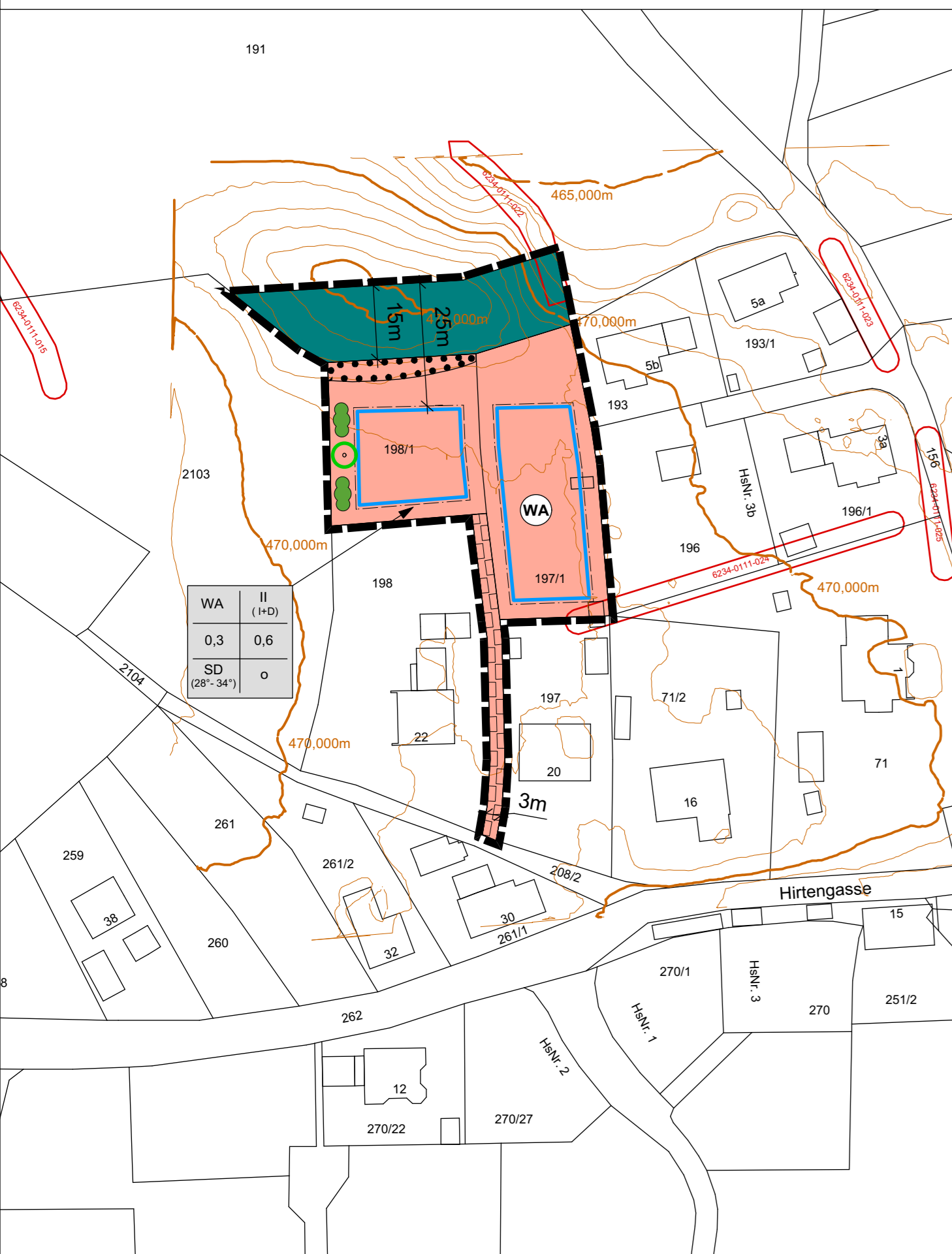


Die Stadt Pottenstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
- II (I+D) Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise

4. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Pflanzgebot Baum- / Strauchhecke/ Obstbaum (Hochstamm)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (Magerrasen)

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl. Nr. 198/1 und 197/1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachform (0 = kein Dach)	Bauweise

Nutzungsschablone

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Biotop lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer
- Höhen in m ü. NN

B. Textliche Festsetzungen

Es gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans mit seinen Änderungen mit folgenden Ergänzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Wandhöhe beträgt max. 4,5m, die Firsthöhe max. 9,0 m, gemessen ab Fußbodenoberkante. Die Fußbodenoberkante darf max. 0,3 m über dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände liegen. Die maximale Gebäudelänge beträgt 15 m. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1. Die Fläche zum Erhalt von Vegetationsbeständen ist als magerer Grünlandsaum zu erhalten. Zulässig sind 1-2malige Mahd ab 15.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz.
2. Die Waldfläche im Geltungsbereich ist als stufiger Waldrand aus Sträuchern und nicht windwurfgefährdeten Bäumen umzubauen.
3. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.07.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf der Änderung in der Fassung vom 15.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2019 bis 09.09.2019 beteiligt.

Der Entwurf der Änderung in der Fassung vom 15.07.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 09.09.2019 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.09.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2019 als Satzung beschlossen.



Stadt Pottenstein, den 23.10.2019

Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister

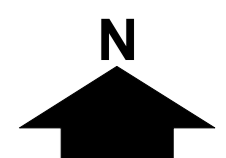


Stadt Pottenstein, den 29.10.2019

Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung



Stadt Pottenstein
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 3 "Kirchenbirkig - Waldmannsäcker - 4. Änderung"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao
datum: 30.09.2019 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

