

AL 3

Änderung des Bebauungsplanes „Horlach/Eichenacker“ der Stadt Pegnitz mit dem Deckblatt Nr. 2

Der Stadtrat der Stadt Pegnitz hat am 27.03.2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Horlach/Eichenacker“ in der Fassung vom 19.03.2019 beschlossen.

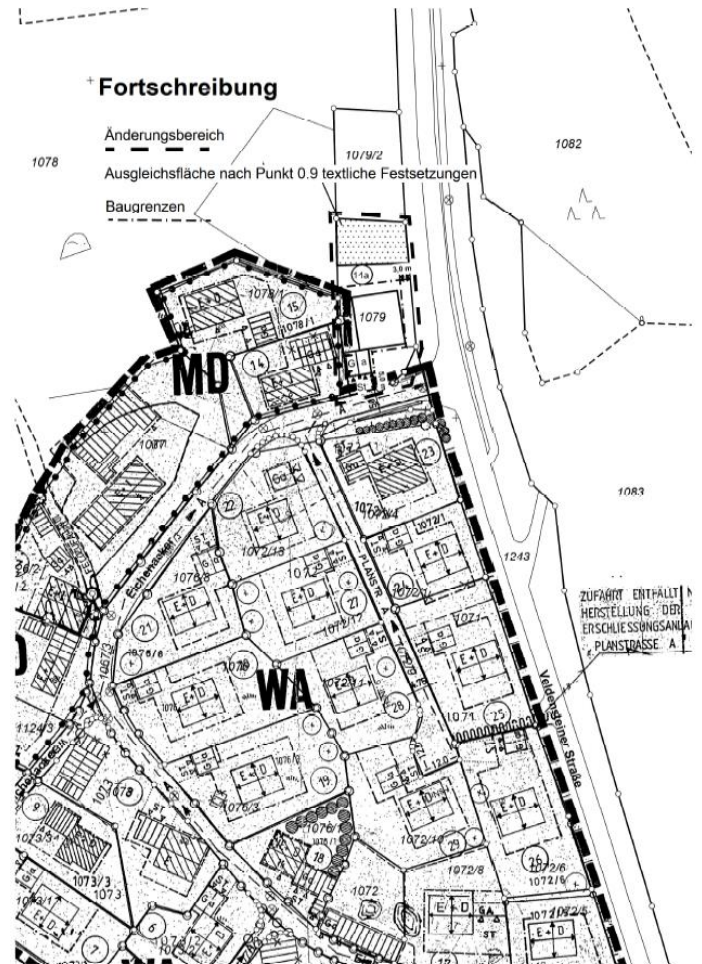
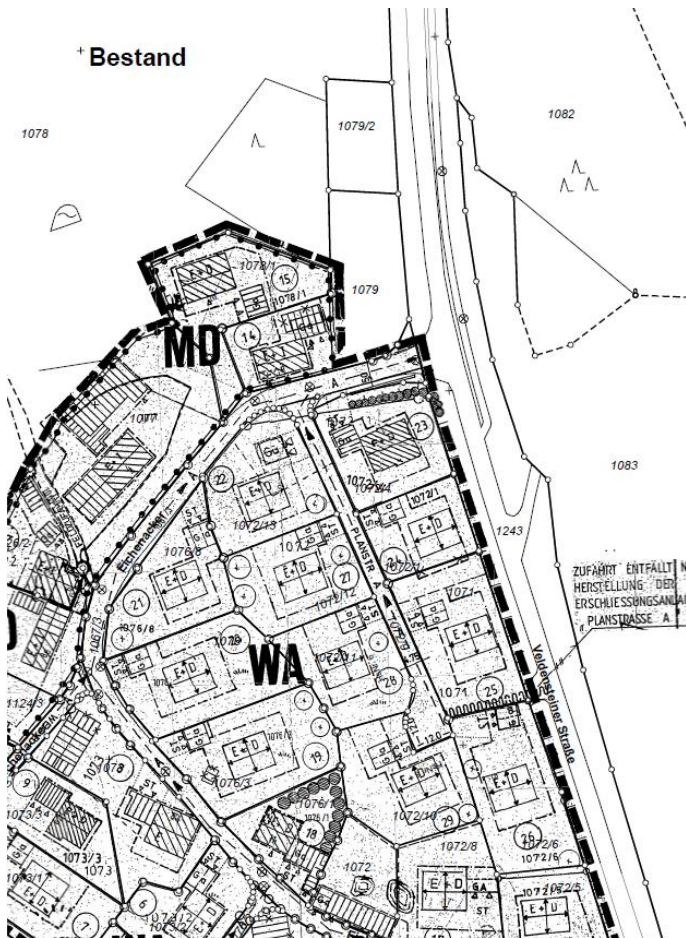
Der Überarbeitung mit dem Deckblatt Nr. 2 mit Begründung in der Fassung vom 19.03.2019 wurde zugestimmt.

In Vollzug von § 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durchzuführen. Ferner ist die Änderung des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplanes „Horlach/Eichenacker“ mit dem Deckblatt Nr. 2 mit Begründung in der Fassung vom 19.03.2019 wird gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) in der Zeit vom

15.04.2019 bis 15.05.2019

im Bauamt der Stadt Pegnitz, Hauptstraße 37, 91257 Pegnitz, Zimmer E 6, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt.



Innerhalb dieses Zeitraumes ist jedermann Gelegenheit gegeben, die Planung einzusehen und über Inhalt, Zweck und Auswirkung Informationen einzuholen, sich dazu zu äußern und sie mit den Planern zu erörtern. Ferner können während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Begründung zum Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplanes „Horlach/Eichenacker“

Planungsrechtliche Situation und erforderliche Änderungen:

Die durch das Deckblatt neu auszuweisende Parzelle 14a auf der Flurnummer 1079, Gemarkung Hainbronnen, ist durch die Ortsstraße Eichenacker wegemäßig erschlossen.

Die Parzelle 14a mit einer Größe von ca. 700 m² soll nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden. Bei einer Gesamtgröße des Bebauungsplangebiets von rund 37.500 m² stellt diese Ergänzung eine punktuelle Änderung des Bebauungsplanes „Horlach/Eichenacker“ dar. Vor diesem Hintergrund und da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der durch die Gebäude auf der Parzelle 14a gegebene Eingriff auf einer Grün-/Wiesenfläche, wird den Erfordernissen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB durch die Festsetzung einer nördlich der Parzelle 14a ausgewiesenen Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Da der die Parzelle 14a betreffende 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. 700 m² (Größe der Parzelle 14a) ergibt sich damit eine erforderliche Größe der Ausgleichsfläche von ca. 210 m².

Die Ausgleichsfläche wird unmittelbar nördlich der Parzelle 14a auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1079, Gemarkung Hainbronn, im Gesamtumfang von ca. 250 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.

Die Gestaltung des Wohngebäudes auf der Parzelle 14a soll mit Walmdach erfolgen.

In dem seit 22.01.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan „Horlach/Eichenacker“ in der Fassung vom 07.11.1996 ist als zulässige Dachform Satteldach und Krüppelwalmdach festgesetzt. Mit dem seit 03.08.2007 rechtskräftigen Deckblatt Nr. 1 wurde die Möglichkeit geschaffen, neben Gebäuden mit Sattel- und Krüppelwalmdach auch Baukörper mit Pultdach, versetzten Pultdach und Flachdach zu errichten. Da in dem an die Parzelle 14a angrenzenden künftigen Baugebiet „Horlach/Rainäcker“ als zulässige Dachformen u.a. auch Walmdach festgesetzt wurde, wird diese Festsetzung auch auf den Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 2 übernommen.

Um die vorgenannten Änderungen zu ermöglichen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Horlach/Rainäcker“ mit dem Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

Erschließungsrechtliche Situation

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehende Bauparzelle 14a wird über die Ortsstraße Eichenacker wegemäß erschlossen.

Der Abwasser- und Wasseranschluss für die Parzelle 14a kann über die in der Ortsstraße Eichenacker liegenden Versorgungsleitungen auf Kosten des Eigentümers der Parzelle 14a sicher gestellt werden. Vor dem Satzungsbeschluss des Deckblattes Nr. 2 ist ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen.

Soweit Hausanschlussleitung der Parzelle 14 über die Fläche der Parzelle 14a verlaufen, sind entsprechende Leitungsrechte im Grundbuch einzutragen.

Änderung der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Horlach/Eichenacker“

Die textlichen Festsetzungen im Änderungsbereich werden mit Punkt 0.9 wie folgt ergänzt:

„0.9

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Der durch die Gebäude auf der Parzelle 14a gegebene Eingriff auf einer Grün-/Wiesenfläche, wird den Erfordernissen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB durch die Festsetzung einer nördlich der Parzelle 14a ausgewiesenen Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Der die Parzelle 14a betreffende Änderungsbereich wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur- und Landschaft eingestuft. Der Ausgleichsfaktor wird mit 0,30 angesetzt. Bei einer Eingriffsfläche von ca. 700 m² (Größe der Parzelle 14a) ergibt sich damit eine erforderliche Größe der Ausgleichsfläche von ca. 210 m².

Die Ausgleichsfläche wird unmittelbar nördlich der Parzelle 14a auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1079, Gemarkung Hain-

bronn, im Gesamtumfang von ca. 250 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.

Zur Höhenfestsetzung der Gebäude im Änderungsbereich wird der Abschnitt Punkt 0.4.5 der textlichen Festsetzungen:

„Wandhöhe:

für Parzellen 1 – 15

bei E + D bergseitig max. 3,50 m über Oberkante natürlichem Gelände

bei E + I Wandhöhe max. 6,30 m über natürlichem Gelände

“wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

„Wandhöhe:

für Parzellen 1 – 15 und 14a

bei E + D bergseitig max. 3,50 m über Oberkante natürlichem Gelände

bei E + I Wandhöhe max. 6,30 m über natürlichem Gelände

“Zur planlichen Festsetzung des Wohngebäudes im Änderungsbereich wird der Abschnitt Punkt 0.6. der textlichen Festsetzungen:

„Gebäude

Dachform: Satteldach und Krüppelwalmdach mit Dachneigung 38° - 45°, Pultdach und versetztes Pultdach mit Dachneigung 5° - 30° sowie Flachdach zulässig“

wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

„Gebäude

Dachform: Satteldach und Krüppelwalmdach mit Dachneigung 38° - 45°, Pultdach und versetztes Pultdach mit Dachneigung 5° - 30°, Walmdach (15 - 35°) sowie Flachdach zulässig“

Alle nicht genannten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Horlach/Eichenacker“ in der Fassung des Deckblattes Nr.1 vom 03.04.2007 bleiben unverändert.

Pegnitz, 28.03.2019

Uwe Raab

Erster Bürgermeister