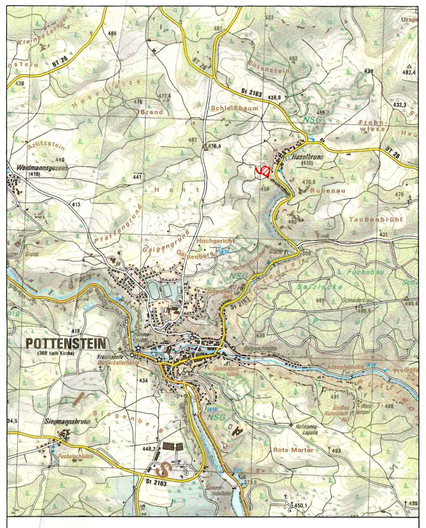
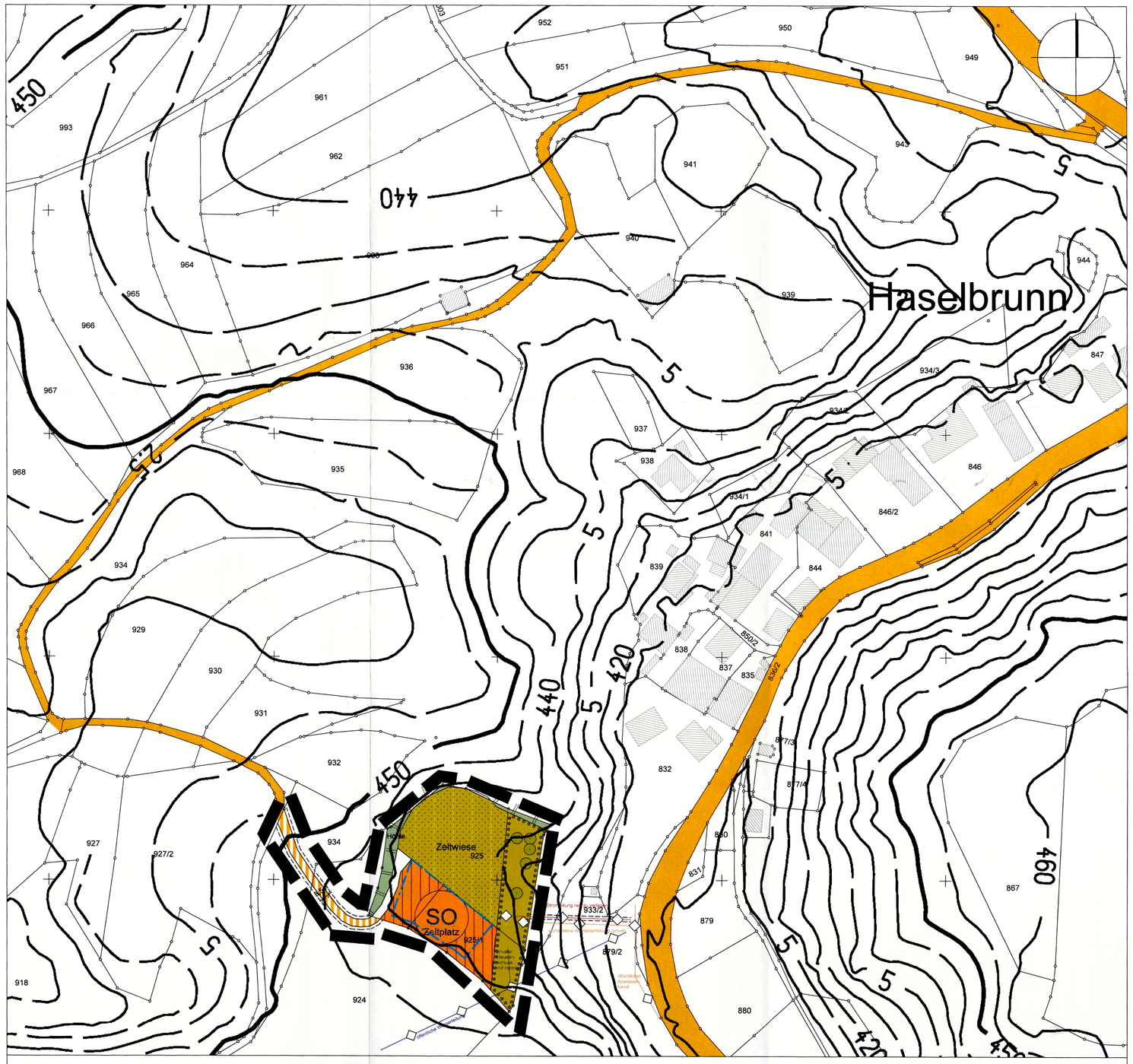


Übersichtsplan M 1:25.000



Bebauungsplan " Zeltplatz Haselbrunn" Lageplan M 1:1.000

FESTSETZUNGEN

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils aktuellen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Sondergebiet "Zeltplatz" SO

Zulässig sind Campingplätze und Zeltplätze sowie die dazugehörigen Gebäude und bauliche Anlagen mit Freiflächen, Verkehrsflächen und Nebenanlagen. Musikdarbietungen während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind nicht zulässig. Eine Nutzung des Zeltplatzes ist nur von April bis Oktober zulässig.

1.1.2. Grundfläche GR <= 300m²

Für das Gebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche für Gebäude von 300m² (GR<=300m²) festgesetzt.

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen GOK 7m

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von sieben Metern als Höchstgrenze festgesetzt (Gebäudeoberkante-GOK 7m), gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis Oberkante Dachhaut. Technische Gebäudeteile dürfen diese Höhe geringfügig überschreiten.

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

1.2.1. Baugrenze

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig: Nebenanlagen, Stellplätze samt ihren Zufahrten und Anlagen sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.3. Verkehrsflächen

Öffentlicher Feld- und Waldweg

1.4. Ver- und Entsorgungsleitungen

bestehende Wasserleitung

bestehender Abwasserkanal

neu zu verlegende Stromleitung

1.5. Grünflächen

Zeltwiese

Im Bereich der Zeltwiese ist das Abstellen von Wohnwägen sowie die Errichtung dauerhafter baulicher Anlagen nicht zulässig.

private Grünfläche

Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig, auch wenn sie keiner Genehmigung bedürfen. Die als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei Pflanzgeboten sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

unverändert zu erhaltender Grüngürtel

Alle heimischen Laubbäume innerhalb des Planungsgebietes sind landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die natürliche Fauna, wie Weinbergschnecke und Zauneidechse darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Freigelegte Felsformationen sind blank zu belassen, um neuen Lebensraum für vorhandene Lebensformen zu schaffen. Die natürliche Höhle auf dem Zeltplatz ist als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme in ihrem jetzigen Zustand zu erhalten und von Bewuchs freizuhalten. Der eigentliche Zeltplatz darf bis auf den Bereich der Baumaßnahme in seiner Wiesenstruktur nicht verändert werden und kann weiterhin als Zeltplatzfläche genutzt werden.

Pflanzliste

Bäume:

Eberesche, Vogelbeerbaum	sorbus aucuparia
Hainbuche, Weißbuche	carpinus betulus
Holzapfel	malus sylvestris
Rotbuche	fagus silvatica
Sommerlinde	tilia platyphyllos
Spitzahorn	acer platanoides
Stieleiche, Sommereiche	quercus robur
Traubeneiche, Wintereiche	quercus petraea
Vogelkirsche, Süßkirsche	prunus avium
Winterlinde	tilia cordata

1.7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer PD/SD/ 25°-45°

Dächer sind als Satteldächer, als versetzte Pultdächer oder als Pultdächer auszuführen.Die Dachneigung darf zwischen 25° und 45° liegen. Pultdächer sind so anzuordnen, dass sie von Südwesten nach Nordosten fallen. Für die Dacheindeckung sind Dachziegel, Betondachsteine, Schiefer, beschichtete Bleche oder Bitumenschindeln in den Farben rot, schwarz oder braun vorzusehen.

2.2. Fassadengestaltung

Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen, Naturstein und Holzverkleidungen sind zulässig. Reflektierende oder grelle Farben oder Materialien sind zu vermeiden.

2.3. Einfriedungen

Der Zeltplatz ist im Norden mit einem Holzzaun ohne Sockel abzugrenzen. Dessen Höhe darf ein Meter fünfzig nicht überschreiten. Die genaue Ausführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.4. Regenerative Energien

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wie Solar oder Photovoltaik-Module sind im Bereich von Dächern und Fassadenflächen grundsätzlich zulässig.

2.5. Niederschlagswasser

Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Der Einbau einer Regenwasser-Sammelanlage wird empfohlen. Stellplätze sind nur mit wasserundurchlässigen Belägen, z.B. Schotterrasen zulässig

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	SO	GR<=300 m²	Grundfläche
Gebäudeoberkante	GOK 7m	PD/SD	Dachform
Dachneigung	25°-45°		

Flurstücksnummern (Beispiel) 925

vorhandene Grundstücksgrenzen

4. Hinweise

4.1. Bauanträge

Die Höhenentwicklung ist im Bauantrag durch einen Gebäude und Geländeschnitt mit Angaben der Höhen über NHN darzustellen.

4.2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.
Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Art. 8 Abs. 1Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat der Stadt Pottenstein beschloß in seiner Sitzung am 29.02.2016 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Zeltplatz Haselbrunn". Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich am 18.03.2016 bekanntgemacht; der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Zeltplatz Haselbrunn" in der Fassung vom 29.02.2016 wurde mit der Begründung während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 21.03.2016 - 25.04.2016 im Rathaus der Stadt Pottenstein ausgelegt.

5.3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.2016 in der Zeit vom 07.03.2016 bis 26.04.2016 an der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans der Stadt Pottenstein für das Gebiet „Zeltplatz Haselbrunn" beteiligt und angehört.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Zeltplatz Haselbrunn" in der Fassung vom 20.06.2016 wurde mit der Begründung, nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 29.07.2016, im Rathaus der Stadt Pottenstein vom 08.08.2016 bis 12.09.2016 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit wurde den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Über alle eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusssitzung vom 26.09.2016 Beschluß gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Satzungsbeschluß

Die Stadt Pottenstein hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25.03.2019 den qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Zeltplatz Haselbrunn" in der Fassung vom 26.09.2016 als Satzung beschlossen.

Pottenstein, den 23.04.2019 Stadt Pottenstein

gez. Frühbeißer

(Dienstsiegel) Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister

5.6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der qualifizierte Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Pottenstein zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Zeltplatz Haselbrunn" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des §215 Abs.1 BauGB wird hingewiesen (§215 Abs.2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach
1. eine nach §214 Abs.1 Satz1 Nr.1 bis 3BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des §214 Abs.2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach §214 Abs.3 Satz2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Pottenstein geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach §214 Abs.2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Pottenstein, den 29.04.2019 Stadt Pottenstein

gez. Frühbeißer

(Dienstsiegel) Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister

Stadt Pottenstein
Landkreis Bayreuth

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 34
"Sondergebiet Zeltplatz Haselbrunn"

Endfassung M = 1 :1.000

Stand: gezeichnet 29.02.2016
geändert 20.06.2016
geändert 26.09.2016

Planung: Projektgemeinschaft "Zeltplatz Haselbrunn"

Architekturbüro
Dipl. Ing. (FH)
Dietrich Scheler
Th.-Heuss-Str. 37
95213 Münchberg
Tel: 09251/85537
Fax: 09251/85567

ivs
Ingenieurbüro
für Bauwesen GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Tel: 09261/6062-0
Fax: 09261/6062-60

Unterschrift: gez. Scheler — Dipl. Ing. (FH) Dietrich Scheler
gez. Köhler — Dipl. Geogr. Norbert Köhler