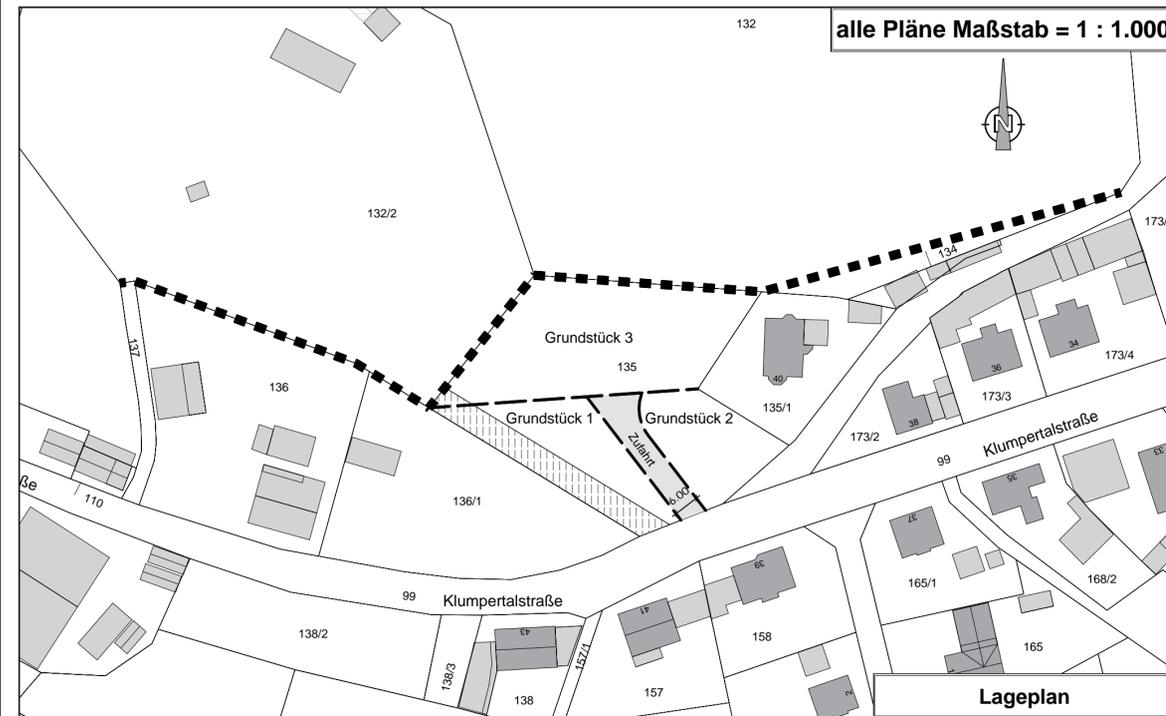
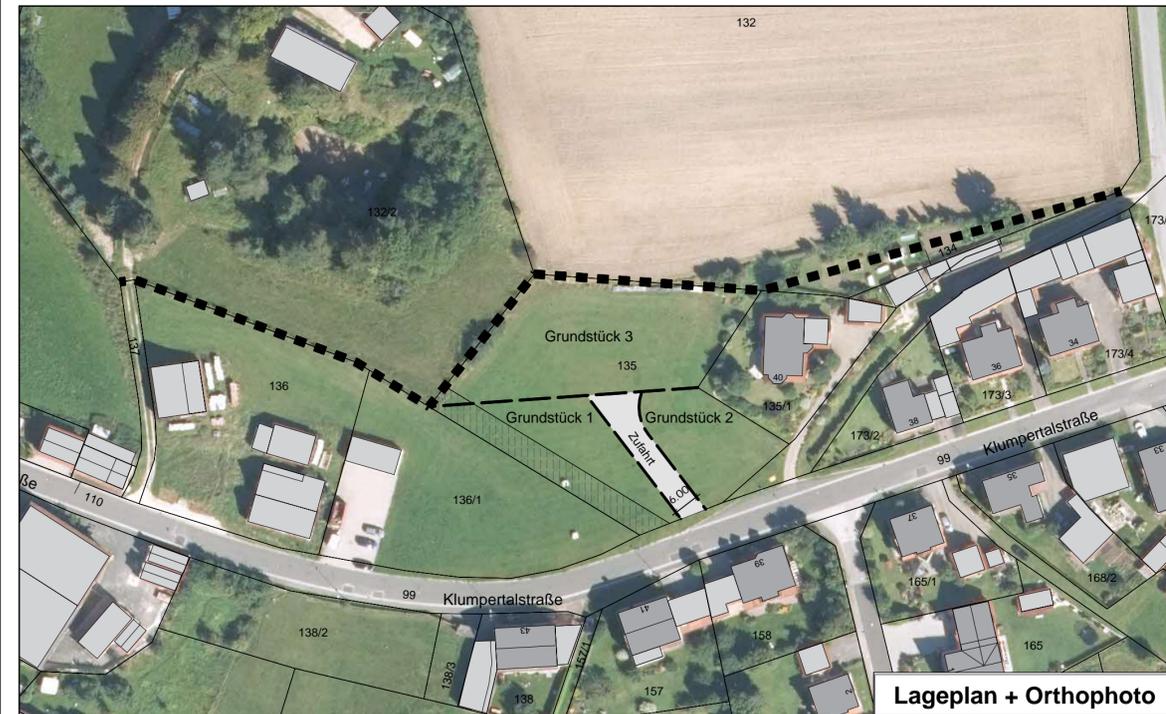
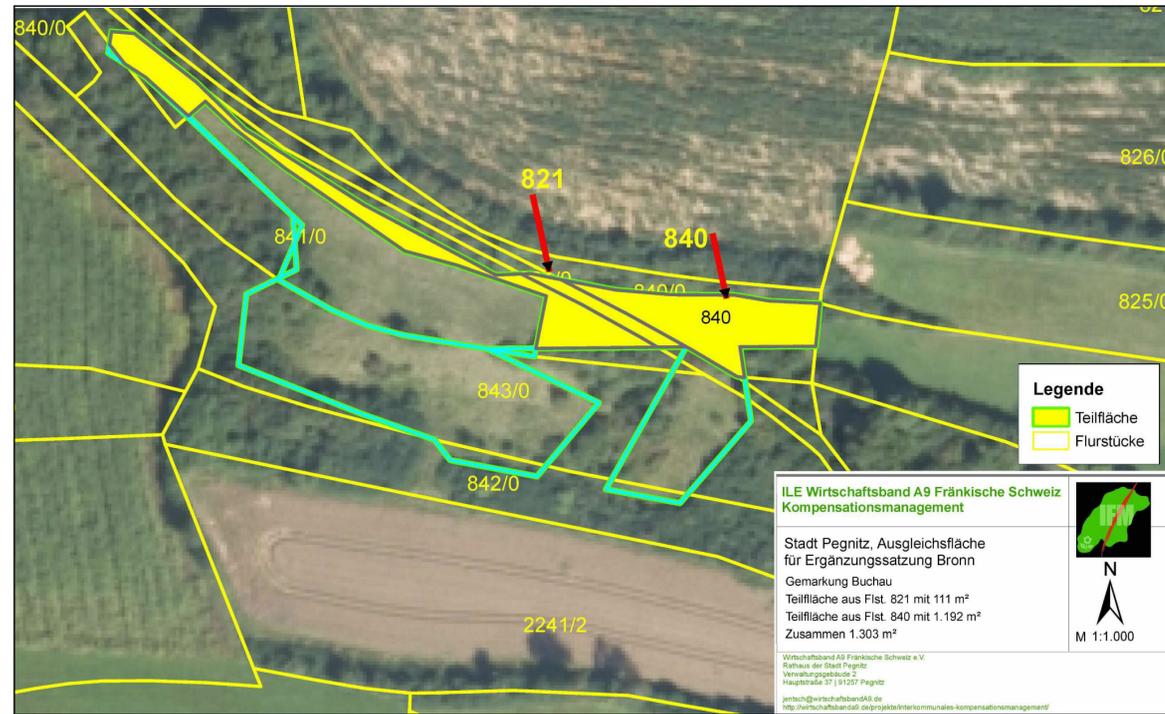


Katasterdatenbestand: © Bayerische Vermessungsverwaltung
Für rechtsverbindliche Auskünfte und zur Maßnahme ist der Ausdruck nicht geeignet. Das Datum des Ausdrucks stellt nicht den Aktualitätsstand der dargestellten Information dar.



Stadt Pegnitz
 Wolfgang Nierhoff
 Erster Bürgermeister

Pegnitz, den 06.10.2023, ergänzt 11.03.2024

Bauamt

Kohl

Zeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grundstücksgrenzen
- Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- öffentlicher Eigentümerweg nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

ERGÄNZUNGSSATZUNG

DER STADT PEGNITZ

nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

**Bronn
 Klumpertalstraße Mitte**

BEGRÜNDUNG
 zur Ergänzungssatzung
Bronn-Klumpertalstraße Mitte

1. Geltungsbereich
 Durch die Ergänzungssatzung wird die im Geltungsbereich der Satzung liegende Fläche entsprechend der Planzeichnung vom 06.10.2023 im Maßstab M 1:1.000 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. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist dem angrenzenden Innenbereich zu entnehmen. 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 Ökokoonto auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 821 und 840, Gemarkung Buchau.

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, ergänzt am 11.03.2024
 Bauamt

Kohl

Ergänzungssatzung
„Bronn-Klumpertalstraße Mitte“

Stadt
 Landkreis
 Reg.-Bezirk

Pegnitz
 Bayreuth
 Oberfranken

Auslegung Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.10.2023 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Bronn-Klumpertalstraße Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Das Bauleitplanverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Bronn-Klumpertalstraße Mitte“ in der Fassung vom 06.10.2023 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2023 bis 13.12.2023 öffentlich ausgelegt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.10.2023 bis 13.12.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzung Die Stadt Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.03.2024 die Ergänzungssatzung „Bronn-Klumpertalstraße Mitte“ in der Fassung vom 06.10.2023, ergänzt am 11.03.2024, als Satzung beschlossen.

Pegnitz, den

Nierhoff
 Erster Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung „Bronn-Klumpertalstraße Mitte“ ist damit gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 4 sowie der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Pegnitz, den

Nierhoff
 Erster Bürgermeister