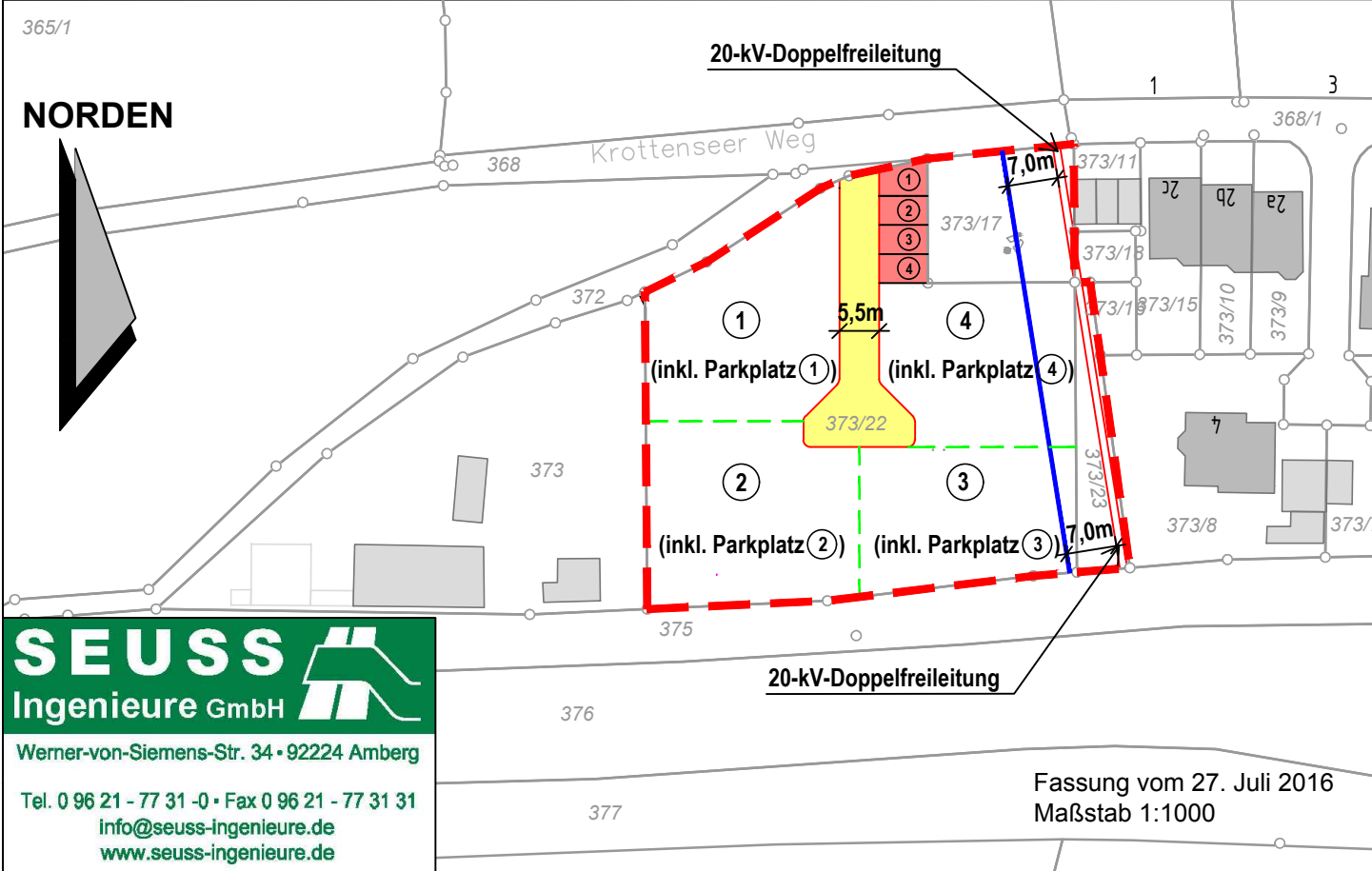


# ERGÄNZUNGSSATZUNG "Neue Zeile III"



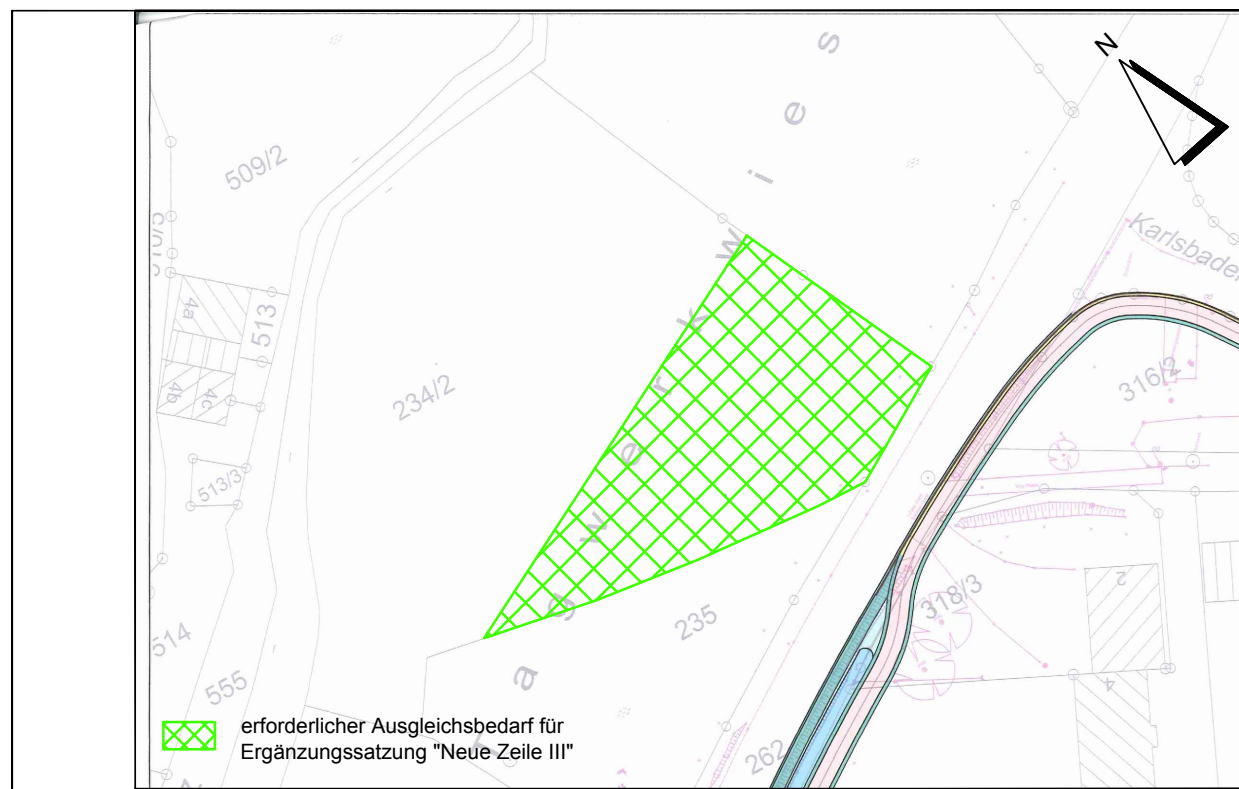
**SEUSS**  
Ingenieure GmbH  
Werner-von-Siemens-Str. 34 • 92224 Amberg  
Tel. 0 96 21 - 77 31 - 0 • Fax 0 96 21 - 77 31 31  
info@seuss-ingenieure.de  
www.seuss-ingenieure.de

## ZEICHENERKLÄRUNG:

- Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Neue Zeile III" (Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches)
- Baugrenze gemäß § 23 der Baunutzungsverordnung
- 1 - 4 Parkplätze zu den Bauparzellen ① bis ④
- - - Parzellengrenze

Neuhaus a.d.Pegnitz, den 30. September 2016  
Markt Neuhaus a.d.Pegnitz

Josef Springer  
Erster Bürgermeister



## Eingriffsermittlung:

Eingriffsfläche: ca. 3.000 m<sup>2</sup>  
Ausgleichsfaktor nach Leitfaden: Faktor 0,3  
(Typ B, Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung: intensiv genutztes Grünland)

**Erforderlicher Kompensationsbedarf: 900 m<sup>2</sup>**

Anrechnungsfaktor der bestehenden Ökokontofläche "Anlage einer Feuchtwiese" des Projektes "Radweg Neuhaus a.d.Pegnitz": Faktor 0,7

**Erforderliche Abbuchung: 1.286 m<sup>2</sup>**

Plan: Ausgleich / Ersatz auf Ökokontofläche Fl.-Nr. 234/2 der Gemarkung Neuhaus a.d.Pegnitz

Plan-Nr.: 01/151-16  
Bearbeiter: Lösch, Erzberger

Projekt: **ERGÄNZUNGSSATZUNG "Neue Zeile III"**

**LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

FUGGERSTRASSE 9A 92224 AMBERG  
TEL: 09621 / 6000 57 FAX: 6000 58  
MAIL: sl@loesch-landschaft.de

Neuhaus a.d.Pegnitz, den 30. September 2016  
Markt Neuhaus a.d.Pegnitz

Josef Springer  
Erster Bürgermeister

## Begründung

zur Satzung des Marktes Neuhaus a.d.Pegnitz über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Neue Zeile III“ (Ergänzungssatzung „Neue Zeile III“) gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Vom 27. Juli 2016

1. Im Baugebiet „Schönbühl“ ist von ursprünglich 46 Baugrundstücken aktuell nur noch ein einziger Bauplatz in öffentlicher Hand und für den Markt Neuhaus a.d.Pegnitz verfügbar, sodass umgehend dringender Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Der Markt Neuhaus a.d.Pegnitz hat wegen konkreter Nachfrage nach Bauplätzen das Grundstück Flur-Nummer 373/22 der Gemarkung Neuhaus a.d.Pegnitz erworben, um dieses Grundstück als einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzubeziehen.

2. Das Grundstück Flur-Nummer 373/22 der Gemarkung Neuhaus a.d.Pegnitz wird in seiner gesamten Fläche von 2.945 m<sup>2</sup> durch die bauliche Nutzung der im angrenzenden Bereich vorhandenen Bebauungspläne Nr. 3 „Krottenseer Weg“ und Nr. 4 „Schönbühl“ sowie durch den im Zusammenhang bebauten Geltungsbereich der unmittelbar benachbarten Ortsabrundungssatzung „Neue Zeile II“ vom 11. Januar 1995 entsprechend geprägt. Durch diese Ortsabrundungssatzung wurden damals nördlich von der in ihrem Geltungsbereich liegenden Erschließungsstraße drei Bauparzellen sowie südlich davon sieben Bauparzellen ausgewiesen.

3. Die Grundstücke Flur-Nummern 373/17 und 373/23 der Gemarkung Neuhaus a.d.Pegnitz grenzen ebenfalls mit ihren Grundstücksflächen von 373 m<sup>2</sup> und 191 m<sup>2</sup> unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Neue Zeile II“ an, weshalb auch diese Grundstücke in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Neue Zeile III“ mit einbezogen wurden.

4. Die Einbeziehung der westlich an die Bebauung anschließenden einzelnen Außenbereichsgrundstücke findet ihre Grundlage vor allem im gültigen Flächennutzungsplan. Außerdem kann durch deren bauliche Nutzung an die schon gegebene Vorschließung angebunden werden, weil die straßenmäßige Erschließung sowie die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung bereits an diese einzubeziehenden Flächen heranführen.

5. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Neue Zeile III“ wird im Westen durch das Grundstück Flur-Nummer 373 der Gemarkung Neuhaus a.d.Pegnitz begrenzt, das für die Ausweisung von Wohnbauflächen nicht zur Verfügung steht, sodass dort eine entsprechende weitere Entwicklung nicht mehr möglich ist.

6. Das Baugebiet „Neue Zeile III“ ist mit einer 20-kV-Doppelfreileitung der Bayernwerk AG überspannt. Das Grundstück Flur-Nummer 373/22 der Gemarkung Neuhaus a.d.Pegnitz wurde dafür zwar mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belastet, aber die dem zugrunde liegende Dienstbarkeitsbestellung vom 25. Mai 1966 bezieht sich nur auf die elektrischen Leitungen mit Zubehör und schreibt weder Bauverbots- noch sonstige Schutzzonen vor. Die Ergänzungssatzung „Neue Zeile III“ bestimmt aber dennoch unter Berücksichtigung der DIN VDE 0210 eine Bauverbotszone bis zu einem Abstand von 3 m ab den Leiterseilen (§ 3 Abs. 3 der Ergänzungssatzung) und eine mit einer Baugrenze gesicherte Schutzzone von 7 m (§ 3 Abs. 2 der Ergänzungssatzung), die nicht mit Wohngebäuden bebaut werden darf.

Neuhaus a.d.Pegnitz, den 30. September 2016  
Markt Neuhaus a.d.Pegnitz

Josef Springer  
Erster Bürgermeister

## Satzung

des Marktes Neuhaus a.d.Pegnitz über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Neue Zeile III“ (Ergänzungssatzung „Neue Zeile III“)

Vom 30. September 2016

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458), erlässt der Markt Neuhaus a.d.Pegnitz folgende

## Satzung:

### § 1

#### Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Neue Zeile III“ werden gemäß den im beigefügten Lageplan der SEUSS Ingenieure GmbH in der Fassung vom 27. Juli 2016 (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

## § 3

### Einzelne Festsetzungen

(1) Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 3 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO festgesetzt, dass eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 nicht überschritten werden darf.

(2) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gilt die gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzte Baugrenze.

(3) Auf den nach Absatz 2 nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO die in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO genannten baulichen Anlagen unter der Voraussetzung zugelassen, dass vor den Leiterseilen der 20-kV-Doppelfreileitung Abstandsflächen mit einer Tiefe von mindestens 3 m von Gebäuden freizuhalten sind.

(4) Der nach § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 1 in Verbindung mit § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) vorgeschriebene Ausgleich erfolgt gemäß der beigefügten Eingriffsermittlung des Büros LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR in der Fassung vom 27. Juli 2016 durch Festsetzung einer Teilfläche von 1.286 m<sup>2</sup> des Grundstücks Flur-Nummer 234/2 der Gemarkung Neuhaus a.d.Pegnitz als Ausgleichsfläche (erforderlicher Kompensationsbedarf von 900 m<sup>2</sup>).

## § 4

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Neuhaus a.d.Pegnitz, den 30. September 2016  
Markt Neuhaus a.d.Pegnitz

Josef Springer  
Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerk

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26. Juli 2016 die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Neue Zeile III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27. Juli 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Neue Zeile III“ in der Fassung vom 27. Juli 2016 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. Juli 2016 bis 5. September 2016 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 27. Juli 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung „Neue Zeile III“ in der Fassung vom 27. Juli 2016 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 28. Juli 2016 bis 5. September 2016 beteiligt.

4. Der Markt Neuhaus a.d.Pegnitz hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 20. September 2016 die Ergänzungssatzung „Neue Zeile III“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 27. Juli 2016 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Neuhaus a.d.Pegnitz, den 30. September 2016  
Markt Neuhaus a.d.Pegnitz

Josef Springer  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Ergänzungssatzung „Neue Zeile III“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung „Neue Zeile III“ ist damit gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Neuhaus a.d.Pegnitz, den \_\_\_\_\_  
Markt Neuhaus a.d.Pegnitz

Josef Springer  
Erster Bürgermeister