



**GEMEINDE POMMELSBRUNN
LANDKREIS NÜRNBERGER LAND**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

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

- VORENTWURF -

Stand: 29.04.2026



VOGELSANG

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 OK 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 Baudenkmal 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, Gebüsch 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