

# Bebauungsplan „Katzerstein“

## Deckblatt Nr. 7

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. 7  
des Bebauungsplanes

## “Katzstein”

### 1. Geltungsbereich

Auf dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Katzstein“ liegenden Grundstücks mit der Fl.Nr. 1131/2, Gemarkung Pegnitz (Größe: 1.310 m<sup>2</sup>) ist neben Garagengebäude auch auf einer untergeordneten Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup> ein Kinderspielplatz festgesetzt. Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 7 umfasst die Fläche des Kinderspielplatzes.

### 2. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der auf der Fl.Nr. 1131/2, Gemarkung Pegnitz, festgesetzte ca. 150 m<sup>2</sup> große Kinderspielplatz ist wegen der geringen Größe und dem dadurch nur möglichen eingeschränkten Angebot an Spielgeräten nicht attraktiv. Der fußläufig zu erreichende ungefähr 1.800 m<sup>2</sup> große Spielplatz in der Ganghoferstraße (Entfernung rund 700 m) und auch die Spiel- und Sportmöglichkeiten in der Wiesweiherparkanlage (Entfernung rund 900 m) werden dagegen wegen des abwechslungsreichen Angebots gut nachgefragt. Vor diesem Hintergrund wird mit dem Deckblatt Nr. 7 im Bereich des Kinderspielplatzes auf der Fl.Nr. 1131/2, Gemarkung Pegnitz, neben den bereits dargestellten Garagengebäuden wegen der vorhandenen Nachfrage weitere 3 Garagen festgesetzt.

### 3. Verfahrenswahl

Da durch die Änderung der Festsetzungen von Kinderspielplatz zu Garagen auf der ca. 150 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Fl.Nr. 1131/2, Gemarkung Pegnitz, die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Katzstein“ mit einem Geltungsbereich von rund 160.000 m<sup>2</sup> nicht berührt werden, erfolgt das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

### 4. Naturschutzrechtliche Regelungen

Die sich durch die Garagengebäude im Änderungsbereich 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. 150 m<sup>2</sup> ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 45 m<sup>2</sup>. Die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte externe Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 2437, Gemarkung Pegnitz.

### 5. Erschließung

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Garagengebäude werden wie die bereits auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1131/2, Gemarkung Pegnitz, festgesetzt Garagen über die Lochsbergstraße erschlossen.

## Änderung der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Katzstein“

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Katzstein“ in der Fassung des Deckblattes Nr. 6 vom 08.04.2022 bleiben unverändert.

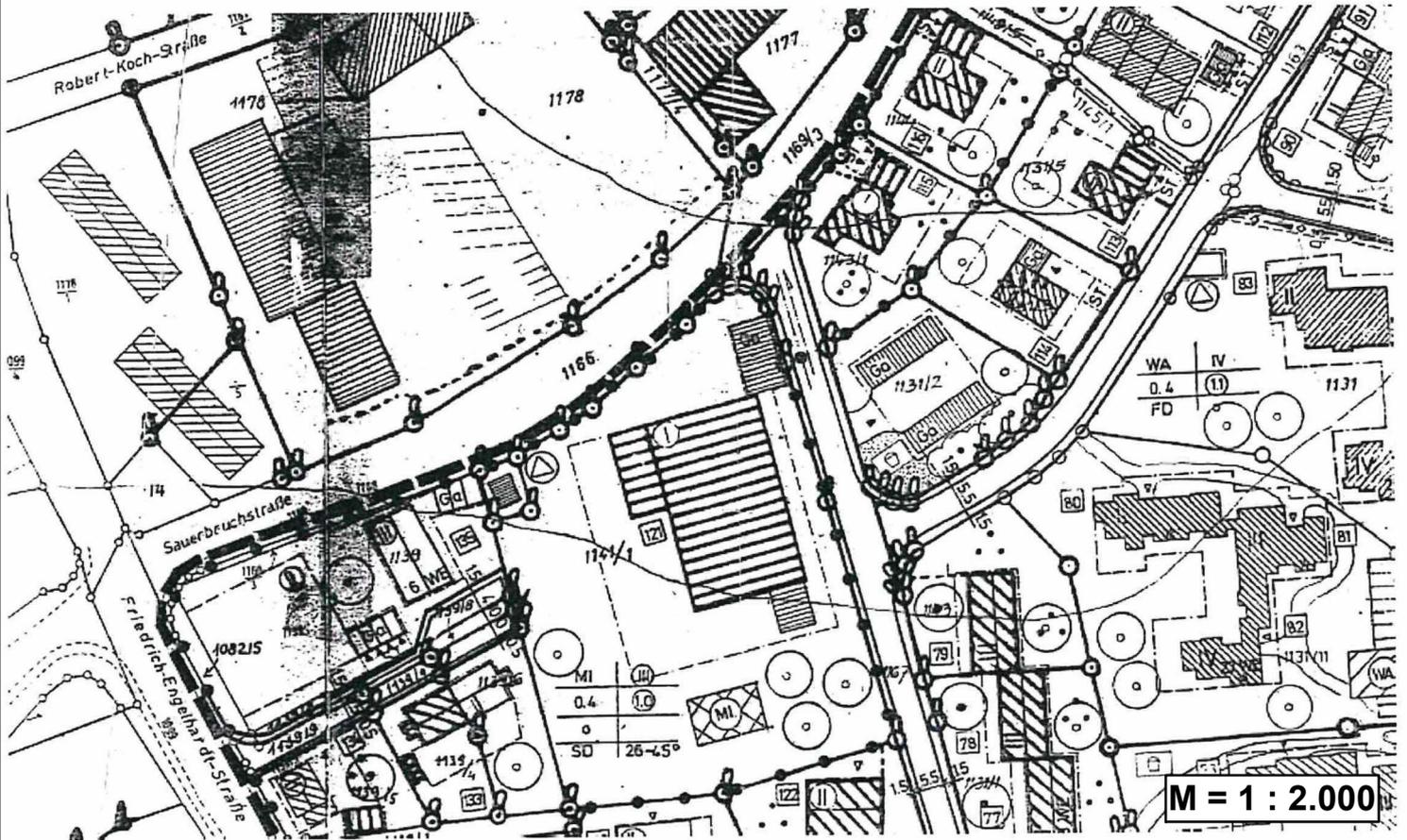
**STADT PEGNITZ**

Pegnitz, den 11.07.2022  
Bauamt

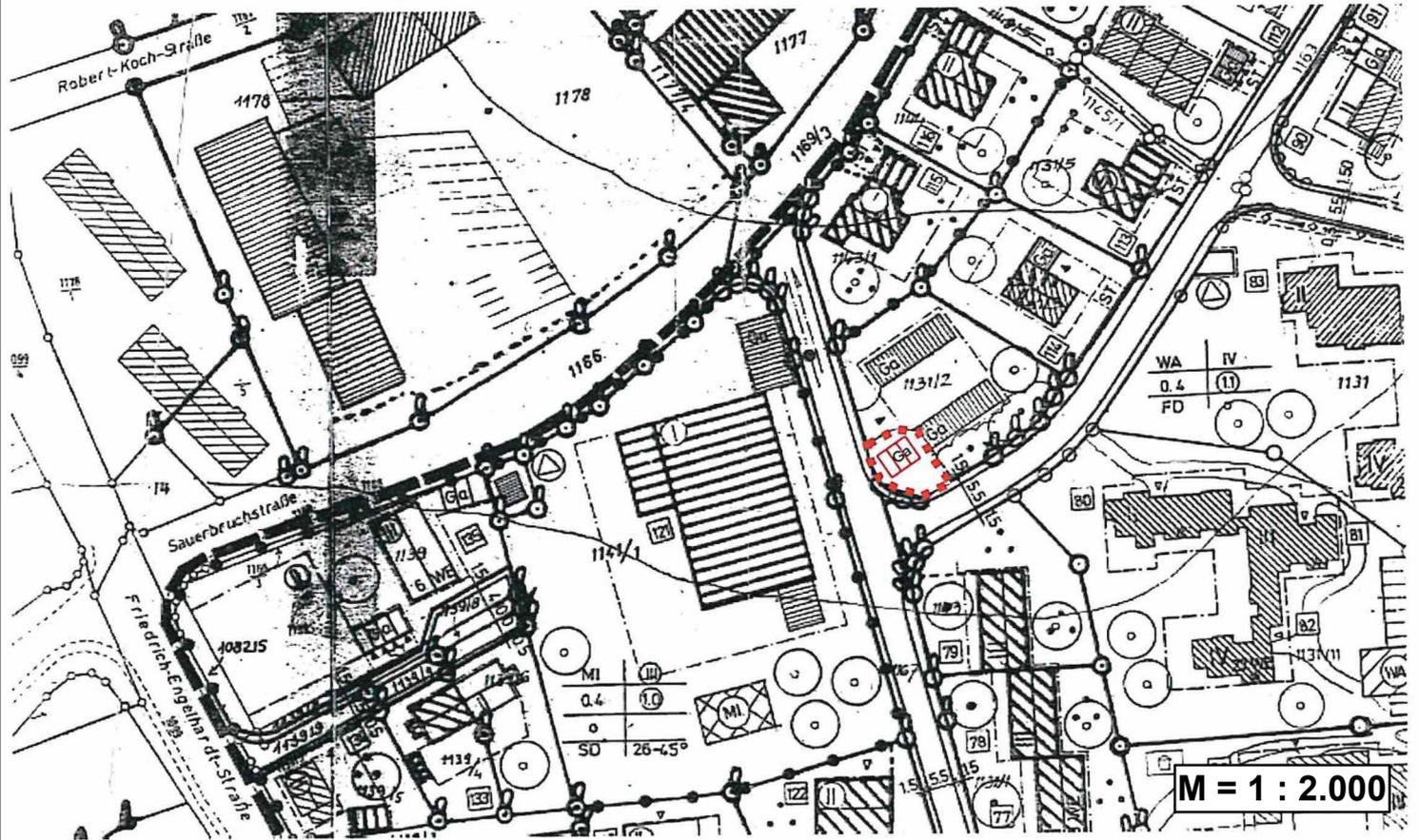
Kohl

# Bestand

Anlage zur Begründung vom 11.07.2022



# Fortschreibung



..... Änderungsbereich

H/B = 297 / 210 (0.06m<sup>2</sup>)



2435/8

2437/0

635/0

621/0

2443/1

656/0

2437/0

623/1

623/3

623/2

2453/0

633/4

634/15

623/12

**Legende**

- Teilfläche
- weitere Ausgleichsflächen
- Flurstücke



M 1:500

**ILE Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz  
Kompensationsmanagement**

**Ausgleichsfläche für B-Plan Katzerstein  
Deckblatt 7**

Flurstück und Gemarkung:  
2437 Pegnitz (45 m<sup>2</sup>)  
(Teilfläche der Flurstücke)

Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz e.V.  
Rathaus der Stadt Pegnitz  
Hauptstraße 37 | 91257 Pegnitz  
jentsch@wirtschaftsbanda9.de  
<http://wirtschaftsbanda9.de/projekte/ile/kompensationsmanagement/>