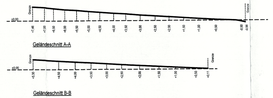
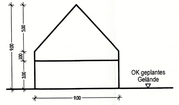
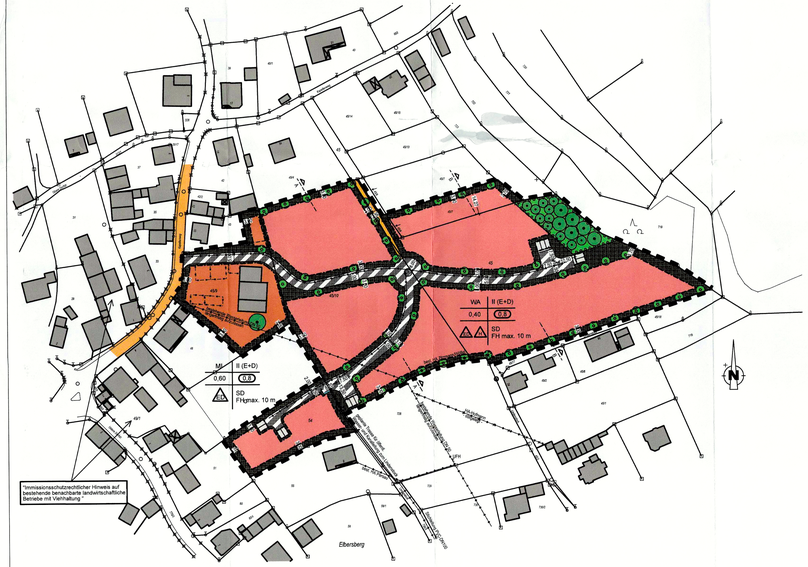




Schemaschnitt Satteldach mit 48°



BEBAUUNGSPLAN Nr. 29 "ELBERSBERG - MITTE" / STADT POTTENSTEIN
LANDKREIS BAYREUTH

Die Stadt Pottenstein erläßt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

TEIL A - FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung, §9(1) Nr. 1 BauGB, i.V. mit §1 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

MI — Mischgebiet §6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung, §9(1) Nr. 1 BauGB, i.V. mit §16 BauNVO

0,40 (WA)	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: bis max. 0,40 gem. §§16, 17und 19 BauNVO
0,6 (MI)	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: bis max. 0,6 gem. §§16, 17und 19 BauNVO
(0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: 0,8 gem. §§16, 17und 20 BauNVO
II (E+D)	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstzahl 2 Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist)
FH max. 10 m	Die Firsthöhe (maßgebend ist der höchste Punkt der Dacheindeckung) wird bei SD mit maximal 10 m über dem Fertigfußboden im EG festgesetzt.

Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, §9(1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze, §23(3) BauNVO

O — offene Bauweise, §22(2) BauNVO

E — Einzelhäuser zulässig, §22(2) BauNVO

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig. §22(2) BauNVO

A — Hausgruppen zulässig, §22(2) BauNVO

3.1 Nutzungsschablone

WA = Allg. Wohngebiet MI = Mischgebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

4. Verkehrsflächen §9(1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"

öffentliche Verkehrsfläche

Fuß-/Radweg

5. Grünflächen §9(1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

6. Flächen für das Parken von Fahrzeugen, §9(1) Nr. 11 BauGB

Stp — Kfz-Parkfläche

7. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, §9(1) Nr. 25a BauGB

geplanter Baum

Laub- Obstbaum erhalten

Erhaltung von Kiefernwald mit Heckensaum

8. Sonstige Darstellungen

Geltungsbereich des Bebauungsplans, §9(7) BauGB

5,50 / 3,50 — Maße in Meter

TEIL B - FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauliche Gestaltung

1.1 Festsetzungen der Grundflächen und Firstrichtung im WA (Allg. Wohngebiet)

Die max. zulässige GF bei Einzelhäusern beträgt 150 m².
Die max. zulässige GF bei Doppelhäusern beträgt pro Doppelhaushälfte je 150 m².
Die max. zulässige GF bei Hausgruppen beträgt pro Haus je 150 m².

Die Firstrichtung ist parallel der längsten Gebäudeseite zuzuordnen.

1.2 Festsetzungen für Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dachdeckung

Als Dachform sind Satteldächer-SD mit einer Dachneigung von 38° - 48° zulässig. Als Dacheindeckung sind Tondachziegel und Betondachsteine in roter, schwarzer und anthrazitter Farbe zulässig.

Der Kniestock - gemessen von OK-Fertigfußboden bis Schnittpunkt Aussenkante Aussenwand mit Dachhaut - darf 1,00 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Freisitze etc.) sind bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig. Dachkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.3 Abstandsflächen

Ungeachtet der Baugrenzen sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zwingend einzuhalten.

1.4 Äußere Gestaltung

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein (z.B. Putz in gedeckten Farbtönen, Naturholzverkleidung).

1.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen (auch Telekommunikations- und Stromleitungen) dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

2. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

2.1 Ergänzende Festsetzung für Garagen, Stellplätze und Carports

Der Bau von Garagen und Carports ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Pro Wohneinheit ist auf dem privaten Baugrundstück 1 Stellplatz nachzuweisen. Der Stauraum vor den Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

Alle Garagen die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 3,0 m aufweisen. Es ist sicherzustellen, daß dieser Stauraum nicht von Einfriedungen und Toren eingeschränkt wird.

Garagen sind mit Satteldach SD (Dachneigung mind 38°, max. 48°) auszuführen.

2.2 Nebenanlagen

Eine Überbauung mit Lauben, Schuppen, etc. ist ausserhalb der Baugrenzen, auch in der Grössenordnung einer nicht genehmigungspflichtigen Baumassnahme gemäss BayBO, nicht zulässig.

3. Freiraumgestaltung

3.1 Nicht überbaubare und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der bebauten Flächen liegen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

3.2 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind Zäune und Hecken mit einer Höhe von max. 1,50 m Höhe über OK-Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Empfohlen werden sockellose Einfriedungen. Sollten Sockelmauern errichtet werden, so darf deren Höhe 30 cm nicht überschreiten (max. Endhöhe von Zaun einschl. Sockel ist 1,50 m). Tore und Türen innerhalb der Einfriedungen an der Grundstücksgrenze dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

3.3 Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu gestalten. Die vorhandenen, im Plan eingetragenen Grünflächen, können in die ´40 %´ mit eingerechnet werden.

Beispiele für Grüngestaltung sind:
- Heckenpflanzung (freiwachsend, s. Pflanzenliste) mit mind. 3 m Breite;
- Obstwiese mit Hochstämmen, Magerrasen oder Blumenwiesen (Verzicht auf chem. Dünger!)
- Mörtelfreie Trockenmauern, Schotterflächen, Felsgestaltungen aus vorh. Felsen

3.4 Entlang der Erschließungsstraßen, im Innern des Planungsgebiets, ist auf privatem Grund eine 3 m breiter Grünstreifen mit mindestens 25 Bäumen (Laub- oder Obstbäume) in Alleeform anzulegen. Die Baumstandorte richten sich nach den jeweiligen Zufahrts- und Gebäudesituationen.

3.5 Ebenerdige offene Stellplätze im gesamten Plangebiet sind mit Bäumen und Sträuchern (s. Pflanzenliste) zu begrünen. Bei reihenweiser Anlage der Stellplätze ist je vier angefangener Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Werden die Stellplätze einzeln angelegt ist pro Stellplatz ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

3.6 Die Stellplatzflächen, Gehwege sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Sickerpflaster, Rasenpflaster mit großem Fugenanteil (mind. 10%), wassergebundene Decke, Schotterrasen) herzurichten. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergusss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig. Detailliertes ist im Freiflächen- und Begrünungsplan zu erklären.

3.7 Der um das Plangebiet verlaufende Grünstreifen ist im südlichen und nördlichen Bereich (s. Plan) mit Obstbaum-Hochstämmen im Abstand von mindestens 12,00 m bis maximal 20,00 m durchgehend zu bepflanzen (Rahmenpflanzung). Generell ist der Grünstreifen als Wiese anzulegen und zu pflegen,
Ein Grenzabstand von 4 – 5 m zum Nachbargrundstück sollte eingehalten werden.

3.8 Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Boden zwischen zu begrünen (z.B. Senf, Öretitch, Persischer Klee, Alexandriner Klee, Lupine).

3.9 Der vorhandene Walnussbaum südlich der bestehenden Scheune, ist zu erhalten. Baumschutz gegen mechanische Schäden gemäß DIN 18920 während der Bauzeit. Beispiele für Schutzmaßnahmen: 1. gepolsterter Stammschutz mit Holzbohlen, 2. Schutz des Wurzelbereiches bei befristeter Belastung (wie z.B. durch Befahren, Abstellen von Maschinen, Baustelleneinrichtung und Materiallagerung) durch Zaunabgrenzung zum Baumstamm mit 2,50 m Abstand zum Stamm.

3.10 Für die einzelnen Baugenehmigungen bzw. Freistellungen sind Freiflächengestaltungs- und Begrünungspläne mit den Planunterlagen einzureichen.

3.11 Das Baugebiet ist nach außen hin ´transparent´ zu halten, d.h. keine dichten und geschnittenen Hecken als Abgrenzung.

3.12 Der gut strukturierte Kieferwald in der nordöstlichen Ecke ist zu erhalten (Tabuzone!). Vor Beginn der BaumaßnahmenIst ein Schutzzaun auf der gesamten Länge (Westseite) zu errichten.

3.13 Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen:

Es ist eine standortgerechte Vegetation entsprechend folgender Liste anzusiedeln.

Laubbäume (Grünflächen- und Hofbepflanzung):
Mindestgröße: Hochstamm (H), 16 – 18 cm Stammumfang

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata i. S.	Winter-Linde

Kleinkronige Laubbäume (Straßenbepflanzung)

Zierformen der Obstgehölze z.B.: Zierapfel, Zierkirsche
Eine Zierform sollte als ´Charakterart´ einen Straßenzug bestimmen
Mindestgröße: Hochstamm (H), 12 – 14 cm Stammumfang

Obstbäume (umlaufender Grünstreifen)
Mindestgröße: Hochstamm (H), 8 - 10cm Stammumfang

Sträucher:
Mindestgröße: 2 x v., 60/100 cm

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Deutzia	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Rosa spec.	Wild- und Strauchrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgare	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Weigelia	Weigelie

Arten- und Sortenzusammensetzung in Absprache mit dem Kreisfachberater, Tel.: 0921/ 728 381

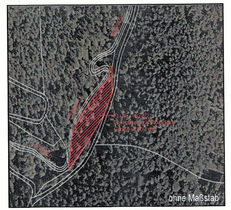
4. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

5. Immissionen benachbarter Grundstücke

Immissionen ausgehend von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung im geringen Umfang, westlich an das Bebauungsgebiet angrenzend, sind zu dulden.

6. Festsetzung der Ausgleichsflächen:



Folgende Flächen werden als Ausgleichsflächen herangezogen:

Fl.-Nr.: 1628/2, Gemarkung Körbeldorf	Größe: 2.350 m²
Fl.-Nr.: 1134/0, Gemarkung Pottenstein	Größe: 1.330 m²
Fl.-Nr.: 1135/0, Gemarkung Pottenstein	Größe: 2.250 m²
	Summe: 5.930 m²

Auf den Plan "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" und den "Umweltbericht" des Landschaftsarchitekten Wolfgang Sack wird verwiesen.

ALLGEMEINE KARTENZEICHEN

- Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Geplante Flurstücksgrenzen
- Versorgungsleitung
- 129/1 — Flurstücksnummern
- 418,5 — Höhenschichtlinie
- Bestehende Gebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Sichtfeld Strasse, von sämtlichen Sichtbinderrnissen freizuhalten
- Spielplatz

VERFAHRENSVERMERKE ZUR PLANAUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 16.10.2006
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 11/2006	vom 24.11.2006
Öffentliche Darlegung und Anhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 06/2007	vom 29.06.2007
- Auslegung	vom 02.07.2007 bis 20.07.2007
Frühzeitige Behördenbeteiligung und TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB) - Schreiben	vom 04.07.2007
- Beteiligung	vom 04.07.2007 bis 06.08.2007
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 17.09.2007
Behördenbeteiligung und TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB) - Schreiben	vom 24.09.2007
- Beteiligung	vom 24.09.2007 bis 27.10.2007
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 09/2007	vom 12.10.2007
- Auslegung	vom 22.10.2007 bis 23.11.2007
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 29.09.2008

(Siegel) Pottenstein, den 31. Okt. 2008
(Frühbeißer, Erster Bürgermeister)

Inkrafttretung des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 /2008 vom 28. Nov. 2008

(Siegel) Pottenstein, den 28. Nov. 2008
(Frühbeißer, Erster Bürgermeister)

Stadt Pottenstein

Bebauungsplan Nr. 29
Baugebiet "Elbersberg-Mitte"

Flur-Nr. Gemarkung Elbersberg:
45 Teilfläche, 45/7 Teilfläche, 45/8 Teilfläche, 45/9, 45/10, 54

Landkreis Bayreuth — Regierungsbezirk Oberfranken

Bebauungsplan M=1:1000
mit Grünordnung

Stand: 23.07.2008 Bearb: Kr

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT FY Ak 149 055
holzmüller ARCHITEKTUR
dipl.-ing.(fh) thomas holzmüller architekt
schellenstrasse 46 95445 bayreuth tel. 0921/74749-0 fax 74749-29
e-mail : info@arch-holzmueller.de