

ERGÄNZUNGSSATZUNG

DER STADT PEGNITZ

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Bronn Klumpertalstraße Mitte

Zeichenerklärung:

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Grundstücksgrenzen



Leitungsrecht
nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



öffentlicher Eigentümerweg



Stadt Pegnitz
Wolfgang Nierhoff
Erster Bürgermeister

Pegnitz, den 06.10.2023

Bauamt

Kohl

B E G R Ü N D U N G

zur Ergänzungssatzung

Bronn-Klumpertalstraße Mitte

1. Geltungsbereich

Durch die Ergänzungssatzung wird die im Geltungsbereich der Satzung liegende Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bronn einbezogen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sich befindliche Fläche grenzt unmittelbar an die an der Ortsstraße Klumpertalstraße liegende vorhandene Bebauung an. Eine Bebauung des Grundstücks mit der Fl.Nr. 135, Gemarkung Bronn, stellt zudem einen Lückenschluss zwischen den bestehenden Gebäuden auf den Fl.Nrn. 135/1 und 136/1, Gemarkung Bronn, dar. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Pegnitz im westlichen Bereich vollständig als Mischbaufläche und im östlichen Bereich bis auf eine ca. 870 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 135, Gemarkung Bronn, als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ergänzungssatzung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Mit diesem innerörtlichen Lückenschluss können auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 135, Gemarkung Bronn, 3 Bauparzellen geschaffen werden, für die 2 Bauanfragen vorliegen. Als bauplanungsrechtliche Grundlage zur Realisierung dieser geplanten Bauvorhaben ist es erforderlich, die Ergänzungssatzung aufzustellen.

Eine weitere bauliche Entwicklung außerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung 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 den neu entstehenden Bauparzellen gegebene Eingriff auf einer Grün-/Wiesenfläche, wird den Erfordernissen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB durch die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche auf den Fl.Nrn. 821 und 840, Gemarkung Buchau, Rechnung getragen.

Da die überwiegend das Grundstück mit der Fl.Nr. 135, Gemarkung Bronn, 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. 4.400 m² ergibt sich damit eine erforderliche Größe der Ausgleichsfläche von rund 1.300 m². Der ökologische Ausgleich erfolgt über das Kompensationsmanagement des Wirtschaftsbandes A9/Fränkische Schweiz durch Abbuchung vom Ökokonto auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 821 und 840, Gemarkung Bronn.

5. Erschließung

Die wegemäßige Erschließung der im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Fläche erfolgt über die öffentlich gewidmete Ortsstraße Klumpertalstraße sowie den daran anschließenden und in der Ergänzungssatzung festgesetzten öffentlichen Eigentümerweg.

Der Abwasser- und Wasseranschluss kann über die in der Klumpertalstraße liegenden bzw. durch den bereits auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 135, Gemarkung Bronn, befindlichen Abwasserkanal sichergestellt werden. Für den Abwasserkanal auf der Fl.Nr. 135, Gemarkung Bronn, ist in der Ergänzungssatzung ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die im Zuge einer Verlängerung der Kanal- und Wasserleitung in den öffentlichen Eigentümerweg anfallenden Kosten sind vom jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 135, Gemarkung Bronn, zu übernehmen.

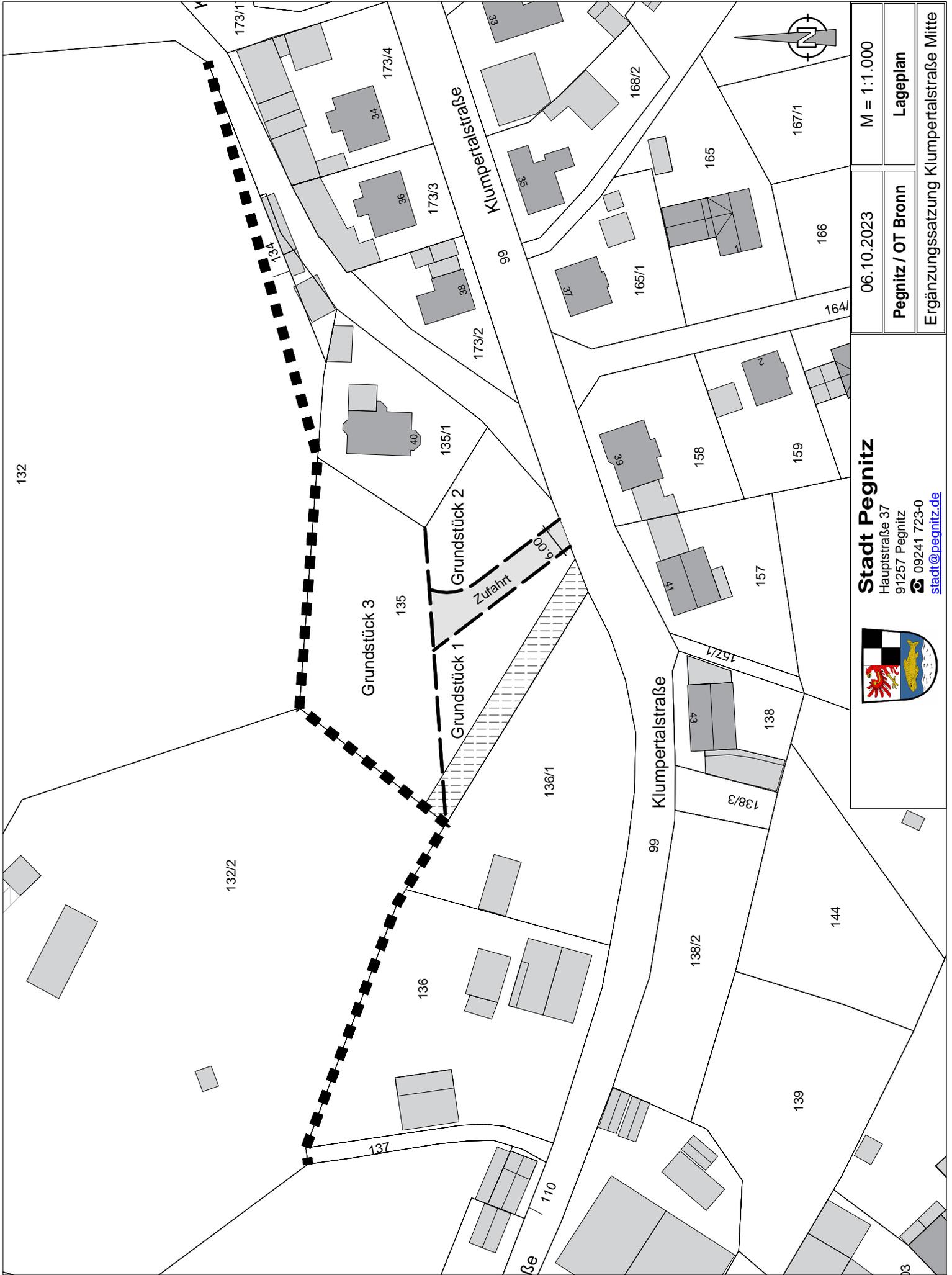
Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwingend vor dem Satzungsbeschluss zu unterzeichnen.

STADT PEGNITZ

Pegnitz, den 06.10.2023

Bauamt

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



Stadt Pegnitz

Hauptstraße 37

91257 Pegnitz

09241 723-0

stadt@pegnitz.de

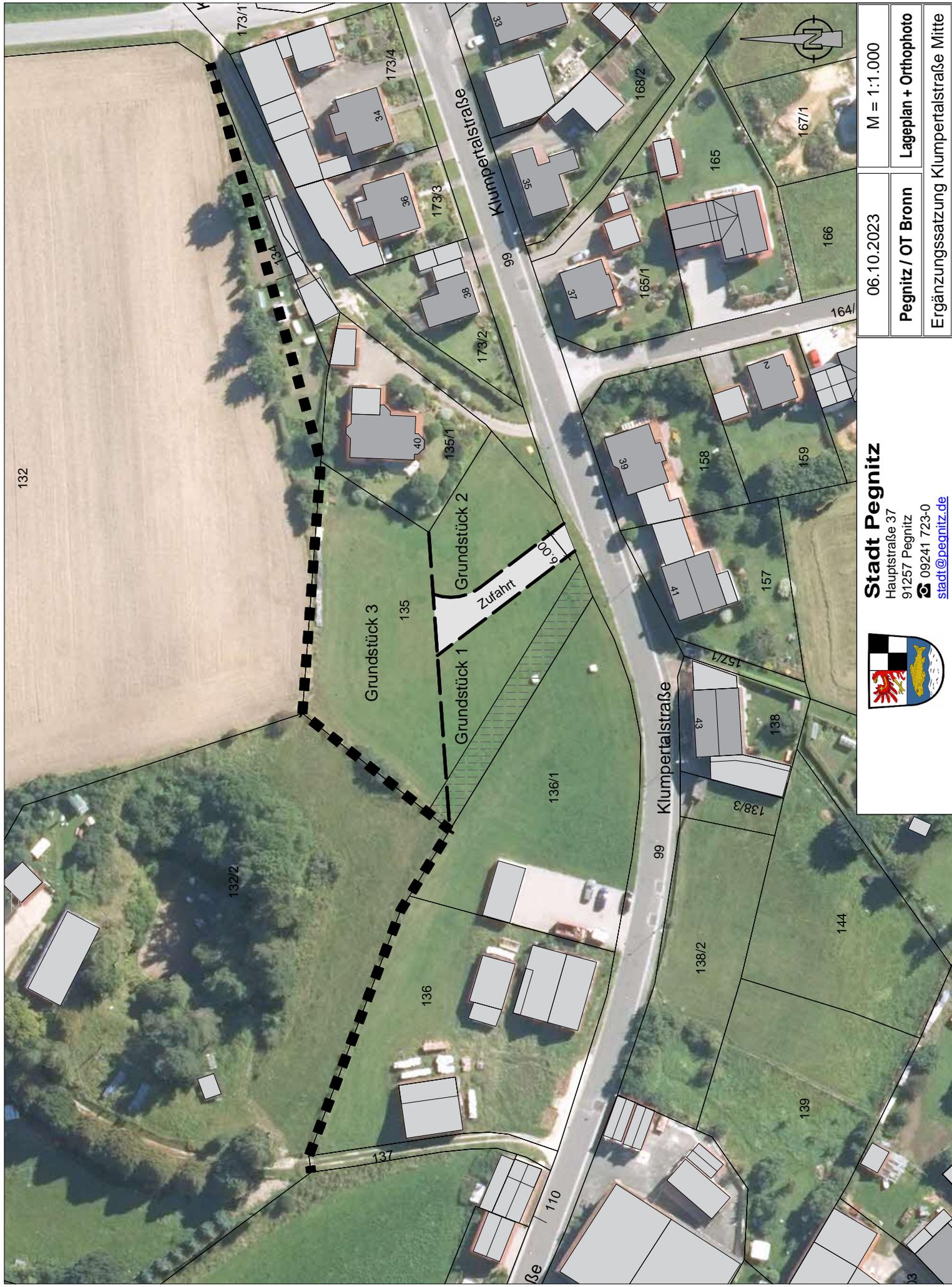
06.10.2023

Pegnitz / OT Bronn

M = 1:1.000

Lageplan

Ergänzungssatzung Klumpertalstraße Mitte



M = 1:1.000
06.10.2023
Pegnitz / OT Bronn
Ergänzungssatzung Klumpertalstraße Mitte

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

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



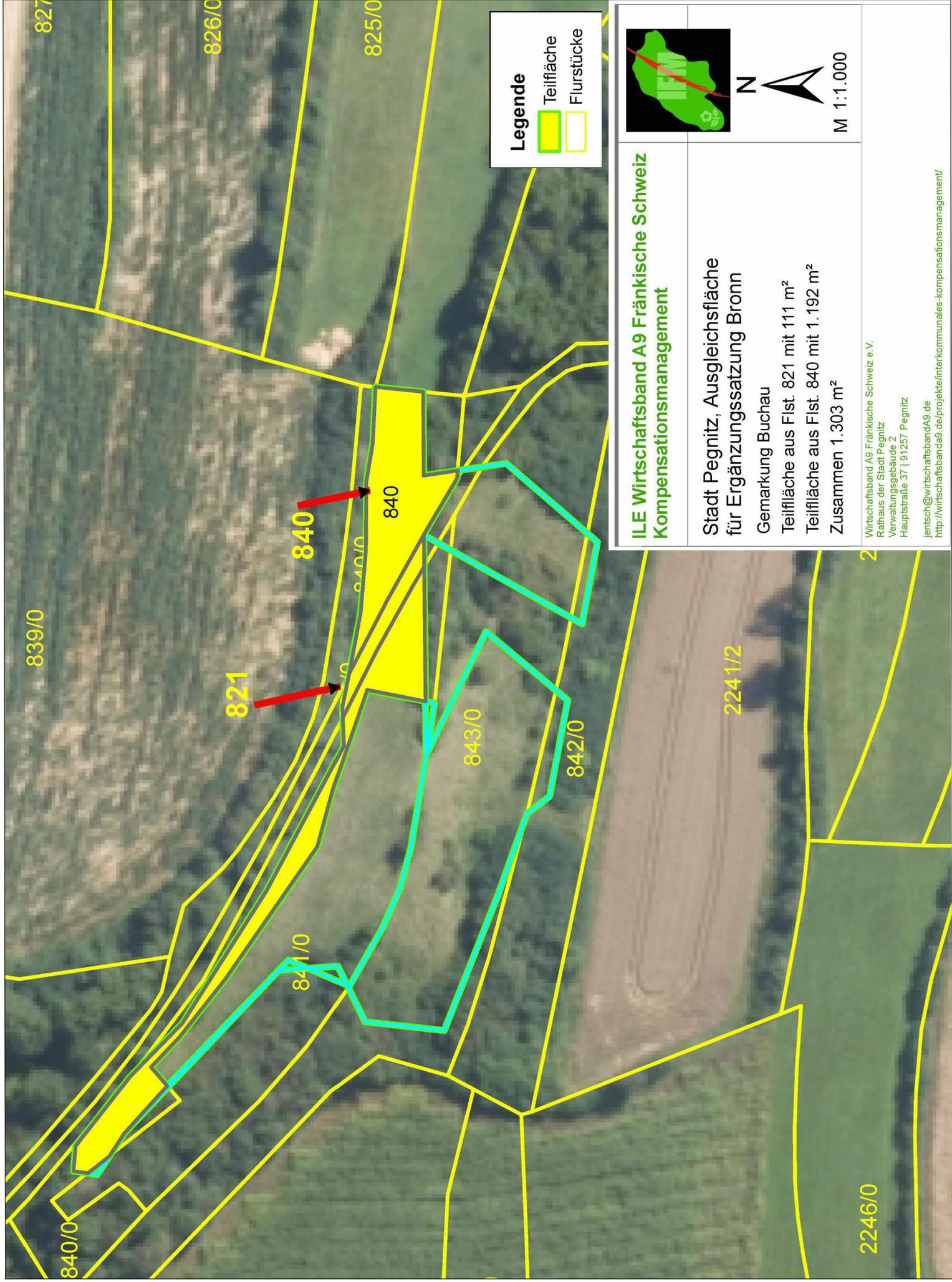
Katasterdatenbestand: © Bayerische Vermessungsverwaltung
 Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßentnahme ist der Ausdruck nicht geeignet.
 Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätszustand der dargestellten Information dar.



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

06.10.2023
 Pegnitz / OT Bronn
 Ergänzungssatzung Klumpertalstraße Mitte

M = 1:1.000
 Lageplan + FNP



Legende

- Teilfläche
- Flurstücke



M 1:1.000

**ILE Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz
Kompensationsmanagement**

**Stadt Pegnitz, Ausgleichsfläche
für Ergänzungssatzung Bronn**

Gemarkung Buchau

Teilfläche aus Flst. 821 mit 111 m²

Teilfläche aus Flst. 840 mit 1.192 m²

Zusammen 1.303 m²

Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz e.V.
Rathaus der Stadt Pegnitz
Verwaltungsgebäude 2
Hauptstraße 37 | 91257 Pegnitz

jentsch@wirtschaftsbandA9.de
<http://wirtschaftsbanda9.de/projekte/interkommunales-kompensationsmanagement/>