

Bebauungsplan „Trockau/Bärenloh“

Deckblatt Nr.1

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 11.07.2022 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 11.07.2022 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. 1
des Bebauungsplanes

“Trockau/Bärenloh”

1. Geltungsbereich

Das durch das Deckblatt Nr. 1 neu auszuweisende Baugrundstück auf einer Teilfläche der Flurnummer 610, Gemarkung Trockau, mit einer Größe von ca. 1.000 m² soll nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden. Bei einer Gesamtgröße des Bebauungsplangebiets von rund 15.000 m² stellt diese Ergänzung eine punktuelle Änderung des Bebauungsplanes „Trockau/Bärenloh“ dar.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets „Trockau/Bärenloh“ konnte im Zuge der Sicherstellung der Erschließung auch die Anbindung an die Staatsstraße St 2184 erfolgen. Damit sind auch die Voraussetzungen geschaffen, dass neben der bereits mit Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche von ca. 15.000 m² weitere im Flächennutzungsplan noch als gewerbliche Fläche dargestellte und unmittelbar nördlich des Geltungsbereich liegende Bereiche ohne Flächenverbrauch für Verkehrsflächen erschlossen werden können. Das mit dem Änderungsbereich neu auszuweisende Baurecht dient der Sicherung einer in Trockau bereits ansässigen Trockenbaufirma. Nach eingehender Prüfung mehrerer Standorte ist nach erfolgter Einigung mit dem Grundstückseigentümer der Flurnummer 610, Gemarkung Trockau, die Errichtung der für den Betrieb erforderlichen Halle im Gewerbegebiet möglich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Trockau/Bärenloh“ mit dem Deckblatt Nr. 1 werden die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen.

Um dabei die Voraussetzungen für die auf einer Teilfläche der Flurnummer 610, Gemarkung Trockau, neu entstehende Halle mit Pultdach zu schaffen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Trockau/Bärenloh“ mit den unten aufgeführten textlichen Festsetzungen mit dem Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

3. Verfahrenswahl

Auf Grund der unter Nummer 1 dargestellten untergeordneten flächenmäßigen Ergänzung des Bebauungsplanes und da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

4. Naturschutzrechtliche Regelungen

Die sich durch das Hallengebäude, die Stellplätze und die Fahrflächen auf dem neu entstehenden Baugrundstück ergebende Beeinträchtigung wird den Erfordernissen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB durch die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche kompensiert. Da der 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. 1.000 m² (Größe der neu entstehenden Parzelle) ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 300 m².

Die Ausgleichsfläche wird im südlichen Bereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 250/9, Gemarkung Trockau, im Gesamtumfang von ca. 300 m² festgesetzt. Die Fläche ist derzeit als Grün-/Wiesenfläche intensiv genutzt. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine ökologische Aufwertung der Fläche durch Schaffung einer Streuobstwiese festgesetzt. Es sind insgesamt 6 Obstbaumhochstämme zu pflanzen und die Fläche darf nur zweimal jährlich mit ersten Schnittzeitpunkt ab dem 15.06. gemäht und nicht gedüngt werden. Die Ausgleichsfläche ist zu Gunsten des Freistaats Bayern im Grundbuch dinglich zu sichern.

5. Erschließung

Das durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehende Baugrundstück wird über die Staatsstraße St 2184 und ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht auf den privaten Grundstücken mit den Flurnummern 612 und 603, Gemarkung Trockau, wegemäßig erschlossen.

Der Abwasser- und Wasseranschluss für diese Parzelle kann über die für die Erschließung des Objekts Bockshügel 1a vorhandenen Versorgungsleitungen auf Kosten des Eigentümers sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen Leitungsrechte auf den betroffenen Privatgrundstücken sind dinglich zu sichern. Vor dem Satzungsbeschluss des Deckblattes Nr. 1 ist ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen.

Änderung der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Trockau/Bärenloh“

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Trockau/Bärenloh“ in der Fassung vom 31.05.1988 werden im Punkt 3.0 „Maß der baulichen Nutzung“ wie folgt geändert:

„SD Satteldach“
wird ersetzt durch:
„PD Pultdach“

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Trockau/Bärenloh“ in der Fassung vom 31.05.1988 werden im Punkt 5.2 wie folgt geändert:

„SD Satteldach max. 30°“
wird ersetzt durch:
„PD Pultdach mit Dachneigung von 5° - 10°“

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Trockau/Bärenloh“ in der Fassung vom 31.05.1988 werden mit den Punkten 12.4, 12.5 und 12.6 wie folgt ergänzt:

12.4 Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



12.5 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



12.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
(Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Die sich durch das Hallengebäude, die Stellplätze und die Fahrflächen auf dem neu entstehenden Baugrundstück ergebende Beeinträchtigung wird den Erfordernissen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB durch die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche kompensiert. Da der 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. 1.000 m² (Größe der neu entstehenden Parzelle) ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 300 m².

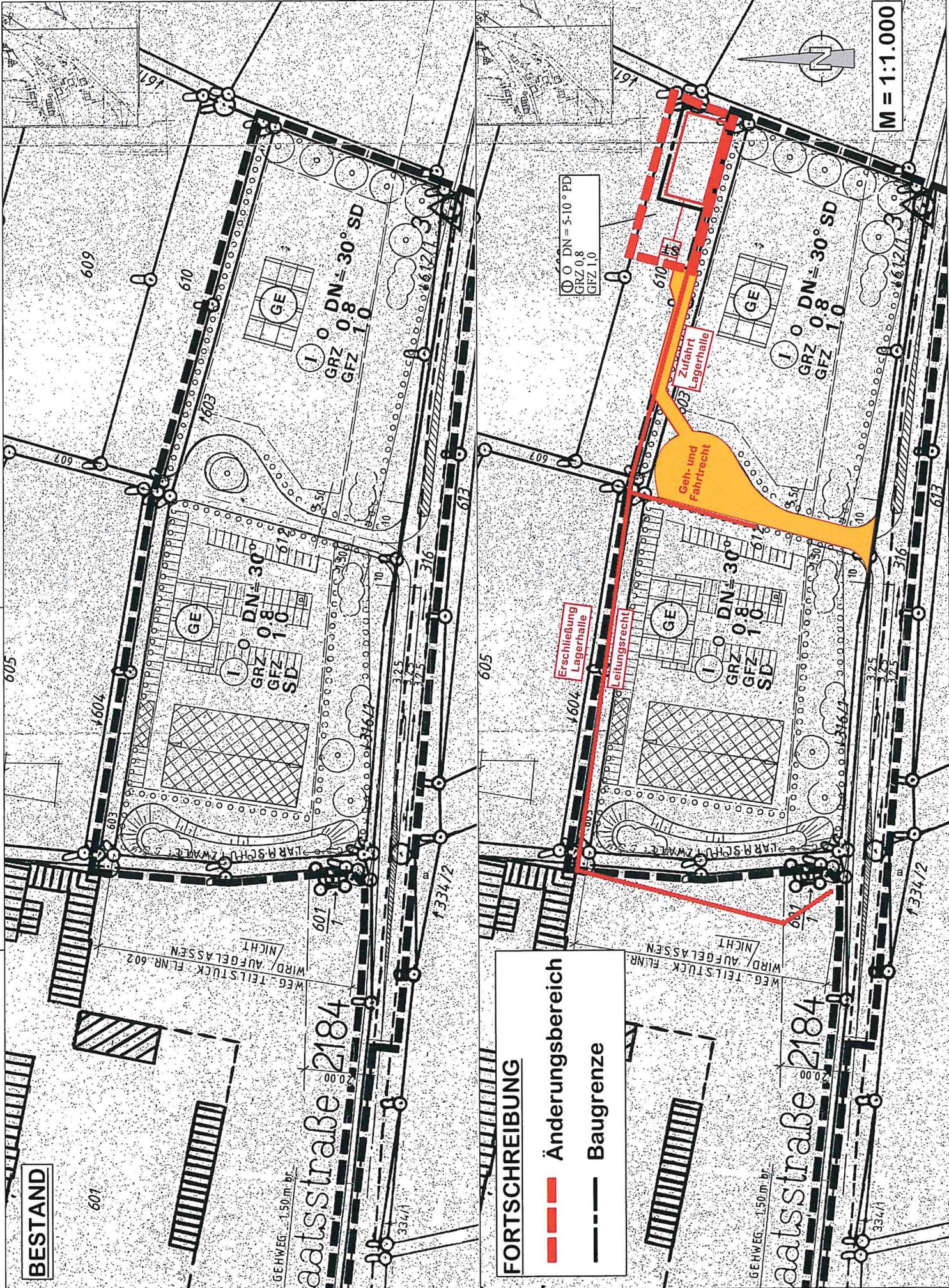
Die Ausgleichsfläche wird im südlichen Bereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 250/9, Gemarkung Trockau, im Gesamtumfang von ca. 300 m² festgesetzt. Die Fläche ist derzeit als Grün-/Wiesenfläche intensiv genutzt. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine ökologische Aufwertung der Fläche durch Schaffung einer Streuobstwiese festgesetzt. Es sind insgesamt 6 Obstbaumhochstämme zu pflanzen und die Fläche darf nur zweimal jährlich mit ersten Schnittzeitpunkt ab dem 15.06. gemäht und nicht gedüngt werden. Die Ausgleichsfläche ist zu Gunsten des Freistaats Bayern im Grundbuch dinglich zu sichern.

Alle nicht genannten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Trockau/Bärenloh“ in der Fassung vom 31.05.1988 bleiben unverändert.

STADT PEGNITZ

Pegnitz, den 11.07.2022
Bauamt

Kohl

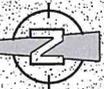


BESTAND

FORTSCHREIBUNG

- — — Änderungsbereich
- — — Baugrenze

M = 1:1.000



WEG-TEILSTÜCK - FL.NR. 602
WIRD AUFGELASSEN
NICHT

WEG-TEILSTÜCK - FL.NR. 602
WIRD AUFGELASSEN
NICHT

2184

2184

601

GEHWEG 1,50 m br

GEHWEG 1,50 m br

609

601

610

709

601

334/1

610

612

601

334/1

DN=30° SD

DN=30° SD

DN=30° SD

DN=30° SD

GRZ 0.8

GRZ 0.8

GRZ 0.8

GRZ 0.8

○ DN=5-10° PD
GRZ 0.8
GFZ 1.0

○ DN=5-10° PD
GRZ 0.8
GFZ 1.0

610

612

601

334/1

DN=30° SD

DN=30° SD

DN=30° SD

DN=30° SD

GRZ 0.8

GRZ 0.8

GRZ 0.8

GRZ 0.8

Zufahrt
Lagerhalle

Geh- und
Fahrtrecht

Erschließung
Lagerhalle

Leitungsrecht

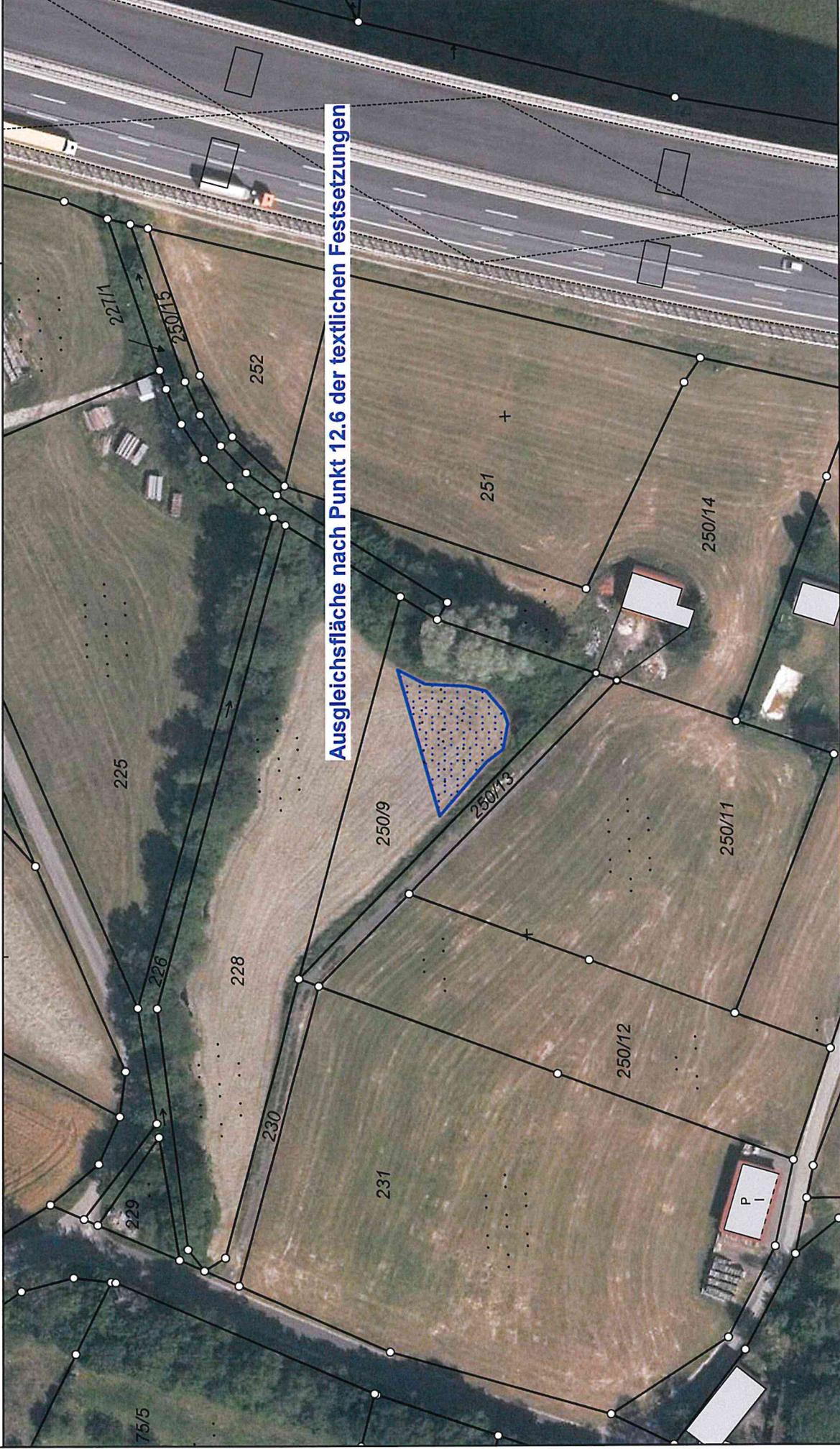
LARMSCHUTZMAß

LARMSCHUTZMAß

Datum: 08.07.2022

Bearbeiter: -

Gemarkung(en): Trockau (2536)



Ausgleichsfläche nach Punkt 12.6 der textlichen Festsetzungen

Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!

