

Bebauungsplan „Nemschenreuth Nord-Erweiterung“

Deckblatt Nr.3

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

Pegnitz
Bayreuth
Oberfranken

Auslegung Der Stadtrat/Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom _____ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Das Bauleitplanverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 13.12.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Pegnitz, den

Nierhoff
Erster Bürgermeister

Satzung Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 13.12.2021 als Satzung beschlossen.

Pegnitz, den

Nierhoff
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am _____ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 4 sowie der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Pegnitz, den

Nierhoff
Erster Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zum Deckblatt Nr. 3
des Bebauungsplanes

“Nemschenreuth Nord-Erweiterung”

1. Geltungsbereich

Das zu ändernde Grundstück mit der Flurnummer 1297/7, Gemarkung Hainbronn, liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nemschenreuth Nord-Erweiterung“ in der Fassung des Deckblattes Nr. 2 vom 10.02.1995 *und hat eine Größe von ca. 730 m².*

2. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Die mit dem seit 24.05.1995 rechtskräftigen Deckblatt Nr. 2 festgesetzte Bauparzelle mit der Flurnummer 1297/7, Gemarkung Hainbronn, ist bei einer Fläche von 1.659 m² relativ groß.

Im Sinne einer Nachverdichtung werden in diesem Bereich durch eine Grundstücksteilung unmittelbar an der östlichen Seite des bestehenden Garagengebäudes anstelle des bisherigen 1 Baurechts künftig 2 Bauparzellen ermöglicht.

Um die Schaffung dieses zusätzlichen Baugrundstücks ohne weiteren Flächenverbrauch für eine Erschließungsanlage zu realisieren, ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Nemschenreuth Nord-Erweiterung“ mit dem Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

Um *dabei* die Voraussetzungen für das auf der Flurnummer 1297/8, Gemarkung Hainbronn, neu entstehende Wohngebäude mit Walmdach in der Bauweise U+E+D incl. der Garage mit Flachdach zu schaffen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Nemschenreuth Nord-Erweiterung“ mit den unten aufgeführten textlichen Festsetzungen mit dem Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

3. Verfahrenswahl

Da durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) angewendet.

4. Naturschutzrechtliche Regelungen

Der durch die Gebäude auf der neu entstehenden Bauparzelle gegebene Eingriff auf einer Grün-/Wiesenfläche, wird den Erfordernissen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB durch die Festsetzung *einer externen Ausgleichsfläche* kompensiert. Da der die neue Parzelle betreffende Änderungsbereich als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur- und Landschaft eingestuft werden kann, wird der Ausgleichsfaktor mit 0,30 angesetzt. Bei einer Eingriffsfläche von ca. 730 m² (Größe der neu entstehenden Parzelle) ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 220 m².

Die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte externe Ausgleichsfläche befindet sich ungefähr 900 m östlich des Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 3 auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 2437, Gemarkung Pegnitz.

5. Erschließung

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehende Bauparzelle im östlichen Bereich der Fl.Nr. 1297/7, Gemarkung Hainbronn, wird über die Ortsstraße Am Arzberg wegemäßig erschlossen.

Der Abwasser- und Wasseranschluss für diese Parzelle kann über die in der Ortsstraße Am Arzberg liegenden Versorgungsleitungen auf Kosten des Eigentümers sichergestellt werden. Vor dem Satzungsbeschluss des Deckblattes Nr. 3 ist ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen.

In dem Erschließungsvertrag ist auch für den künftig geplanten Lückenschluss des Gehwegs entlang der Ortsstraße Am Arzberg zwischen den Anwesen Am Arzberg 16 und 40 eine anteilige Kostenübernahme zu vereinbaren.

Änderung der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nemschenreuth Nord-Erweiterung“

Die textlichen Festsetzungen im Änderungsbereich werden mit Punkt 12.0 wie folgt ergänzt:

„12.0

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
(Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Der durch die Gebäude auf der neu entstehenden Bauparzelle gegebene Eingriff auf einer Grün-/Wiesenfläche, wird den Erfordernissen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB durch die Festsetzung *einer externen Ausgleichsfläche* kompensiert.

Da der die neue Parzelle betreffende Änderungsbereich als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur- und Landschaft eingestuft werden kann, wird der Ausgleichsfaktor mit 0,30 angesetzt. Bei einer Eingriffsfläche von ca. 730 m² (Größe der neu entstehenden Parzelle) ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 220 m². *Die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte externe Ausgleichsfläche befindet sich ungefähr 900 m östlich des Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 3 auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 2437, Gemarkung Pegnitz.*

Zur Höhenfestsetzung der Gebäude im Änderungsbereich werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nemschenreuth Nord-Erweiterung“ in der Fassung vom 24.07.1986 wie folgt geändert:

Punkt 7.1:

Höhe der baulichen Anlage über OK Straße in Hausmitte gemessen. Gebäude talseits von der Straße OK Erdgeschoßfußboden max. 1,85 m über Straße

Punkt 7.2:

Traufhöhe talseitig max. 6,50 m ab OK Gelände

Traufhöhe bergseitig max. 5,40 m ab OK Gelände

Punkt 7.4:

Ein Kniestock von max. 50 cm ist zulässig

Punkt 1.2:

Das Dach des Wohngebäudes ist als Walmdach und das Dach der Garage ist als Flachdach auszuführen

Punkt 1.3:

Dachdeckungsmaterial für das Walmdach: anthrazit oder graue Betondachsteine
Flachdächer sind zu bekiesen oder zu begrünen

Punkt 7.3:

Dachneigung für das Wohngebäude mit Walmdach: 20° bis 30°

Die Zeichenerklärungen zu den planlichen Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans „Nemschenreuth Nord-Erweiterung“ in der Fassung vom 24.07.1986 werden wie folgt geändert:

Punkt 4.0 Maß der baulichen Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse II als U+E+D

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,6

Punkt 5.0 Bauweise:

Dachform Wohngebäude: Walmdach (WD) mit Dachneigung 20° bis 30°

Dachform Garage: Flachdach

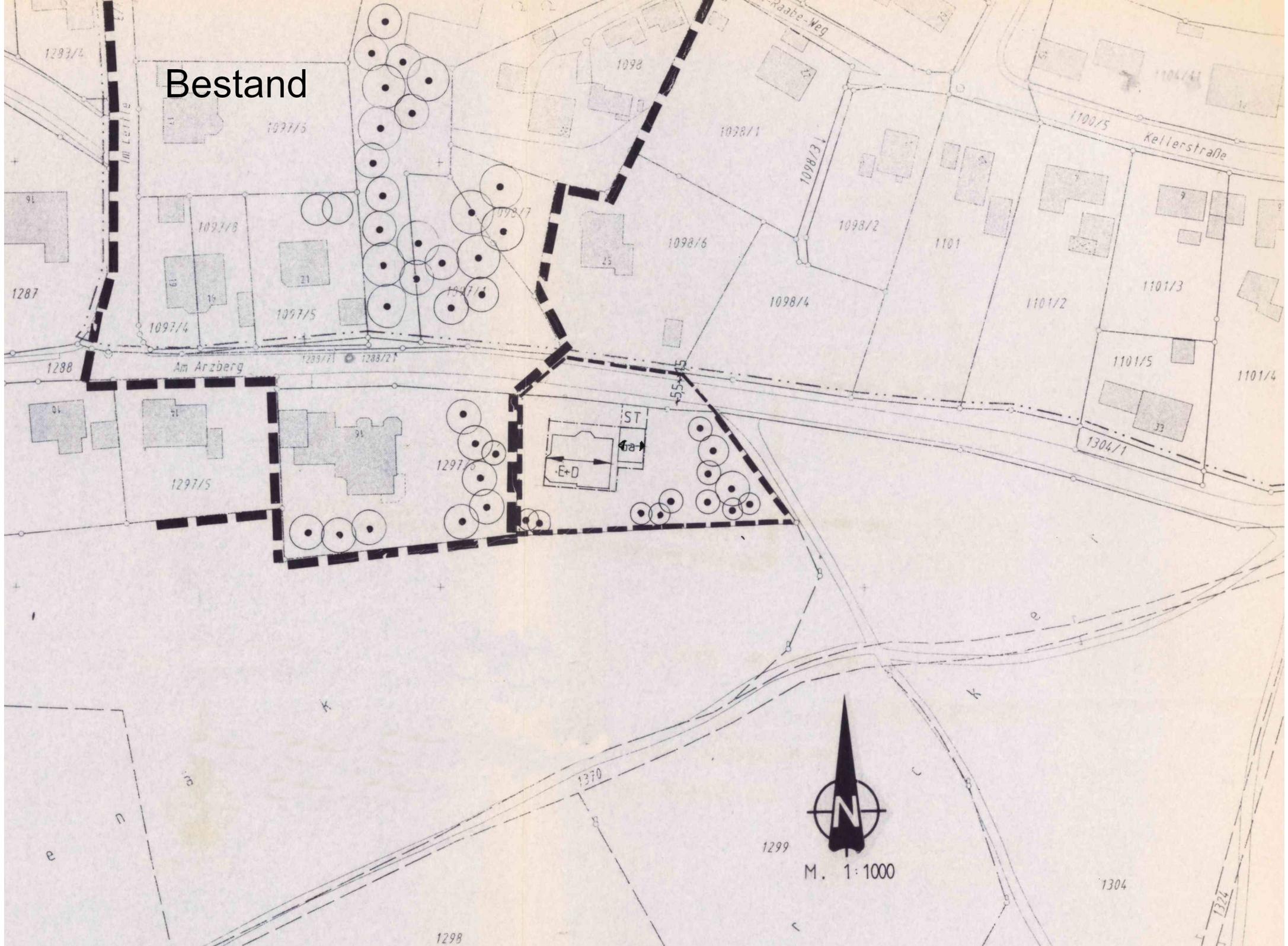
Alle nicht genannten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nemschenreuth Nord-Erweiterung“ in der Fassung vom 24.07.1986 bleiben unverändert.

STADT PEGNITZ

Pegnitz, den 13.12.2021, *geändert am 08.04.2022*
Bauamt

Kohl

Bestand

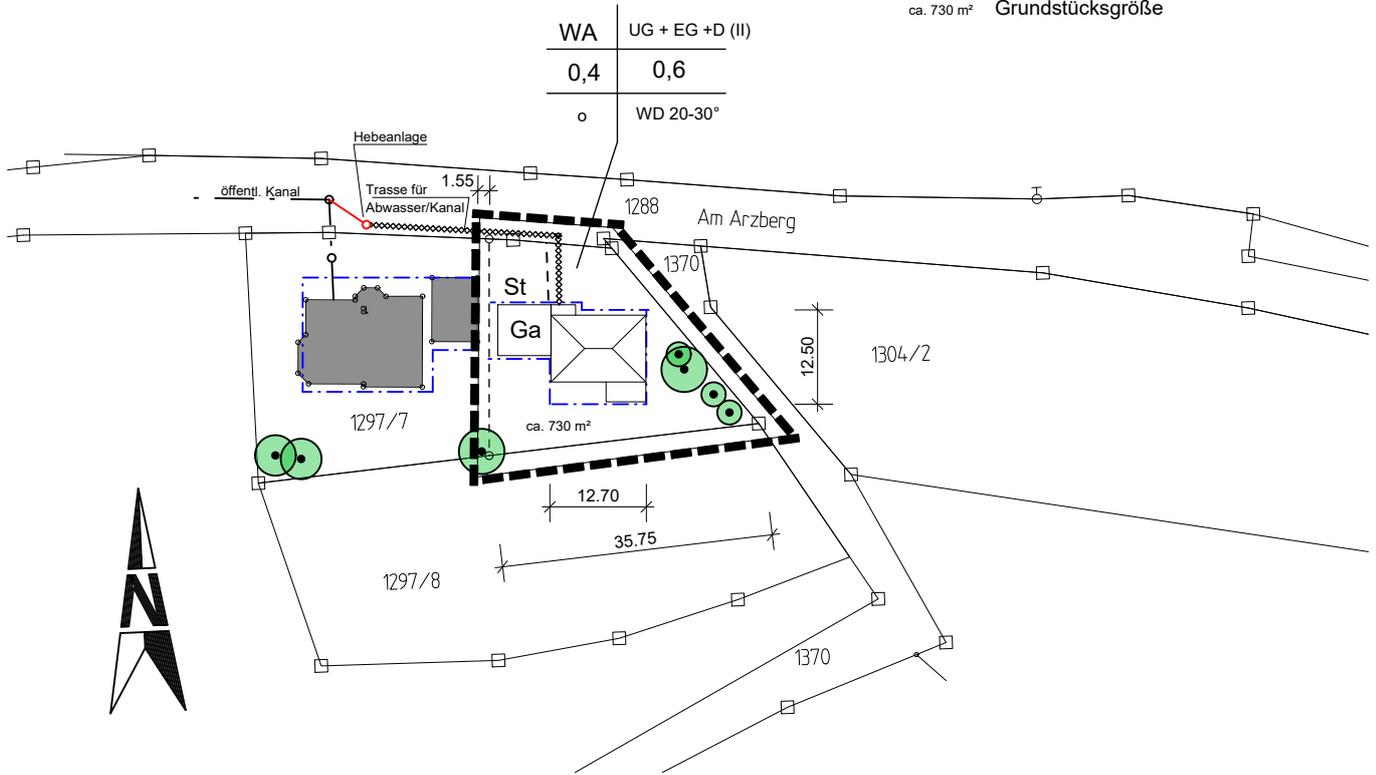


Fortschreibung:

Lageplan
M = 1:1000

Legende:

-  Änderungsbereich
-  Baugrenze
-  Trasse für Abwasser/Kanal
-  Kanal-Hausanschluss mit Hebeanlage
-  bestehender Baum
-  gepl. Grundstücksteilung
- ca. 730 m² Grundstücksgröße



Geländeschnitt Nord-Süd
(Gebäudemitte)
M = 1:200

