ERGÄNZUNGSSATZUNG

DER STADT PEGNITZ

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Nemschenreuth-
Am Himmelberg

Zeichenerklärung:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Privates Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Ausgleichsfläche

öffentliche Verkehrsfläche

Stadt Pegnitz

Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister

Pegnitz, den 14.10.2022

Bauamt

Kohl

Katasterdatenbestand: © Bayerische Vermessungsverwaltung
Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet.
Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Infomation dar.

Stadt Pegnitz
Hauptstraße 37
91257 Pegnitz
☎ 09241 723-0
stadt@pegnitz.de

14.10.2022	M = 1:1.000
Nemschenreuth	**Am Himmelberg**
Ergänzungssatzung der Stadt Pegnitz	

B E G R Ü N D U N G
zur Ergänzungssatzung

Nemschenreuth-Am Himmelberg

1. Geltungsbereich
Durch die Ergänzungssatzung wird die im Geltungsbereich der Satzung liegende ca. 1.000 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1456/1, Gemarkung Hainbronn, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Nemschenreuth einbezogen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung
Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegende Teilfläche der Fl.Nr. 1456/1, Gemarkung Hainbronn, grenzt unmittelbar südwestlich an die vorhandene Bebauung an und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Pegnitz als Mischbaufläche dargestellt. Die Ergänzungssatzung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
Um die Schaffung eines zusätzlichen Baugrundstücks ohne weiteren Flächenverbrauch für eine Erschließungsanlage zu realisieren, ist es erforderlich, die Ergänzungssatzung aufzustellen.
Eine weitere bauliche Entwicklung außerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung insbesondere betreffend die Fl.Nrn. 1456/1 und 1456, Gemarkung Hainbronn, ist nicht möglich.

3. Verfahrenswahl
Die Aufstellung der Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

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 westlich der Bauparzelle ausgewiesenen Ausgleichsfläche ausgeglichen. Da die die neue Bauparzelle auf der Fl.Nr. 1456/1, Gemarkung Hainbronn, betreffende und im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegende Fläche 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 ergibt sich damit eine erforderliche Größe der Ausgleichsfläche von ca. 300 m². Die Ausgleichsfläche wird unmittelbar westlich der neu entstehenden Bauparzelle auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1456/1, Gemarkung Hainbronn, im Gesamtumfang von ca. 430 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 gemäht und nicht mehr gedüngt werden.

5. Erschließung
Die wegemäßige Erschließung sowie die Erschließung mit Abwasser und Wasser der im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Fläche erfolgt über die öffentlich gewidmeten Wege mit den Fl.Nrn. 1279/3, 1462 und 1457/3, Gemarkung Hainbronn. Die im Zuge der Erschließung mit Abwasser und Wasser anfallenden Kosten sowie Maßnahmen zum Ausbau des öffentlichen Weges mit einem Wendehammer, sind vom jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 1456/1, Gemarkung Hainbronn, zu übernehmen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwingend vor dem Satzungsbeschluss zu unterzeichnen.

S T A D T P E G N I T Z

Pegnitz, den 14.10.2022
Bauamt

Kohl