



Gemeinde Pommelsbrunn

Staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Nürnberger Land

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 29.04.2026
Beginn:	19:05 Uhr
Ende	20:20 Uhr
Ort:	Rathaus Pommelsbrunn, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Haushahn, Armin

Mitglieder des Gemeinderates

Albert, Lisa
Altmann, Franz
Bauer, Markus
Benisch, Kurt
Bleisteiner, Gabriele
Brunner, Dieter
Ertel, Doris
Haas, Klaus
Häberlein, Thomas
Hoffmann, Martina
Hubmann, Ria
Linhardt, Christine
Lochmüller, Markus
Pickel, Maximilian
Pickelmann, Christian
Tausendpfund, Claus

Schriftführerin

Richter, Anke

Verwaltung

Brand, Christian
Leykauf, Martina
Süß, Kristina

Weitere Anwesende

Fr. Vogelsang, Hr. Klebe

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Bauer, Herbert
Bock, Alexander
Brunner, Thorsten
Loos, Manfred

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 26.03.2026
- 2 Bebauungsplan Nr. 20 Ortskern Hohenstadt, Beschluss zur Aufstellung eines einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplans gem. § 2 Abs.1 BauGB und Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs.1 und § 4 BAbs. 1 BauGB AB11/042/2026
- 3 Aufhebung des Beschlusses vom 26.03.2026 (TOP 2) und Neuerlass der 1. Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Pommelsbrunn (BGS/WAS) GL/020/2026
- 4 Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für die Teilfläche von ca. 34 qm, Fl. Nr. 214, Feilenbrunnenstraße 28, Gemarkung Hartmannshof AB11/036/2026
- 5 Bekanntgaben aus vergangenen nichtöffentlichen Sitzungen
- 6 Informationen und Anfragen

Erster Bürgermeister Armin Haushahn eröffnet um 19:05 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 26.03.2026

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt die öffentliche Niederschrift vom 26.03.2026.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 0

2 Bebauungsplan Nr. 20 Ortskern Hohenstadt, Beschluss zur Aufstellung eines einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplans gem. § 2 Abs.1 BauGB und Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs.1 und § 4 BAbs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Pommelsbrunn berät in heutiger Sitzung über die Beschlussfassung zur Aufstellung des einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 „Ortskern Hohenstadt“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Hierzu erfolgte bereits in der Bauausschusssitzung vom 16.04.2026 eine ausführliche Vorberatung.

Frau Vogelsang betont, dass der Ortsteil Hohenstadt intensiv von ihr und den Kollegen analysiert wurde. Entlang der Raumkanten Happurger Straße und Hauptstraße werden die wichtigsten Punkte dargestellt. Wichtig sei dabei, so Frau Vogelsang, dass der Bebauungsplan nur für Neubauten und Nutzungsänderungen gelte, nicht für Bestandsbauten.

Der entsprechende Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

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.

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Ortsteils Hohenstadt der Gemeinde Pommelsbrunn.
Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Norden – Wohnbebauung
Osten – Wohnbebauung
Süden – Bahntrasse
Westen – Wohnbebauung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Lageplan (ohne Maßstab) zu entnehmen, der diesem Protokoll beigelegt ist. Ebenso beigelegt sind die Textlichen Festsetzungen.

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

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzung sowie Begründung, ausgearbeitet durch das Planungsbüro Vogelsang mit Landschaftsplanung Sebastian Klebe, Nürnberg, liegt im Stand vom 29.04.2026 vor. Auf dieser Grundlage sollen die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Wir wollen keine Vorschreibepolitik, so Bürgermeister Armin Haushahn. Gemeinderat Franz Altmann lobt die Arbeit von Frau Vogelsang und meint, sie habe in ihrer Analyse den Ort „verstanden“. Auf Wunsch der 3. Bürgermeisterin, wird ein Hinweis in die Gemeinderundschau kommen, dass der Bebauungsplan in der Verwaltung eingesehen werden kann. Gemeinderat Markus Bauer bittet, keine negativen Beispielbilder zu veröffentlichen und als Missstände zu titulieren, sondern besser gute Lösungen als Beispiele einzuarbeiten. Gemeinderat Thomas Häberlein bewertet den Prozess des Bebauungsplans wertvoll und meint, damit sei gut gegenüber der Öffentlichkeit zu argumentieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat Pommelsbrunn beschließt:

- a) Auf Grundlage des vorliegenden Vorschlags (Vorentwurf im Anhang) wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein einfacher Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Geltungsbereich entsprechend des Vorentwurfs Nr. 20 „Ortskern Hohenstadt“ aufgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss zum einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 20 „Ortskern Hohenstadt“ ortsüblich bekannt zu machen.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0

- b) Der Gemeinderat Pommelsbrunn nimmt den ausgearbeiteten Vorentwurf des einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 20 „Ortskern Hohenstadt“, Stand 29.04.2026, zur Kenntnis und billigt diesen als Grundlage für das weitere Verfahren.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0

- c) Der Gemeinderat Pommelsbrunn beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) auf Basis des vorliegenden Vorentwurfs. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 0

3 Aufhebung des Beschlusses vom 26.03.2026 (TOP 2) und Neuerlass der 1. Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Pommelsbrunn (BGS/WAS)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.03.2026 unter Tagesordnungspunkt 2 die „1. Änderung der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Pommelsbrunn (Wasserabgabesatzung – WAS)“ beschlossen.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wurde festgestellt, dass dieser Beschluss einen inhaltlichen Fehler enthält. In der beschlossenen Änderung wird auf § 19a der Wasserabgabesatzung (WAS) Bezug genommen. Tatsächlich befindet sich die einschlägige Regelung jedoch nicht in der Wasserabgabesatzung, sondern in der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS/WAS).

Der Beschluss bezieht sich somit auf eine unzutreffende satzungsrechtliche Grundlage und ist daher rechtlich fehlerhaft.

Der Fehler wurde noch vor der ortsüblichen Bekanntmachung festgestellt. Eine Veröffentlichung der fehlerhaften Satzung ist nicht erfolgt, sodass diese keine Rechtswirkung entfalten konnte. Zur Sicherstellung der Rechtmäßigkeit ist dennoch eine ausdrückliche Aufhebung des fehlerhaften Beschlusses sowie eine erneute, formal korrekte Beschlussfassung erforderlich. Die Vorgehensweise entspricht den Anforderungen der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, wonach Beschlüsse eindeutig und rechtssicher zu fassen sind.

Beschluss:

1. Aufhebung des bisherigen Beschlusses

Der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Pommelsbrunn vom 26.03.2026, Tagesordnungspunkt 2 („1. Änderung der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Pommelsbrunn (Wasserabgabesatzung – WAS)“), wird aufgehoben.

2. Neuerlass der Satzungsänderung

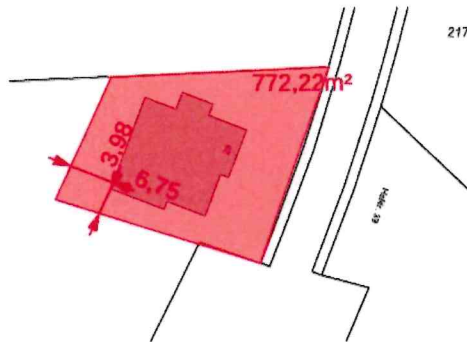
Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde Pommelsbrunn (BGS/WAS) in der vorgelegten Fassung. Maßgeblich ist hierbei der korrekte Bezug auf § 19a der BGS/WAS.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 0 Persönlich beteiligt 0

4 Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für die Teilfläche von ca. 34 qm, Fl. Nr. 214, Feilenbrunnenstraße 28, Gemarkung Hartmannshof

Herr und Frau Neubauer beantragen die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Hartmannshof für einen Teilbereich von 34 m² der Fl. Nr. 214, Feilenbrunnenstraße 28.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 214 der Gemarkung Hartmannshof, Feilenbrunnenstraße 28, wurde auf einer Teilfläche von ca. 34 m² im Außenbereich eine Jurte errichtet.



Die Antragsteller wurden bereits im Januar 2025 durch die Bauverwaltung Pommelsbrunn umfassend dahingehend beraten, in welchem Bereich die Errichtung eines verfahrensfreien Baukörpers mit einem Volumen von bis zu 75 m³ zulässig ist.

Im Rahmen einer Baukontrolle im Oktober 2025 wurde festgestellt, dass das zulässige Volumen von 75 m³ überschritten wurde und sich das Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet.

Damit liegt ein baurechtswidriger Zustand vor.

Das zuständige Landratsamt hat daraufhin eine Rückbauaufforderung erlassen, aufgrund dessen der Antragsteller den Antrag auf Einbeziehungssatzung stellt.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Nürnberger Land kann dem Erlass einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Hartmannshof, Feilenbrunnenstraße 28 zugestimmt werden.

Die Kosten für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind vollständig von den Antragstellern zu tragen.

Gemeinderätin Christine Linhardt schlägt vor, die Jurte ein Stück zu verschieben, was allerdings laut Bürgermeister nicht möglich ist, da diese bereits sehr nah am Haus stehe. Gemeinderat Klaus Haas und die 3. Bürgermeisterin Gabi Bleisteiner raten, die Angelegenheit nicht zu sehr „aufzublasen“, viele Anbauten in der Gemeinde seien ohne Genehmigung errichtet worden. Dies sollte laut Gemeinderat Maximilian Pickel jedoch nicht zur Gewohnheit werden. Nebst der Kosten für die Einbeziehungssatzung wünscht das Gremium noch einen Gebührenbescheid für Verwaltungstätigkeiten, der von den Antragstellern zu übernehmen ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat Pommelsbrunn erteilt dem Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Teilfläche von 34 m², Fl. Nr. 214, Gemarkung Hartmannshof Feilenbrunnenstraße 28 das Einvernehmen gem. § 36 BauGB. Verwaltungskosten, die von der Gemeinde Pommelsbrunn für die Einbeziehungssatzung geleistet wurden, werden dem Antragsteller in Rechnung gestellt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 5 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 0

5 Bekanntgaben aus vergangenen nichtöffentlichen Sitzungen

Neubau Ableitungskanal KA Stallbaum-Hartmannshof – Vergabe der Bauleistungen

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe zu und ermächtigt die Verwaltung, den Auftrag an die Firma mit dem wirtschaftlichsten Angebot, hier die Firma Pichl Bauunternehmung GmbH & Co. KG,

Hiltersdorfer Straße 1, 92272 Freudenberg, zum Angebotspreis von 450.260,78 Euro einschl. Mehrwertsteuer zu vergeben.

Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

Gemeinderätin Dorist Ertel erkundigt sich nach dem Beginn der Maßnahme. Das genaue Datum werde noch bekanntgegeben, so Bürgermeister Armin Haushahn.

6 Informationen und Anfragen

- Laut einer Mail vom Landratsamt Nürnberger Land vom 21.04.2026, ist die Asylunterkunft in der Ahornstraße 2, Hartmannshof, einsatzbereit. Die maximale Kapazität beträgt insgesamt 20 Personen, soll aber max. mit bis zu 12 Personen belegt werden. Aufgrund der aktuellen Zugangssituation gibt es vonseiten der Regierung von Mittelfranken nur wenige Zuweisungen. Die Belegung kann ab Mai 2026 erfolgen und wird nur schrittweise durchgeführt.
- Die Granitpfosten am Friedhof Pommelsbrunn stehen, die Zaunbauer werden demnächst mit ihrer Arbeit beginnen.
- Alle Kinder, die eine Ganztagsbetreuung brauchen, konnten untergebracht werden.
- Für die Lindenstraße und die Heuchlinger Straße in Pommelsbrunn wird die Kommunale Verkehrsüberwachung tätig.
- Bei der gestrigen Schulverbandssitzung wurde informiert, dass sich die Baukosten im Rahmen hielten. Dieses Jahr noch sei der Spatenstich für das neue Gebäude geplant.
- Brückenbau Hohenstadt:
Der Shuttlebus wird, laut Frau Hauenstein, gut angenommen und kostet der Gemeinde Pommelsbrunn rund 4.500 Euro im Monat.
Eine Wasseramsel-Familie unter der Brücke verzögert evtl. den Abriss der Brücke in Hohenstadt. Ein Baustopp sei denkbar, so Armin Haushahn. Vorsichtig optimistisch sei man, da die Vögel schon geschlüpft seien. Ein Experte der Regierung von Mittelfranken hat bereits geprüft, ob das Nest versetzt werden kann. Jeder Tag Bauverzögerung bedeutet Mehrkosten, meint Bürgermeister Haushahn.
- Der Sportverein Hartmannshof hat sich beim Projektauftrag im Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ beworben. Mit Mail vom 23. April 2026 wurde die Gemeinde nun informiert, dass die Interessenbekundung des SV Hartmannshof keine Berücksichtigung gefunden hat.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Armin Haushahn um 20:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.



Armin Haushahn
Erster Bürgermeister



Anke Richter
Schriftführung



**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 Baudenkmälern, 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, 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 warm-weißen 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