

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- WA

Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19, 20 BauNVO)

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1,2

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

13 m

Maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe)

△

nur Einzelhäuser zulässig

○

Offene Bauweise

—

Baugrenze

FDPO/SD

Dachform, Flachdach / Puttdach 7°- 10° / Satteldach 10°- 25°

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Planstraße A: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Privatstraße"

—

Straßenbegrenzungslinie

5. Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

●

Bäume zu pflanzen

7. Sonstige Planzeichen

□

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

z.B. Abstand in Meter

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Haupt- und Nebengebäude

3785

z.B. Flurstücksnummer

---

Abwasserbeseitigung (schematische Darstellung)

Nutzungsschablone

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) |
| Zahl der Vollgeschosse    | Bauweise               |
| Dachform                  | max.                   |
| Deckneigung               | Firsthöhe              |
| Geschossflächenzahl (GFZ) |                        |

Die Stadt Pottenstein erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), §11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan Nr. 40 (Neuaufstellung) mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art bauliche Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung der baulichen Nutzung

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschosszahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die max. zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die max. zulässige GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 1,2 festgesetzt.

2.3 Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Im Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale Firsthöhe mit 13 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird als Höchstmaß festgesetzt.

3. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO kennlich gemacht.

4. Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Abstandflächen

Die Abstandflächen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind generell anzuwenden.

6. Baugestalterische Festsetzungen

6.1 Dächer

Im WA sind als Dachformen nur Puttdächer mit einer Dachneigung von 7° - 10° Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° - 25° und Flachdächer zulässig. Die Eindeckung der Dächer wird mit Dachsteinen oder Blechdeckung in örtlichen Farben festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig, wenn das Orts- und Straßenbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Flachdächer werden als begrüntes Flachdach festgesetzt und sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung hat als Extensivbegrünung mit mindestens 5 cm starker, strukturstabiler Substratschicht zu erfolgen. Bepflanzung ist vom Fachplaner einzuholen.

6.2 Dachaufbauten (Gauben)

Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig.

6.3 Anlagen für die Nutzung von Solarenergie

Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 50 cm über der Dachhaut innerhalb der Attika oder mit einem Abstand zum Organg von 1,5 m zulässig. An den Fassaden sind Anbauten zur Nutzung von Solarenergie nur flächenbündig zulässig.

6.4 Außenwände

Außenwände sind als verputzte Flächen auszuführen. Sie sind in hellen Tönen zu streichen. Auffallend unruhig wirkende Putzstrukturen sind nicht zulässig. Holzverschaltete Flächen sind als untergeordnete Flächen z.B. zwischen zwei Fenstern (horizontal oder vertikal) zulässig.

6.5 Einfriedungen

Zäune der Hausgärten sind sockellos auszuführen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind keine Schuttschutzzäune zulässig.

7. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Außenhalb der Baulinien sind Nebenanlagen (Geräte- und Müllhäuschen etc.) zulässig.

8. Ver- und Entsorgung

Die neu entstehenden Gebäude sind privatrechtlich mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

9. Verkehrsflächen

Die Straße „Am Steigacker“ dient als Abzweig zur Haupterschließung für das Plangebiet. Es wird eine neue Straße auf Privatgrund (Fl.Nr. 38/17) als Haupterschließung mit Wendehammer festgesetzt.

10. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Aufgrund der geschützten Lage, fernab von Durchgangsstraßen, ist davon auszugehen, dass die Werte der DIN 18005 für eine Wohnbebauung eingehalten werden, somit wurde kein Schallschutzgutachten erstellt.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie für Gründungsarbeiten, Erschließungsmaßnahmen, Eingangsbereiche, Terrassen und deren Zuwegungen notwendig sind. Ansonsten gilt die Regelung der BayBO.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Bodendenkmäler

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

2. Alltasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alltastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Bayreuth unverzüglich zu informieren.

|                           |      |
|---------------------------|------|
| WA                        | 0,4  |
| III                       | △    |
| PD 7°-10°, SD 10°-25°, PD | 13 m |
|                           | 1,2  |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Gestaltung von Freiflächen

Die Gestaltung der Freiflächen jedes Baugrundstücks sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, der Art entsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nach zu pflanzen.

2. Dachbegrünung

Flachdächer der Hauptgebäude sowie von Nebenanlagen werden als begrüntes Flachdach festgesetzt und sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung hat als Extensivbegrünung mit mindestens 5 cm starker, strukturstabiler Substratschicht zu erfolgen. Bepflanzung ist vom Fachplaner einzuholen.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft über den jeweiligen Grundstückseigentümer von einem anerkannten Fachmann zu entwickeln und zu pflegen. Der Standort der Pflanzung kann in einem Radius von 5,0 m von der lägemäßigen Darstellung im Plan abweichen. Die entsprechende Pflanzliste ist der Begründung zu entnehmen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Gehölzschutz

Der angrenzende Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Abspernung mittels eines Zaunes) vor jeglichem Baubetrieb und der Nutzung als Materiallager zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Pottenstein hat in der Sitzung vom 30.09.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 25.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt werden soll. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 30.09.2019 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 2 Abs. 2 BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. §13 Abs. 2 Nr. 3 in Verb. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde wiederholt in der Fassung vom 27.04.2020 mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verb. mit 13a Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls nochmals gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 3 nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Pottenstein hat mit Beschluss vom 21.09.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.09.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Pottenstein, den **23. SEP. 2020**

Stadt Pottenstein  
Stefan Frühbeiler, 1. Bürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Pottenstein vom **24. NOV. 2020** in Kraft.

Pottenstein, den **02. NOV. 2020**  
Stadt Pottenstein  
Stefan Frühbeiler, 1. Bürgermeister

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom **24. NOV. 2020** über das Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unterrichtet.

Stadt Pottenstein

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 40  
„Am Steigacker II, Regenthal“  
- NEUAUFSTELLUNG -

QUELLE: BayernAtlas

| SACHBEARBEITER                 | GEZEICHNET | DATUM      |
|--------------------------------|------------|------------|
| VORENTWURF                     | HS         | 30.09.2019 |
| ENTWURF                        | BS         | 27.04.2020 |
| SATZUNG                        | HS         | 21.09.2020 |
| Stirnweiß Hausbau GmbH & Co.KG |            |            |