Lebensräume für zahlreiche Tierarten bieten.

Südlich des Altortes, zur Bahnlinie hin gibt es große Obstwiesen bzw. Obstgärten sowie zahlreiche größere Einzelbäume und Feldgehölze, die das Bild des südlichen Ortsrandes charakterisieren und ebenfalls eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und das innerörtliche Klima haben. Ein großes Gehölz prägt den südwestlichen Ortseingang.

Am nördlichen, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Ortsrand ist der Übergang von der Siedlung zum Wald auf dem Steilhang des Hohenstädter Fels sehr heterogen ausgebildet, d.h, Waldflächen, Einzelgehölze und Bebauung sind stark miteinander verzahnt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde alle vom öffentlichen Straßenraum und von öffentlichen Wegen aus wahrnehmbaren Grünstrukturen kartiert und hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Ortsbild und ihrer voraussichtlichen Bedeutung für den Artenschutz bewertet. Die Einschätzung bezüglich der Relevanz für den Artenschutz beruht auf Annahmen hinsichtlich der Habitatfunktion für europarechtlich geschützte Tierarten (z.B. ältere Laubbäume, v.a. Eichen und Linden, die oft Bäumhöhlen; Totholz Rindenabplatzungen aufweisen und daher u.a. Fledermäusen und Käfern als Lebensraum dienen können; größere Gehölzbestände, die für gehölzbrütende Vogelarten von Bedeutung sind, etc.). Für die Bewertung der ortsbildprägenden Funktion wurden zwei Kategorien verwendet (hohe und mittlere Bedeutung). Kleinere bzw. weniger ortsbildprägende Bäume und Gehölzbestände wurden ebenfalls kartiert, sofern sie vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind. Die Ergebnisse der Kartierung und Bewertung sind dem folgenden Plan zu entnehmen:



Abb. 6: Bestands- und Bewertungsplan bzgl. landschaftsplanerischer Themen (eigene Darstellung, nicht maßstäblich)

3.4 Siedlungshistorie

Der Ortsteil Hohenstadt findet erstmals zu Beginn des 14. Jahrhunderts urkundliche Erwähnung. Deutlich ältere Siedlungsspuren sind jedoch nördlich des Siedlungskörpers auf dem Hohenstädter Fels aufzufinden. Es handelt sich nach dem bayerischen Denkmaltlas demnach um eine Abschnittsbefestigung und/oder Brandopferplatz der späten Hallstattzeit (D-5-6434-0105), dies deutet auf eine Besiedlung in der älteren Eiszeit (550 - 450 v. Chr.) hin.

Hohenstadt hat seinen Ursprung als kompaktes Haufendorf, die landwirtschaftlichen Wohn- und Nutzbauten ordnen sich rund um die Kapelle sowie entlang der heutigen Hauptstraße an. Die landwirtschaftlichen Flächen/Gärten waren im direkten Umfeld des Siedlungskörpers verortet. Die Landwirtschaft zeichnete sich durch Hopfen-, Acker- und Milchwirtschaft aus. Die Parzellen waren kleinteilig, die Wege-/Straßenführung entsprach weitgehend der heutigen Situation.



Abb. 7: Ausschnitt historische Karte des Ortsteils Hohenstadt (ca. 1860) (Bayerisches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern)

Mit dem Anschluss an die Bahnlinie ab Nürnberg zunächst nach Bayreuth und später bis nach Tschechien erfolgte in Hohenstadt ab der Mitte des 19. Jahrhunderts ein entscheidender Entwicklungsschritt. Ab den 1860er Jahren entstanden moderate Erweiterungen des Altortes, die Siedlungsstruktur blieb jedoch lange Zeit kompakt. Die weiteren Siedlungsentwicklungen vollzogen sich, durch die topographische Begrenzung nach Norden durch den Hohenstädter Fels einerseits und durch die südliche Begrenzung durch die Bahnlinie andererseits, nachfolgend entlang der Bahntrasse vorwiegend nach Westen und Osten.

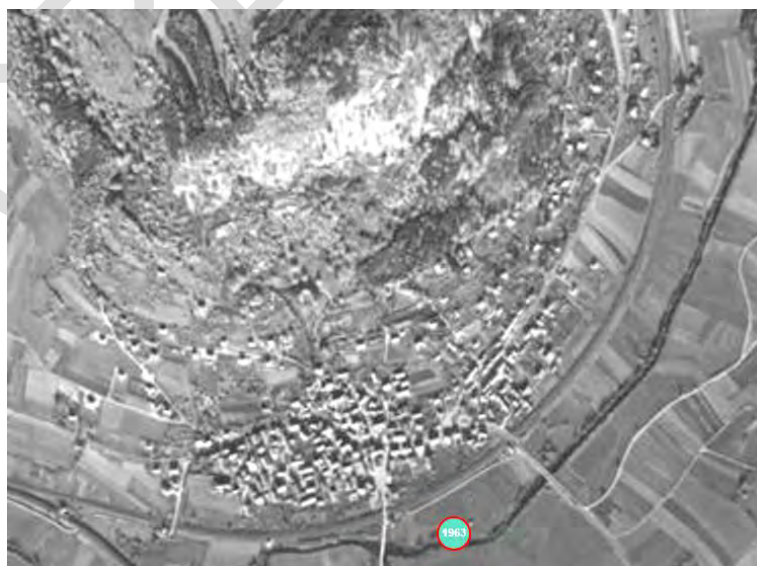


Abb. 8: Ausschnitt historisches Luftbild des Ortsteils Hohenstadt (1963) (Bayerisches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern)

Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte eine Phase der aufgelockerten Siedlungsausweitung ein. Luftbilder der 1960er Jahre zeigen den kompakten Altort mit neuen Einfamilienhausstrukturen am Westrand sowie dichteren Erweiterungen am Ostrand am Fuß des Hohenstädter Fels entlang der Bahnlinie. In den 1970er Jahren folgte eine weitere Entwicklungsphase: Am Westrand entstanden zunehmend aufgelockerte Einfamilienhaussiedlungen, während südlich der Pegnitz durch die Ansiedlung von Gewerbetreibenden der Grundstein für das heutige Einkaufszentrum (PEZ) gelegt wurde. Parallel dazu begann die systematische Ausweisung von Neubaugebieten über Bebauungspläne an den Ortsrändern.



Abb. 9: Ausschnitt historisches Luftbild des Ortsteils Hohenstadt (1973) (Bayerisches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern)

Ab den 1980er Jahren vollzog sich die Siedlungsentwicklung vorwiegend in Form einer Verdichtung der Bebauung an den Ortsrändern und teils auch im bzw. im direkten Umfeld des Ortskerns. Zunehmend war auch eine Bautätigkeit an und in Richtung der Bahnhaltestelle nordöstlich des Altortes festzustellen. In den 1990er Jahren wurde durch die Erweiterung der Wohnbauflächen die Bebauungslücke in Richtung Bahnhaltestelle geschlossen. Auch am Westrand entstand ein weiteres Neubaugebiet.



Abb. 10: Ausschnitt Luftbild des Ortsteils Hohenstadt (2017) (Bayerisches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern)

Die dörflich-bäuerliche Struktur des Ortsteils ist heute noch im wenig überformten Altort an den aufgelassenen Hofstellen, informellen Wegeverbindungen und z.T. Nutzgärten erkennbar. An den Siedlungsrändern dominieren hingegen aufgelockerte Einfamilienhausgebiete, die vor allem in den 1990er und frühen 2000er Jahren über Bebauungspläne entstanden.

Maßgeblich für Hohenstadt ist auch die Entwicklung des südlich der Pegnitz gelegene PEZ, womit sich die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur zunehmend aus der Siedlung in den „Satelliten“ abseits des Siedlungskörpers verlagerte. Hohenstadt erlebte einen Strukturwandel vom bäuerlich geprägten Dorf hin zu einer Wohngemeinde mit außenliegendem Versorgungsstandort. Erkennbar ist dies auch an der Vielzahl der aufgelassenen Hofstellen und den un- bzw. untergenutzten und teils baufälligen landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden.

3.5 Verkehrliche Erschließung / Fuß- und Radwege

Das Plangebiet wird derzeit verkehrstechnisch durch die Kreisstraße LAU 30 (Hauptstraße) und die Staatsstraße 2162 (Pegnitztalstraße) erschlossen, die durch den Ortskern des Ortschafts verlaufen.

Wie bereits geschildert (Kapitel 1.2) besteht über den Bahnhof Hohenstadt (ca. 1,3 km Fußweg) auch eine Anbindung an den regionalen Schienenverkehr. Dies erhöht die Attraktivität der Gemeinde Hohenstadt und trägt neben der Pkw-Erreichbarkeit zur insgesamt guten verkehrlichen Anbindung bei. Zudem besteht durch die Buslinien 336 (Hofstetten - Hartmannshof - Pommelsbrunn) und 440 (Hartenstein - Artelshofen - Hohenstadt – Hersbruck) Anschluss an den regionalen Busverkehr.

Hohenstadt liegt am Rand der Hersbrucker Schweiz und damit in einer für die Naherholung, besonders für Wanderer und Radler, attraktiven Gegend. Dementsprechend verlaufen mehrere Rad- und Wanderwege durch den Ort bzw. an dessen Rand:

In West-Ost-Richtung quert die „Goldene Straße“ den Ortskern; von der Pegnitztalstraße aus bis zum Pfarrhaus verläuft dieser Fernwanderweg, der von Tschechien über Weiden in der Oberpfalz und Hersbruck nach Nürnberg führt, auf einem schmalen Fußweg zwischen den Privatgärten – ein sehr reizvoller und idyllischer Wegeabschnitt, von dem aus viele innerörtliche Grünstrukturen sichtbar sind. Auch unabhängig von markierten Wanderwegen gibt es in Hohenstadt relativ viele solcher öffentlichen Fußwegeverbindungen zwischen den Gärten, aufgrund der bewegten Topographie zum Teil mit Treppenstufen. Über mehrere örtliche Wanderwege, die alle am Friedhof / Kriegerdenkmal den Ort verlassen, kann man den Hohenstädter Fels erklimmen.

Entlang der Bahntrasse (südlich von dieser gelegen und an der Happurger Straße beim Dorfplatz sowie am östlichen Ortseingang an der Hauptstraße vom Innenort aus erreichbar) verläuft der Pegnitztalradweg sowie der Paneuropa-Radweg. In der Ortschaft selbst gibt es keine Radwege.

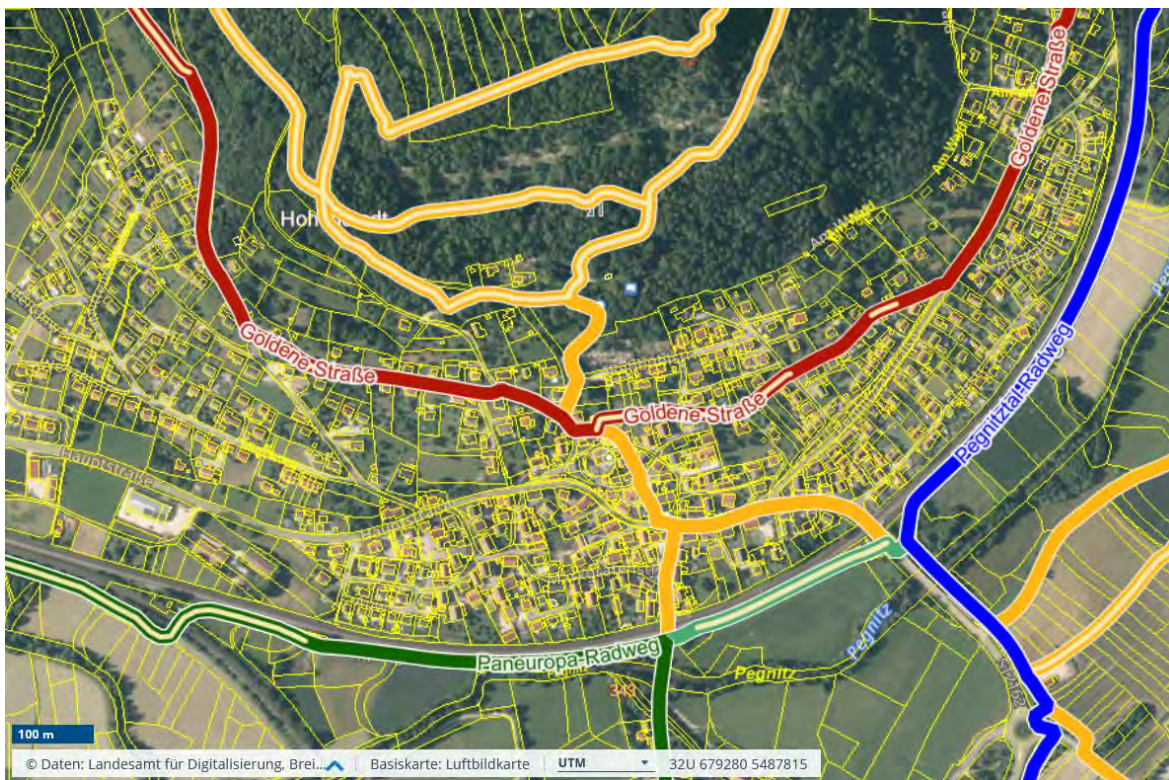


Abb. 11: Wander- und Radwege in Hohenstadt (Bayerisches Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2026)

3.6 Technische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung ist das Plangebiet bereits ver- und entsorgungstechnisch angebunden. Die Erschließung des Bestandes durch die erforderlichen Ver- und Entsorgungssparten ist gewährleistet.

3.7 Immissionen

Von der südlich des Ortsteils verlaufenden Bundesstraße B 14 sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet keine relevanten Lärmeinwirkungen zu erwarten. Mögliche Lärmemissionen können jedoch von den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen sowie von der Schienentrasse südlich des Ortsteils ausgehen.

Da aber durch die festgesetzten Bauräume die Bebauung auch künftig nicht näher an die Emissionsquellen heranrückt, als dies bereits im Bestand der Fall ist, erfolgt keine weitere Betrachtung des Immissionsschutzes. Hierfür ist eine Lösung auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens möglich.

4 Planung

4.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden. Er ist zum Wohl der Allgemeinheit aufzustellen.

Neben diesen Planungsleitlinien findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile durch die Anpassung der Kubatur geplanter Gebäude an die der näheren Umgebung.
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds - durch die bestmögliche Einbindung neuer baulichen Anlagen in die vorhandenen Strukturen (baulich und grünordnerisch) sowie von Übergängen in die umgebende Landschaft,
- Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes – durch die Anpassung der Kubatur und baulichen Gestaltung geplanter Gebäude an die der näheren Umgebung.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege - durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen.
- Berücksichtigung der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie - durch die Ermöglichung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.
- Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen und durch die Regelung der Grundflächenzahl und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- die Wohnbedürfnisse und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (Familien, junge, alte und behinderte Menschen) durch ein Angebot unterschiedlicher Wohnungstypologien,

4.2 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung für den Ortsteil Hohenstadt ist es, die gewachsene dörfliche Struktur und den prägenden bäuerlich-fränkischen Baustil als Grundlage für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung zu sichern. Zugleich sollen angemessene Spielräume für zeitgemäße Wohnnutzungen eröffnet werden. Daher soll ein steuernder Rahmen geschaffen werden, der eine behutsame Anpassung an die heutigen funktionalen, gestalterischen und ökologischen Anforderungen ermöglicht, ohne das Ortsbild des historischen Altortes zu beeinträchtigen.

Ausgangspunkt des Konzeptes ist die Maßstäblichkeit des historischen Ortskerns. Künftige bauliche Entwicklungen sollen sich hinsichtlich der Gebäudehöhe, Dachform und -neigung sowie die Grundstücksausnutzung am bestehenden Maßstab orientieren. Die landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäude im Ortskern sind häufig durch große Proportionen gekennzeichnet. Zur Wahrung des gewachsenen Ortsbildes sollten sich Neu- und Ersatzbauten in ihren Abmessungen, vor allem in Bezug auf die Höhe der Gebäude und die Geschoszahl, am umgebenden Bestand orientieren. Aber auch Leerstände und insbesondere auch ehemals landwirtschaftlich genutzte (Neben-)Gebäude sollen für Wohnnutzungen aktiviert werden können und Baulücken geschlossen werden.

Ein maßgebliches Planungsziel ist die Sicherung einer ruhigen und ortstypischen Dachlandschaft. Die Planung setzt daher auf die Weiterführung steiler Sattel- und ähnlicher Dachformen als prägendes Gestaltungselement. Dachaufbauten sollen hinsichtlich ihrer Zahl, Größe und Gestaltung klar dem Hauptdach untergeordnet bleiben und sich an den im Ort vorhandenen traditionellen Formen orientieren. Auf diese Weise wird eine verträgliche Weiterentwicklung ermöglicht, ohne die übergeordnete Wirkung der Dachlandschaft zu beeinträchtigen.

Die Planung misst auch der Gestaltung der Fassaden und der Materialwahl eine besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, Neubauten und bauliche Veränderungen so zu steuern, dass sie sich in das vorhandene Erscheinungsbild einfügen. Traditionelle Materialien, ruhige Fassadengliederungen und eine zurückhaltende Farbgebung sollen den Rahmen für eine zeitgemäße, aber ortsverträgliche Architektur bilden. Dadurch wird eine gestalterische Kontinuität erreicht, die sowohl dem Bestand als auch neuen Bauvorhaben gerecht wird.

Darüber hinaus verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, innerörtliche Grünstrukturen dort, wo sie vorhanden sind und das Ortsbild prägen, zu erhalten und zwei wichtige öffentliche Straßenräume, nämlich den Dorfplatz und die Kreuzung Hauptstraße / Pegnitztalstraße, durch Baumpflanzungen aufzuwerten.

Insgesamt zielt die Planung darauf ab, für Hohenstadt einen Orientierungsrahmen für zukünftige Bauvorhaben zu schaffen, der Planungssicherheit bietet und zugleich die ortstypischen Qualitäten langfristig sichert. Die städtebauliche Entwicklung soll sich dabei schrittweise und maßvoll im bestehenden Ortsgefüge vollziehen. Auf diese Weise wird eine nachhaltige Weiterentwicklung ermöglicht, die den historischen Charakter des Ortsteils bewahrt und zugleich den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen und Bauen Rechnung trägt.

4.3 Grünordnerisches Konzept

Hauptziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, prägende und schützenswerte Grünstrukturen im Innenort und am südlichen Ortsrand zu erhalten. Dazu wurde zunächst vor Ort eine Bestandsaufnahme der vom Straßenraum aus wahrnehmbaren, ortsbildprägenden Gehölze durchgeführt. Dabei wurden auch die Bäume und Gehölzgruppen definiert, die für den Artenschutz relevant sind.

Anschließend wurden die zu erhaltenden Gehölzbestände definiert (Einzelbäume, Obstwiesen / Obstgärten, Gehölzgruppen, Feldgehölze, Gebüsche und Hecken). Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Gehölze sind zum Teil von verschiedenen, weit entfernten Punkten in der Ortschaft aus sichtbar. Auch bezüglich des gut eingewachsenen südlichen Ortsrandes wurden Festsetzungen zur Erhaltung getroffen – hier meist in flächenhafter Form, da es sich entweder um Obstwiesen oder um Mischbestände aus Sträuchern, Hecken und Bäumen handelt.

Obwohl vor allem im Altort südlich der Hauptstraße ein relativ hoher Versiegelungsgrad vorherrscht, verbunden mit einem Mangel an ortsbildprägenden Gehölzen, wird im Bebauungs- und Grünordnungsplan auf die Festsetzung von Pflanzpflichten weitgehend verzichtet. Ausnahmen bilden zwei Stellen im öffentlichen Straßenraum (s.o.), an denen die mangelhafte Aufenthaltsqualität durch einzelne Baumpflanzungen erhöht werden soll.

Vor dem Hintergrund heutiger Anforderungen an Mikroklima, Aufenthaltsqualität und Ortsbild eröffnet sich gerade im Bereich der stark versiegelten Innenhöfe der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen ein Entwicklungspotenzial für eine Entsiegelung, stärkere Durchgrünung und gestalterische Aufwertung.

4.4 Umsetzung im Bebauungsplan

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Eine Festsetzung der Art der Nutzung wird im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan bewusst nicht getroffen, da lediglich einzelne städtebaulich erforderliche Regelungen getroffen werden. Eine detaillierte Steuerung der Nutzungsstruktur ist nicht vorgesehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich insoweit diesbezüglich weiterhin nach den Maßstäben des § 34 BauGB.

Dies ist ausreichend, da der § 34 BauGB sicherstellt, dass sich Vorhaben hinsichtlich ihrer Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, eine weitergehende Nutzungsgliederung ist daher städtebaulich nicht erforderlich. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Ziel des Bebauungsplans nicht die funktionale Neuordnung des Ortskerns ist, sondern die Sicherung der städtebaulichen Gestalt und baukulturellen Qualitäten.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich grundsätzlich durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß sowie eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Die Vorgaben ergeben sich aus der zugrundeliegenden städtebaulichen Analyse des vorhandenen baulichen Bestandes und den Zielsetzungen der Gemeinde für eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung des historischen Altortes und ermöglichen zugleich eine gewisse Flexibilität bei der baulichen Umsetzung.

Innerhalb der durch Baugrenzen und -linien definierten Baufenster sind Abgrenzungen unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung definiert.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus auch über die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl an Wohnungen definiert. Dies ermöglicht eine angemessene Dichte und verhindert dennoch eine für den sensiblen Altort unverträgliche Nutzungsintensivierung. Gleichzeitig sichert dies die Wohn- und Aufenthaltsqualität, indem eine Übernutzung der bestehenden Infrastruktur, ein überhöhtes Verkehrsaufkommen und ein steigender Stellplatzdruck im – an vielen Stellen bereits deutlich verdichteten – Ortskern verhindert wird.

Höhenentwicklung

Zur Sicherstellung einer ortsbildgerechten Höhenentwicklung werden Mindest- und Maximal-Geschosshöhen festgesetzt. Diese stellen in Verbindung mit den Vorgaben zu den zulässigen Vollgeschossen sicher, dass sich neue Baukörper proportional in den Altort einfügen, ermöglichen aber zugleich eine ausreichende Flexibilität in der Umsetzung. Die Geschosshöhe ist definiert als das vertikale Maß von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zur Oberkante Fertigfußboden des darüberliegenden Geschosses.

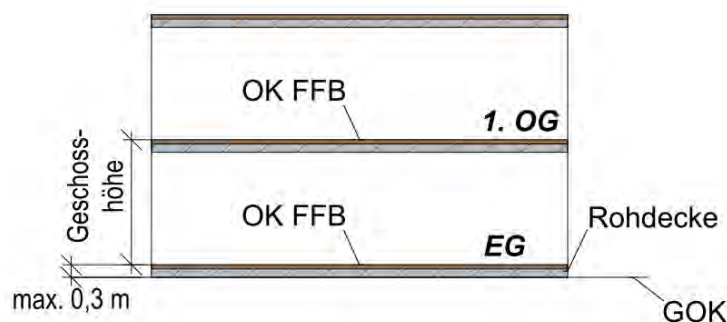


Abb. 12: Schematische Darstellung zur Ermittlung der Geschosshöhe (Eigene Darstellung)

Der Ortskern von Hohenstadt ist vorwiegend durch Baukörper mit zwei Vollgeschossen gekennzeichnet, wobei insbesondere die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude auch häufig drei Vollgeschosse aufweisen. Die steilen Satteldächer lassen zudem eine

zusätzliche Nutzung der Dachräume zu, die jedoch äußerlich nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten. Diese wurden in den historischen Bauernhäusern traditionell als Nebenräume (z.B. Vorrat, Lager, Trockenraum) oder einfache Aufenthaltsräume genutzt, eignen sich aber grundsätzlich auch für eine Wohnnutzung.

Das dritte Vollgeschoss ist gemäß der Festsetzungen dabei als Dachgeschoss auszubilden, auf diesem Wege wird die Kubatur und damit die räumliche Wirkung der Baukörper gesteuert, da an den traufseitigen Außenwänden lediglich zwei Vollgeschosse in Erscheinung treten. Ein Einrücken der Außenwände im Sinne eines Staffelgeschosses ist nicht zulässig. Damit soll eine Fragmentierung der Baukörper verhindert und ein harmonisches Erscheinungsbild gewahrt werden. Es sind daher ortsbildtypische rechteckige Baukörper vorzusehen. Aus demselben Grund sind aneinander gebaute Hauptgebäude in Höhe, Dachform und -neigung gleich zu gestalten.

Zudem wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) maximal 0,3 m über der Geländeoberkante am Mittelpunkt der Gebäudefront an der Straßenseite – ausgehend vom natürlichen Gelände - liegen darf. Damit wird sichergestellt, dass – angepasst an die Topographie im Plangebiet – die Erdgeschosse nicht zu weit aus dem Gelände herausragen.

4.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Hauptfistrichtung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen und Baulinien definiert. Die städtebaulich relevanten Raumkanten entlang der Hauptstraße, Markgrafenstraße und Happurger Straße werden durch Baulinien auch künftig gesichert. Diese Bereiche liegen entlang der zentralen Erschließungsachsen des Ortskerns und die Gebäude entfalten eine straßenraumprägende Wirkung, die bereits durch die vor allem traufseitig ausgerichteten Gebäude historisch vorgeprägt ist. Durch die Baulinien soll ein zu starkes Zurückspringen der Gebäude verhindert werden und die wichtigen gewachsenen Sichtbeziehungen und historischen Raumkanten im dörflichen Straßenraum auch langfristig gesichert werden. Nichtsdestotrotz wird durch die Möglichkeit von der Baulinie um bis zu 3,0 m Vor- und Zurückzutreten eine begrenzte Flexibilität für die bauliche Ausformung ermöglicht, ohne dass die wichtigen Baufluchten aufgegeben werden.

In den übrigen Bereichen im Ortskern werden durch Baugrenzen flexible Bauräume geschaffen. Dies trägt der historisch gewachsenen, heterogenen Struktur des Haufendorfs angemessen Rechnung. Die Baugrenzen schaffen einen ausreichenden Spielraum bei der Anordnung der Baukörper für eine ortsbildverträgliche bauliche Weiterentwicklung. An einigen Stellen, vor allem südlich der Hauptstraße, werden die historischen Hofstrukturen durch entsprechende Baugrenzen aufgenommen. Durch die festgesetzte GRZ wird sichergestellt, dass der Anteil der überbauten Fläche trotz der weiten Baufenster begrenzt bleibt.



Abb. 13: Beispiel historischer Dreiseithof im Altort (Eigene Aufnahme, 2025)

An den wichtigen Verkehrsachsen im Geltungsbereich wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung sichergestellt, dass eine einheitliche Raumkante durch traufständige Hauptgebäude entsteht. Im übrigen Altort ist die Dachlandschaft jedoch einerseits historisch deutlich differenzierter gegliedert und andererseits entfaltet die Stellung der Gebäude aufgrund der Lage abseits der großen Straßenräume auch nicht in derselben Weise Raumwirkung, weshalb an diesen Stellen keine Firstrichtungen vorgesehen werden. Viel eher entspricht gerade die differenzierte Dachlandschaft im stark geneigten Gelände Hohenstadts charakteristisch dem historischen Haufendorf und soll auch künftig ermöglicht werden.

4.4.4 Bauweise

Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise i.S.d. §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die jedoch im Kern eine geschlossene Bauweise vorsieht, also die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand direkt aneinander oder an der Nachbargrenze. Dies entspricht der historischen, kleinteiligen Struktur des Altorts und soll auch künftig sichergestellt werden, da im Bestand vielfach Gebäude in geschlossener oder grenznaher Bauweise errichtet wurden. Dies gilt insbesondere auch für die den Straßenraum einfassende Wirkung der Baukörper an den in Kapitel 4.4.3 genannten Erschließungsachsen, hier trägt die abweichende Bauweise zur Sicherung der Raumkanten und eines geschlossenen Straßenraums bei.

Durch die abweichende Bauweise, die eine grenzständige oder -nahe Bebauung zwar zulässt, aber nicht zwingend vorschreibt, wird dennoch ausreichend Flexibilität für die weitere bauliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht. Die Festsetzung einer rein offenen Bauweise würde dem vorhandenen Ortsbild nicht entsprechen.

Die Beschränkung seitlicher Erweiterungen der Hauptgebäude auf die vollständig gleiche Tiefe der Bestandsgebäude dient ebenfalls dazu, die historischen Gebäudekubaturen und damit die maßstäbliche Gliederung der Bebauung im Einklang mit dem Ortsbild zu gewährleisten. Zudem wird verhindert, dass durch gestaffelte Erweiterungen eine unruhige und übermäßige Fragmentierung der Baukörper erfolgt. Dies ermöglicht gleichwohl dennoch eine Erweiterung der bestehenden Gebäude, soweit diese sich proportional am vorhandenen Hauptgebäude orientieren. Diese Festsetzung gilt jedoch nicht bei Abriss, Neubau und Anbauten, womit abweichende Lösungen weiterhin möglich bleiben.

4.4.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und das sich daraus ergebende Maß bestimmt.

Nach Artikel 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO sind vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, keine Abstandsflächen erforderlich, sofern nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf oder muss. Die Festsetzung von Baulinien sowie einer geschlossenen Bauweise dient der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands und gewährleistet auch künftig eine geschlossene (Grenz-)Bebauung. Dies entspricht dem gewachsenen Ortsbild, es sind voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen nachbarschützender Belange zu erwarten. Da eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, die aber im Kern der geschlossenen Bauweise entspricht, entfällt zudem die Pflicht zur Einhaltung von Abstandsflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO. Dies dient der Sicherung einer geschlossenen Bauweise entlang der wichtigen Erschließungsachsen und ermöglicht unabhängig von der Grundstücksaufteilung eine geschlossene Bebauungsstruktur.

Im Übrigen beinhalten die Baugrenzen keine Regelungen zu den Abstandsflächen. Demnach sind die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei Errichtung der Gebäude einzuhalten, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude sicher zu stellen.

Auf diesem Wege werden die nachbarlichen Belange in angemessener Weise berücksichtigt und zugleich sichergestellt, dass die ortstypische Bebauungsstruktur des historischen Ortskerns erhalten bleibt.

4.4.6 Dächer und Dachaufbauten

Besonders prägend für Hohenstadt sind die typisch fränkischen Steilsatteldächer, die aufgrund der bewegten Topographie weithin deutlich in Erscheinung treten und daher charakteristisch für das Ortsbild sind. Vereinzelt finden sich auch Walmdächer im Ort, beispielsweise am Pfarrhaus. Diese fügen sich aufgrund ihrer geneigten Dachflächen ebenfalls in das Ortsbild ein. Steilsatteldächer finden sich dabei vor allem auf den ehemals landwirtschaftlichen Anwesen, da die großzügigen Dachräume häufig von funktionaler Bedeutung für den landwirtschaftlichen Betrieb waren, beispielsweise als Lager-, Trocken- oder Vorratsraum. Walmdächer hingegen finden sich eher bei repräsentativen Bauten, wie beispielsweise dem Pfarrhaus im Norden des Altortes.

Der Charakter dieser Dachlandschaft soll im historischen Altort auch künftig sichergestellt werden. Daher werden zur Wahrung dieses prägenden Erscheinungsbildes für Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dachformen mit ortstypischen Neigungen zugelassen. Demnach sind im Geltungsbereich für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 42° und höchstens 55° sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 50° zulässig.

Für die Dächer von Nebenanlagen werden aus stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen getroffen, hier sind sowohl Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 42° und höchstens 55° zulässig, wie auch Flach- und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig. Dies schafft einen Rahmen für die Gestaltung der Nebengebäude, ohne diese unverhältnismäßig einzuschränken.



Abb. 14: Beispiele für ortsbildtypisches Dachformen (links Steilsatteldach, rechts Halbwalmdach) (Eigene Aufnahmen, 2025)

Dabei können Flachdächer begrünt werden, dies leistet sowohl einen ökologischen wie auch einen gestalterischen positiven Beitrag. Insbesondere in dichter bebauten oder stärker versiegelten Bereichen sind die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, von großer Bedeutung. Neben den angeführten Auswirkungen sprechen die längere Haltbarkeit sowie die bessere Isolationswirkung und damit erzielbare Energieeinsparungen für ein Gründach. Bei Beachtung der einschlägigen technischen Normen (für Gründächer: FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen DIN 18320, DIN 18338) können Bauschäden ausgeschlossen werden. Auch das Brandschutzverhalten extensiv begrünter Dächer genügt bei der Auswahl geeigneter Baustoffe den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Zur Wahrung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen zu den Dacheindeckungen der Sattel- und Walmdächer getroffen. Es sind aufgrund der funktional-gestalterischen Bedeutung der Dachlandschaft lediglich Dachsteine oder -ziegel in roten oder rotbraunen oder dunkelgraue bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Andere Materialien wie Wellplatten, Kunststoff oder glänzendes Eindeckmaterial hingegen sind unzulässig, da sich diese gestalterisch nicht in das Umfeld einfügen.

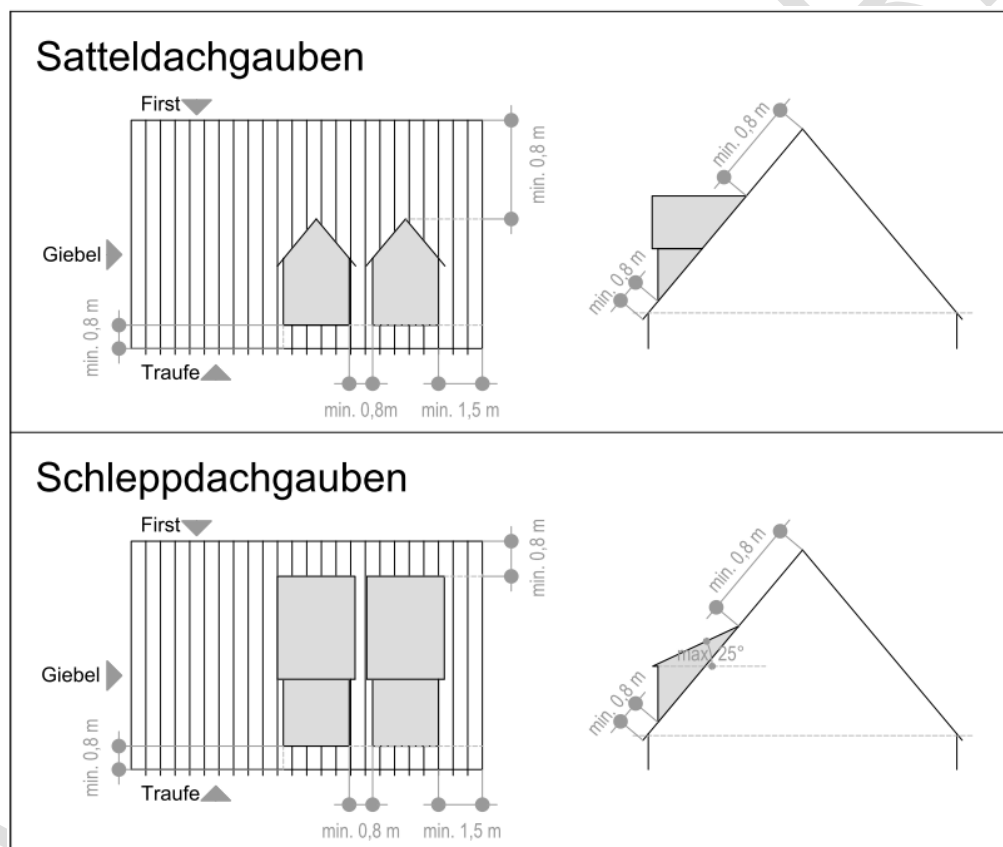


Abb. 15: Schematische Darstellung Gauben (Eigene Darstellung)

Angelehnt an die bestehende Dachlandschaft im Geltungsbereich sowie im räumlichen Umfeld sind bei Satteldächern zudem Sattel- und Schleppdachgauben sowie Zwerchhäuser zulässig. Ihre Lage, Größe und Dachneigung wird begrenzt, um die Maßstäblichkeit im Vergleich zum Bestand zu wahren und sicherzustellen, dass sich diese dem Hauptdach unterordnen. Aus gestalterischen Gründen sind die Dachgauben im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken, wenngleich bei den Seitenwänden auch Einblechungen aus nichtglänzendem Material zulässig sind. Zur Förderung einer nachhaltigen Energiegewinnung sind Solaranlagen zulässig, sofern diese an die Dachneigung angepasst oder in die Dachfläche integriert werden und damit die gestalterische Einheit der Dachfläche gewährleistet bleibt.

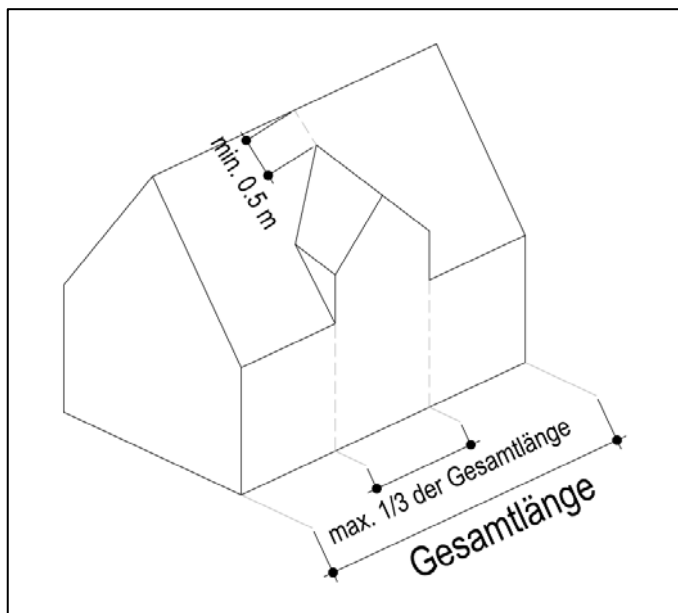


Abb. 16: Schematische Darstellung Zwerchhäuser (Eigene Darstellung)

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer getroffen, die sicherstellen sollen, dass die ortsbildprägende Dachlandschaft nicht gestalterisch überformt und damit das historische Ortsbild beeinträchtigt wird. So werden unter anderem Festsetzungen zu den Dachüberständen getroffen, die sicherstellen sollen, dass die Dächer der Hauptgebäude an den ortsüblichen fränkischen Dachformen orientieren, die üblicherweise nur durch geringe Dachüberstände gekennzeichnet sind. Aus den vorgenannten Gründen sind auch Dacheinschnitte, zum Beispiel Dachloggien nicht zulässig, da sie die gestalterische Einheit des Hauptdaches unterbrechen.



Abb. 17: Beispiel ortsbildverträglicher Dachgestaltung sanierter Gebäude mit PV-Anlage (Eigene Aufnahme, 2025)

Um dennoch eine Wohnnutzung im Dachraum, beispielsweise im Bereich der Steilsatteldächer der landwirtschaftlichen Nebengebäude, zu ermöglichen, sind Dachfenster gleichwohl zulässig, sofern sie sich – ähnlich wie die Solaranlagen – in die Dachfläche einfügen, d.h. in diese integriert sind oder nur in geringem Maße über die Dachhaut hinausragen. Nicht zulässig sind Dachverglasungen, die aufgrund ihrer Größe, Anordnung oder Ausgestaltung gegenüber dem Hauptdach eine Wirkung als eigenständiger Dachaufbau entfalten (z. B. weit auskragende Dachfenster, Firstverglasungen, Lichtbänder), da sie sich gestalterisch und maßstäblich nicht in die historisch geprägte Dachlandschaft des Altorts einfügen.

4.4.7 Einfriedungen

Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen werden zudem Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Gestalterisch relevant sind vor allem Einfriedungen zu Verkehrsflächen (inkl. der internen Fuß- und Radwege), zu Grünflächen und zu den Außenrändern des Geltungsbereichs hin, denn nur diese sind vom öffentlichen Straßenraum und von öffentlichen Fußwegen aus wahrnehmbar. Daher werden nur für diese Einfriedungen Festsetzungen hinsichtlich Höhe, Material und Gestaltung getroffen.

Blickdichte Einfriedungen (z.B. frei stehende Mauern oder Gabionenwände, Bretterwände oder andere Sichtblenden) werden dort grundsätzlich ausgeschlossen, um deren negative optische Wirkung, v.a. zum öffentlichen Raum hin, zu vermeiden. Auch die Vorgaben zu den Materialien, aus denen Einfriedungen an den o.g. Grenzen hergestellt werden dürfen, dienen dazu, das typische Ortsbild von Hohenstadt zu wahren.

Die zulässigen Höhenbegrenzungen von 1,80 m für Hecken und 1,30 m für Zäune stellen sicher, dass die Einfriedungen in proportional angemessener Weise in das Ortsbild eingefügt werden.

4.4.8 Befestigte Flächen, Stellplätze und deren Zufahrten

In Hohenstadt finden sich bereits im Bestand eine Vielzahl von Nebenanlagen/-gebäuden, wobei diese in vielen Bereichen ihren Ursprung in der landwirtschaftlichen Nutzung der Anwesen haben. Die heutige fast ausschließliche Wohnnutzung der Grundstücke erfordert jedoch Stellplätze für den ruhenden Kfz-Verkehr, weshalb Garagen, Carports und überdachte bzw. befestigte Stellplätze und Zufahrten angelegt werden. Um sicherzustellen, dass sich Garagen, Carports und andere Formen überdachter Stellplätze in das Ortsbild einfügen, werden Festsetzungen zu den Dachformen, der Dachneigung und -indeckung sowie zur Materialauswahl angelehnt an die Gestaltung der Hauptgebäude getroffen. Dies gewährleistet, dass Garagen, Carports und ähnliche bauliche Anlagen nicht als gestalterischer Fremdkörper auftreten, sondern sich an den prägenden Hauptgebäuden orientieren und ein einheitliches Gesamtbild schaffen.



Abb. 18: Beispiel für ortsbildverträgliche Gestaltung von Garagen/Carports und Nebenanlagen (Eigene Aufnahme, 2025)

Um zu verhindern, dass Gärten großflächig oder sogar vollständig als Kies-, Schotter- oder Ziersteinflächen gestaltet werden, was den stellenweise ohnehin bereits hohen Versiegelungsgrad vergrößern und sich negativ auf das innerörtliche Klima und den Wasserrückhalt auswirken würde, wird eine Verpflichtung zur Bepflanzung aller Grundstücksflächen außerhalb von Gebäuden und erforderlichen Belagsflächen aufgenommen.

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und die Versickerungsfunktion zu stärken, sind Stellplätze, Zufahrten und Wege zudem mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Sämtliche Wege, befestigten Aufenthaltsbereiche und ebenerdigen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zulässige Materialien hierfür sind unter anderem Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster und Drainagepflaster. Die Trag-schicht unter den Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist. Damit wird nicht nur der Versiegelungsgrad reduziert und die nachhaltige Bewirtschaftung von Regenwasser unterstützt, sondern auch die Menge des abzu-leitenden unverschmutzten Oberflächenwassers minimiert, wodurch ökologische und städ-tebauliche Anforderungen gleichermaßen berücksichtigt werden.

4.4.9 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Die Bestimmungen zu Dacheindeckungen, Fassadenfarben und Baustoffen geben einen Rahmen von Gestaltungsmöglichkeiten vor, welche den prägenden Charakter des Plangebiets wahren sollen, um ein ortsbildverträgliches Erscheinungsbild sicherzustellen und den historisch gefärbten Charakter nicht durch moderne Gestaltungselemente zu überprägen. Dies soll gewährleisten, dass sich die geplanten Neubauten gestalterisch in die Bestandsbebauung im Gebiet selbst sowie das Umfeld einfügen und positiv zum Ortsbild im historischen Zentrum von Hohenstadt beitragen.



Abb. 19: Beispiel für ortsbildverträgliche Dach- und Fassadengestaltung (Eigene Aufnahme, 2025)

Holzfassaden werden als nachhaltiges und ortsbildverträgliches Fassadenmaterial zugelassen. Da jedoch eine gestalterische Überprägung (z.B. rustikale Blockarchitektur) durch ortsuntypische Gestaltung vermieden werden soll, sind Ausführungen mit sichtbaren, geschichteten Rund- oder Vierkanthölzern sowie überstehende Balkenköpfe ausgeschlossen. Zudem wird die Einschränkung getroffen, dass Vordächer nur im Bereich der Hauseingänge zulässig sind und hier in ihrer Breite auf den Zugangsbereich zu beschränkt sind, damit deren untergeordneter baulicher Charakter im Vergleich zum Maßstab des Hauptgebäudes gewahrt bleibt.

4.4.10 Stützmauern

Aufgrund der bewegten Topografie und der steilen Hanglage ist in Hohenstadt vielerorts eine Abstützung und gestufte Gestaltung des Geländes unvermeidlich. Daher wird auf Festsetzungen zur Gestaltung von Höhenunterschieden weitestgehend verzichtet. So wird z.B. keine Maximalhöhe von Stützmauern festgesetzt.

Um trotzdem sicherzustellen, dass die innerörtliche Topografie ohne massive Brüche gestaltet wird und um die negative Raumwirkung hoher Stützmauern zu verringern, werden

Festsetzungen zu zulässigen Materialien und zur Begrünung solcher Mauern getroffen. Raumwirksam sind solche Mauern ab einer Höhe von ca. 1,0 m; daher müssen höhere Stützmauern entweder aus Natursteinen hergestellt oder (um auch eine kostengünstigere Variante zu ermöglichen) mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Eine Liste möglicher Arten hierfür ist im Abschnitt 4.4.12 enthalten.

Bestehende Stützmauern haben grundsätzlich Bestandsschutz; die o.g. Vorgaben gelten also für die Errichtung neuer Stützmauern im Geltungsbereich.

4.4.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzung bereits vollständig ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

4.4.12 Grünordnung sowie Anpflanzung und Bindung für Bepflanzungen

Wie unter 4.3 beschrieben, liegt der grünordnerische Schwerpunkt auf dem Erhalt ortsbildprägender und artenschutzrechtlich relevanter Gehölzstrukturen. Auf die Festsetzung von privaten oder öffentlichen Grünflächen wird aufgrund der beengten innerörtlichen Verhältnisse und des Fehlens von kleinklimatisch wirksamen innerörtlichen Grünzügen verzichtet.

Um sicherzustellen, dass abgängige oder aufgrund von Gefahr im Verzug zu fällende, im Bebauungsplan aber als zu erhalten festgesetzte Bäume oder flächenhafte Gehölzbestände wieder durch Neupflanzungen ersetzt werden, werden dazu Vorgaben gemacht, die sich auf die Größe und Lage der Ersatzpflanzungen bezieht. Ersetzt werden müssen dabei – auch innerhalb der flächenhaften Gehölzbestände - nur Bäume, nicht jeder einzelne Strauch. Der Grundcharakter des jeweiligen Bestandes sollte jedoch erhalten bleiben. Um ausreichend Flexibilität für zukünftige bauliche Veränderungen zu gewährleisten, wird eine gewisse räumliche Verschiebbarkeit der Ersatzpflanzungen ermöglicht.

Zu den vier zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen werden ebenfalls einige textliche Festsetzungen getroffen, die sich auf die Pflege der Pflanzungen, den dauerhaften Erhalt, die Pflicht zum Ersatz bei Abgängigkeit und eine gewisse räumliche Flexibilität bei der Pflanzung beziehen. Außerdem werden Mindest-Pflanzqualitäten festgesetzt, um eine frühzeitige räumliche Wirkung der Baumpflanzungen zu erreichen.

Eine **Pflanzenliste** mit Vorgaben zur Artauswahl für die vier festgesetzten Baumpflanzungen sowie für ggf. erforderliche Nach- oder Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern stellt eine hohe gestalterische Qualität und eine standortangepasste Pflanzenauswahl sicher.

Pflanzenliste

Die folgende Pflanzenliste gilt für die vier verpflichtend vorgegebenen Baumpflanzungen und für alle Ersatzpflanzungen (s.o.). Bei der Artauswahl wurde auf dauerhaft gute Entwicklungschancen an den hier relevanten innerörtlichen Standorten mit hohem Versiegelungsgrad in der Umgebung geachtet. Daher sind neben heimischen Gehölzarten auch einige typische Stadtbaumarten enthalten; als Grundlage diente die Liste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK). Es wurde darauf geachtet, keine Arten aus Übersee oder aus Asien zu verwenden, sondern lediglich einige Arten aus dem Mittelmeerraum und dem osteuropäischen Raum.

Bäume (Wuchsklasse I):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Fairview'	Rotgrüner Spitz-Ahorn 'Fairview'
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fagus sylvatica ‚Purpurea‘	Blut-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silber-Linde
Ulmus ‚Rebona‘	Ulme ‚Rebona‘

Bäume (Wuchsklasse II):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Ostrya carpinifolia	Hopfen-Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis ‚Beech Hill‘	Birne ‚Beech Hill‘
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Robinia pseudoacacia ‚Semperflorens‘	Robinie
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus latifolia ‚Henk Vink‘	Breitblättrige Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus x intermedia	Oxelbeere
Tilia cordata ‚Rancho‘	Kleinkronige Winter-Linde

Sträucher und Kleinbäume für Nachpflanzungen innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes spec.	Johannisbeere
Rosa-Arten	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen zur Begrünung von Stützmauern:

Selbstklimmer:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Akebia quinata	Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis spec.	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera x tellmanniana	Gold-Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘	Wilder Wein
Polygonum (Fallopia) aubertii	Schling-Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

4.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist gemäß § 15 BNatSchG der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, besteht keine Ausgleichspflicht. Für den planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB bedeutet dies, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nur anzuwenden ist, wenn die bisher baurechtlich zulässige bauliche Dichte durch die Festsetzungen des Bebauungsplans signifikant erhöht wird. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, denn die Festsetzungen ermöglichen nur eine maßvolle Nachverdichtung ohne Erhöhung der über eine Bestandsanalyse ermittelten Grundflächenzahl (GRZ). Durch die Planung werden keine neuen oder zusätzlichen Baurechte geschaffen, die über den derzeitigen Siedlungsbereich oder die faktische Situation hinausgehen.

Da durch die Planung somit keinerlei Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entstehen, werden keine Tatbestände erfüllt, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB auslösen könnten. Daher ergibt sich kein Ausgleichserfordernis. Eine rechnerische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (Bilanzierung) nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

4.6 Artenschutz

Um nicht gegen das Schädigungs- und das Tötungsverbot zu verstoßen, wird die Erarbeitung artenschutzrechtlicher Fachgutachten auf der Ebene von Einzelbauvorhaben im Geltungsbereich empfohlen. Dabei ist mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob ein Kurzgutachten ausreicht oder ob eine vollständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit faunistischen Kartierungen erforderlich ist.

Grundsätzlich ist bei allen Bauvorhaben die Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit, also im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchzuführen. Fällungen von Bäumen mit Baumhöhlen und Spaltenquartieren sind zu vermeiden und – wenn unvermeidlich - außerhalb der Sommerquartierzeit von Baumhöhlen-bewohnenden Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von Oktober bis Ende März durchzuführen. Gleiches gilt für den Abriss von Gebäuden, die Fledermäusen als Lebensraum dienen.

5 Anlagen

Wird zum Entwurf ergänzt

VORENTWURF

Nürnberg, 29.04.2026, red. ergänzt 06.05.2026

Bearbeitet:

Planungsbüro Vogelsang: Mara Neidlinger M.Sc., Dipl.-Ing. C. Piek,
Landschaftsplanung Sebastian Klebe: Dipl.-Ing. Sebastian Klebe

in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Pommelsbrunn

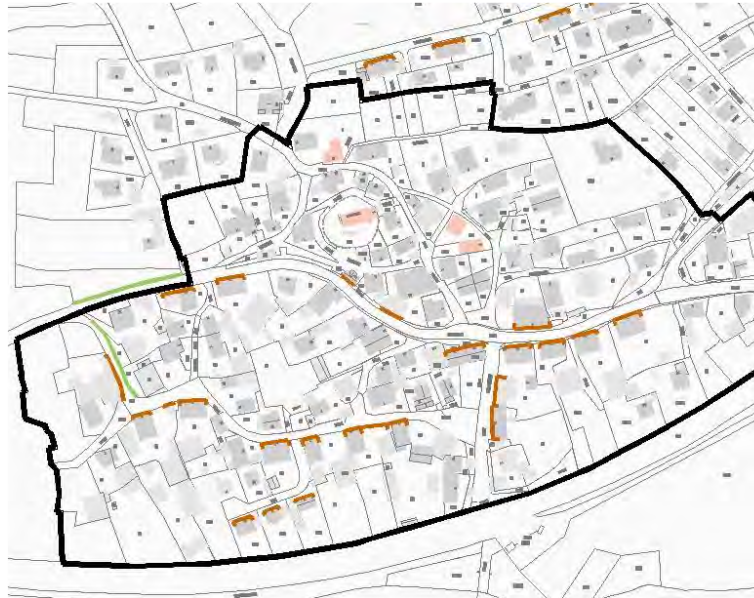
6 Anhang: Städtebauliche Analyse (Auszug Präsentation Gemeinderat 29.04.2026)

Bebauungsplan „Hohenstadt“ – Gemeinde Pommelsbrunn



Städtebauliche Analyse

Raumkanten



Bebauungsplan „Hohenstadt“ – Gemeinde Pommelsbrunn



Städtebauliche Analyse

Gebäudestellung



■ traufständig
■ giebelständig

Bebauungsplan „Hohenstadt“ – Gemeinde Pommelsbrunn



Städtebauliche Analyse

Hofstrukturen



Bebauungsplan „Hohenstadt“ – Gemeinde Pommelsbrunn



Städtebauliche Analyse

Geschossigkeit



Bebauungsplan „Hohenstadt“ – Gemeinde Pommelsbrunn



Ortsbildprägende Elemente



Bebauungsplan „Hohenstadt“ – Gemeinde Pommelsbrunn



Ortsbildprägende Elemente



Bebauungsplan „Hohenstadt“ – Gemeinde Pommelsbrunn



Landschaftsplanerische Analyse

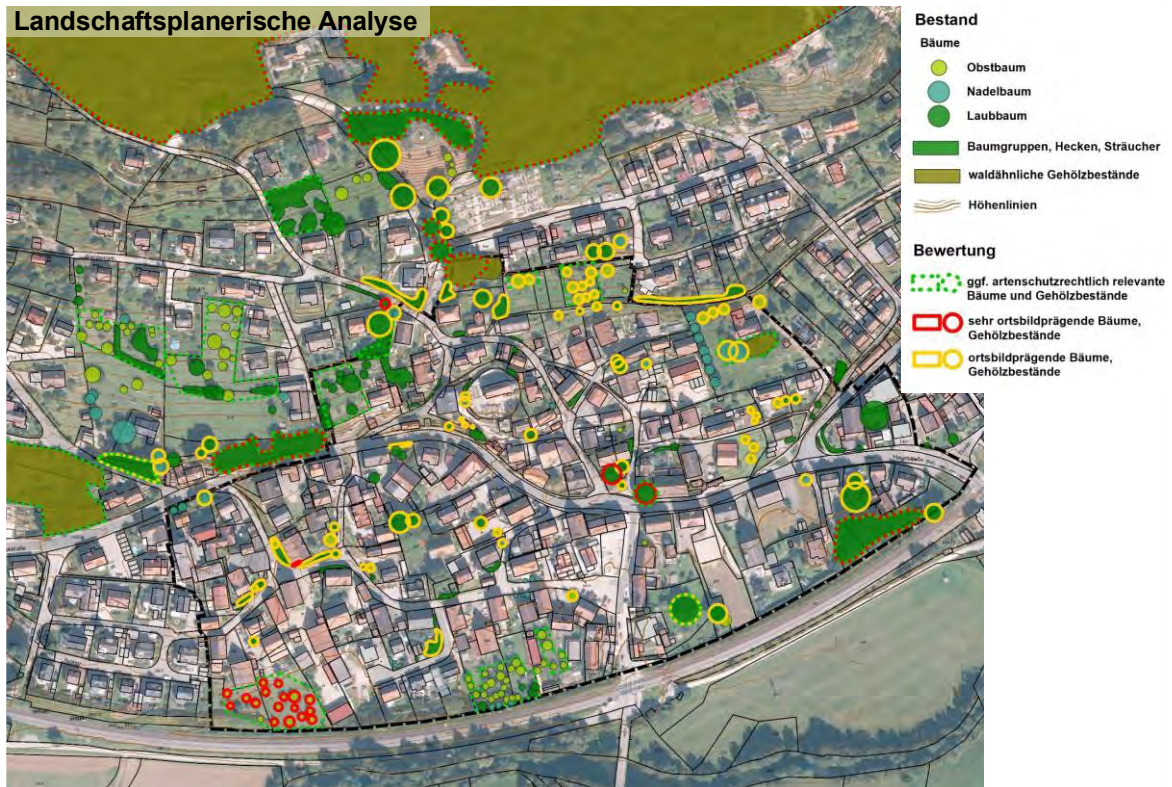
- Topographie sehr prägend für das Orts- und Landschaftsbild (steiler Südhang, Kirchberg als Vorsprung; viele Böschungen und Stützmauern)
- Grünstrukturen sehr unterschiedlich verteilt
- im Altort relativ wenig unversiegelte Freiflächen, Bäume und Hecken
- Dorfplatz und Kreuzung Pegnitztalstraße stark versiegelt, kaum Grünstrukturen
- In den Hanglagen nördlich des Altortes deutlich mehr Grünstrukturen (Wiesen, Feldgehölze, große Gärten, Obstwiesen)
- Südlich des Altortes große Obstwiesen, Einzelbäume und Feldgehölze
- Im Norden heterogener Übergang zum Wald auf dem Steilhang
- Interessante Fußwegeverbindungen zwischen den Gärten (z.B. Fernwanderweg „Goldene Straße“ von Tschechien über Weiden nach Nürnberg)
- Radwege nur im Süden (Pegnitztal-Radweg, Paneuropa-Radweg entlang der Bahntrasse)



Bebauungsplan „Hohenstadt“ – Gemeinde Pommelsbrunn



Landschaftsplanerische Analyse



Bebauungsplan „Hohenstadt“ – Gemeinde Pommelsbrunn



Städtebauliche Zielsetzungen

- **Dörfliche Baukultur wahren:**
 - Offene Bauweise, Einzelhäuser mit zahlreichen Nebengebäuden
 - Dachform und –neigung (Steilsatteldach, häufig mit Schopf; z.T. Halbwalmdach);
 - zahlreiche Zwerchhäuser und Gauben im Bestand
 - Geschossigkeit (überwiegend II+D)
 - GRZ (exkl. versiegelte Freiflächen) im Schnitt ~0,45
 - Fassadengestaltung und –gliederung (Putz, Fachwerk)

- **Bestand sanieren:**
 - Denkmalgeschützte Gebäude sanieren
 - Hohe Sanierungsbedarf/schlechter Bauzustand gehäuft Hauptstraße, Markgrafenstraße, Zehntweg

- **Private Freiflächen:**
 - Grünstrukturen wahren und fördern
 - Einfriedungen regeln (z.B. Eisengitterzaun, keine sichtundurchlässigen Zäune)
 - Steingärten/versiegelte Vorgärten ausschließen
 - Begrünung und gärtnerische Nutzung intensivieren
 - Nutzung Freiflächen als Lagerflächen reduzieren

Bebauungsplan „Hohenstadt“ – Gemeinde Pommelsbrunn



Städtebauliche Zielsetzungen

- **Maßvolle Nachverdichtung:**
 - Leerstände aktivieren
 - Baulücken im Ortskern schließen
 - Leerstehende landwirtschaftliche Nebengebäude umnutzen
 - Attraktive Sichtbeziehungen zum Hohenstädter Fels und zum Kirchturm schützen

- **Öffentlichen Raum aufwerten:**
 - Aufenthaltsort/Treffpunkt Dorfbrunnen aufwerten
 - Stellplatzsituation (z.B. Hauptstraße, Dorfplatz) verbessern
 - Aufenthaltsqualität (insb. am Dorfplatz) steigern
 - (informelle) Fußwegverbindungen aufwerten
 - Öffentliches Grün integrieren, Entsiegelung
 - Einheitliche Beläge
 - Straßenzustand verbessern/Sanierung

Landschaftsplanerische Zielsetzungen

- Ortsbildprägende Bäume, Obstwiesen und Gehölzbestände erhalten
- Artenschutzrechtliche Konflikte minimieren
- trotzdem maßvolle Nachverdichtung ermöglichen
- behutsamer Umgang mit der Topographie
- Neupflanzungen raumwirksamer, schattenspendender Laubbäume am Dorfplatz und an der Kreuzung Hauptstraße / Pegnitztalstraße
- Versiegelung minimieren (Minimierung von Erschließungsfläche in den Nachverdichtungsbereichen, wasserdurchlässige Beläge auf Fußwegen, Kfz-Stellplätzen und Zufahrten)
- Vermeidung von „Steingärten“
- Vorgaben zu Material und Begrünung bei Stützmauern

VORENTWURF