

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35, wobei die Grundfläche des Wohngebäudes max. 200 qm betragen darf.
 - 2.3 Geschosflächenzahl GFZ: 0,7
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt beim Satteldach 4,00 m, die Firsthöhe beträgt max. 9,0 m (Regelbeispiel A). Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt beim Zelt- und Walmdach sowie kombiniertem Dach 6,00 m (Regelbeispiel B und C), die Firsthöhe max. 8,00 m. Die max. Wandhöhe = Gebäudehöhe beim Pultdach beträgt 7,0 m (Regelbeispiel D).
Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Oberkante Dachhaut (First). Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.
 - 2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig.
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
Die Errichtung von Gebäuden im Bereich des Schutzstreifens der bestehenden 20 kV Freileitung ist nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger zulässig. Bauvorhaben sind dem Versorgungsträger vorzulegen.
 - 3.3 Stellung der baulichen Anlagen, Firstrichtung
Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist weitgehend parallel zu den eingetragenen Höhenlinien auszurichten, Abweichungen sind bis zu 30° von den Höhenlinien zulässig.
 - 3.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 20 m² zulässig. Es gelten die Vorschriften der BayBO.
4. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs
Im Bereich der Ausgleichsfläche ist die Entwicklung einer Streuobstwiese festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme werden die Pflanzung von ca. 6 Obstbaum-Hochstämmen und die Entwicklung von artenreichem Grünland (Mahd ohne Düngung ab 1.7. mit Mähgutabfuhr) durchgeführt. Details siehe Begründung. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt und den Baugrundstücken zugeschlagen werden.
 - 4.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird eine Teilfläche von 431 qm der Fl.Nr. 390 Gmkg. Elbersberg als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Entwicklung von artenreichem Grünland durchgeführt. Details siehe Begründung.
 - 4.3 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen
Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugelände zu durchgrünen.
 - 4.3 Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen).
 - 4.4 Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.



C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude
 - 1.1 Dachform
Zulässig sind ein symmetrisches Satteldach (SD, Regelbeispiel A), ein Zelt- oder Walmdach (ZD, WD, Regelbeispiel B), ein kombiniertes Dach oder versetztes Pultdach (VPD, Regelbeispiel C) sowie ein Pultdach (PD, Regelbeispiel D). Der Dachvorsprung beim Satteldach an der Traufe darf max. 50 cm, am Ortsgang max. 20 cm betragen, sonst generell max. 30 cm.
 - 1.2 Dachneigung: Die Neigung muss beim Satteldach zwischen 38° und 48°, sonst zwischen 5 und 22° liegen.
 - 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zu erfolgen. Gauben sind nur beim Satteldach zulässig. Die maximale Gaubenbreite beträgt ein Drittel der Dachlänge. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 1,0 m. Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
 - 1.4 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser mit senkrechter Schalung sind zulässig.
 - 1.5 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,25 m über dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände liegen (vgl. Prinzipschnitte).
 2. Garagen und Carports
 - 2.1 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großemäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen mind. 5 m, bei Carports mind. 2 m.
 - 2.2 Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen.
 3. Zur Einfriedung sind Holzlattenzäune oder Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe bis 1,2 m über Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig.
 4. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1 m über/unter Gelände und nur im Bereich von 5 m um das Gebäude bzw. die Garagen zulässig
 5. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
- D. Hinweise**
1. Gefahr durch Hangflächenwasser
Aufgrund von evtl. zufließendem Hangwasser sind Schutzmaßnahmen zu prüfen (z. B. hochgezogene Lichtschachteinfassungen).
 2. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mind. 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mind. 2,0 m Abstand von der Grenze
 3. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
 4. Bei den straßennahen Parzellen wird eine lärmoptimierte Grundrißgestaltung empfohlen (an straßen-zugewandten Fassaden keine Schlaf- und Ruheräume anordnen).

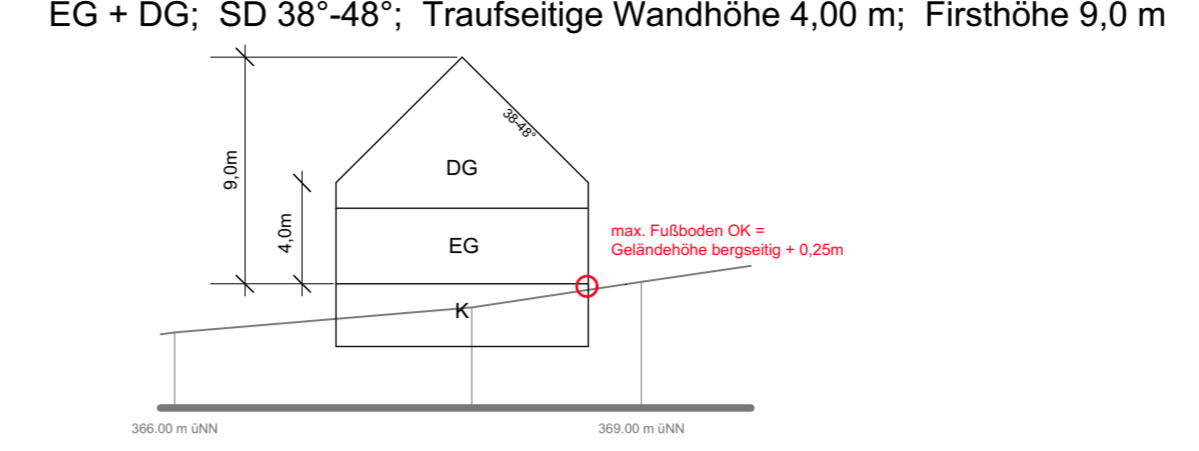
PRÄAMBEL

Die Stadt Pottenstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007 I S. 588), zuletzt geändert vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) diesen Bebauungsplan als Satzung.

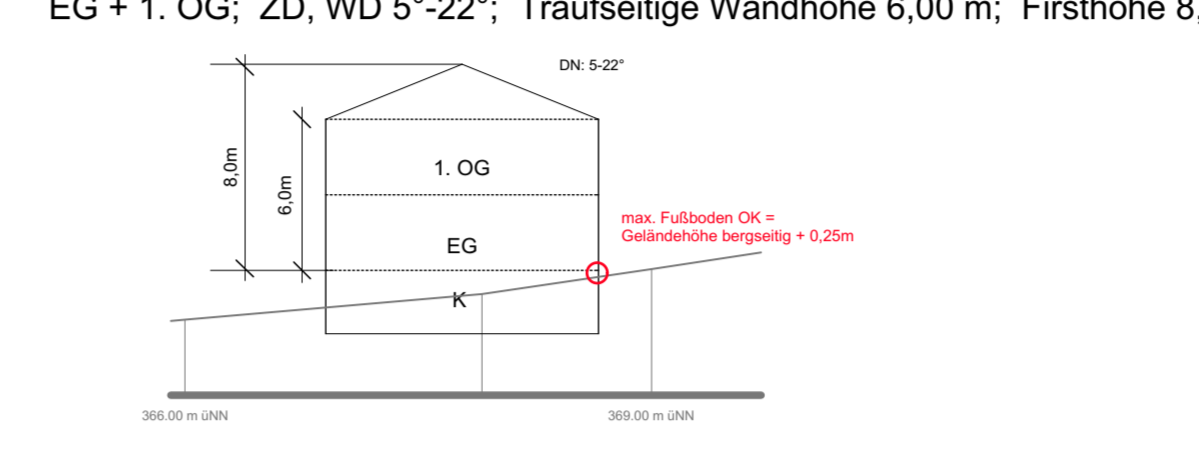
A Festsetzungen durch Planzeichen

1. **Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet
2. **Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,7 Geschosflächenzahl (GFZ)
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 offene Bauweise
4. **Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Verkehrsbegleitgrün
5. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
 Stromleitungen oberirdisch (20kV) mit Schutzstreifen
6. **Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 Landschaftsschutzgebiet
 Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

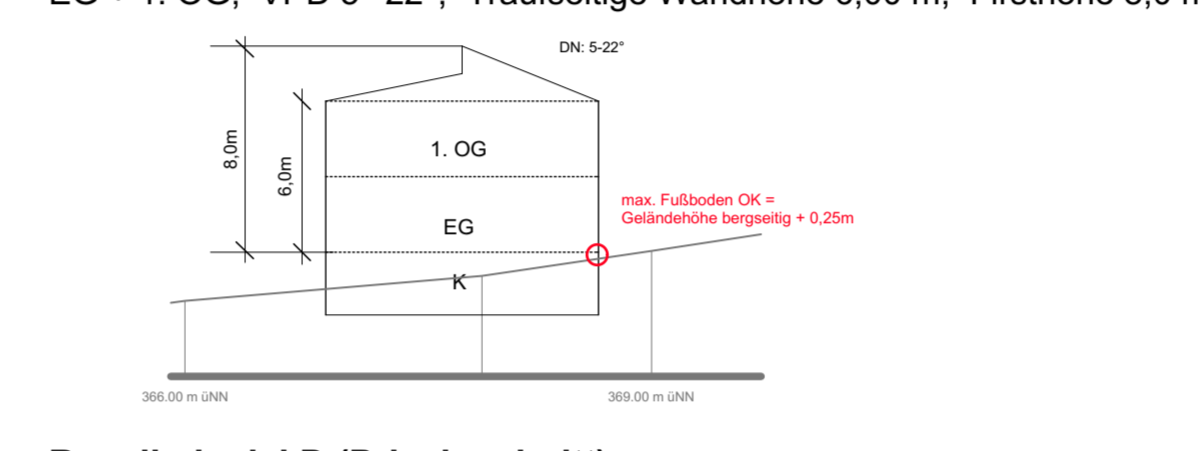
Regelbeispiel A (Prinzipschnitt):



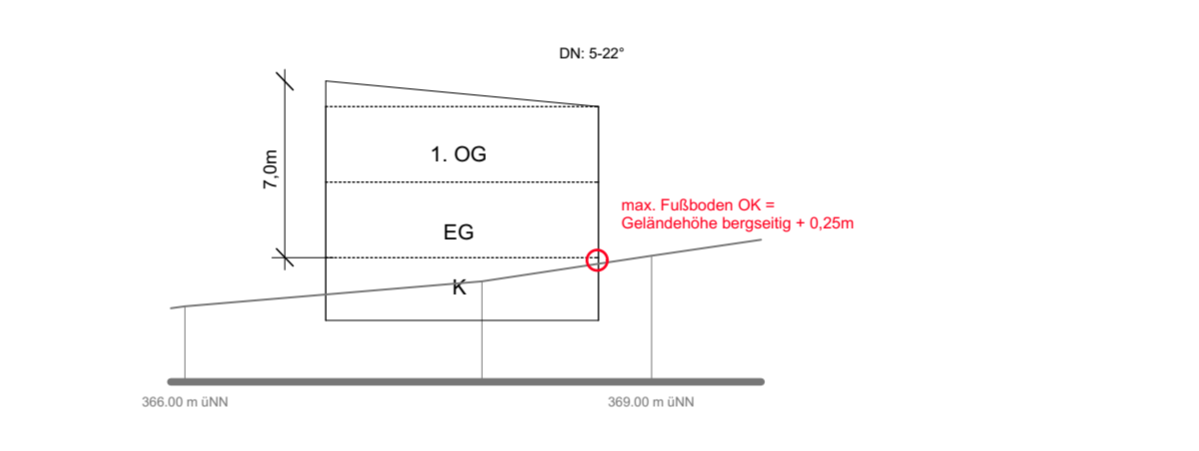
Regelbeispiel B (Prinzipschnitt):



Regelbeispiel C (Prinzipschnitt):



Regelbeispiel D (Prinzipschnitt):



7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
- Planung Birkenstraße (Kr BT 41)
- Höhen über NN
- vorhandene Gebäude
- mögliche Gebäudestellung

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES PLANES

Die Stadt Pottenstein hat in der Sitzung vom 28.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 20.02.2014 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan hat durch Auslage vom 24.02. bis 21.03.2014 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom Januar 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02. bis 18.03.2015 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom Januar 2015 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02. bis 18.03.2015 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Stadt Pottenstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.05.2015 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.05.2015 als Satzung beschlossen.

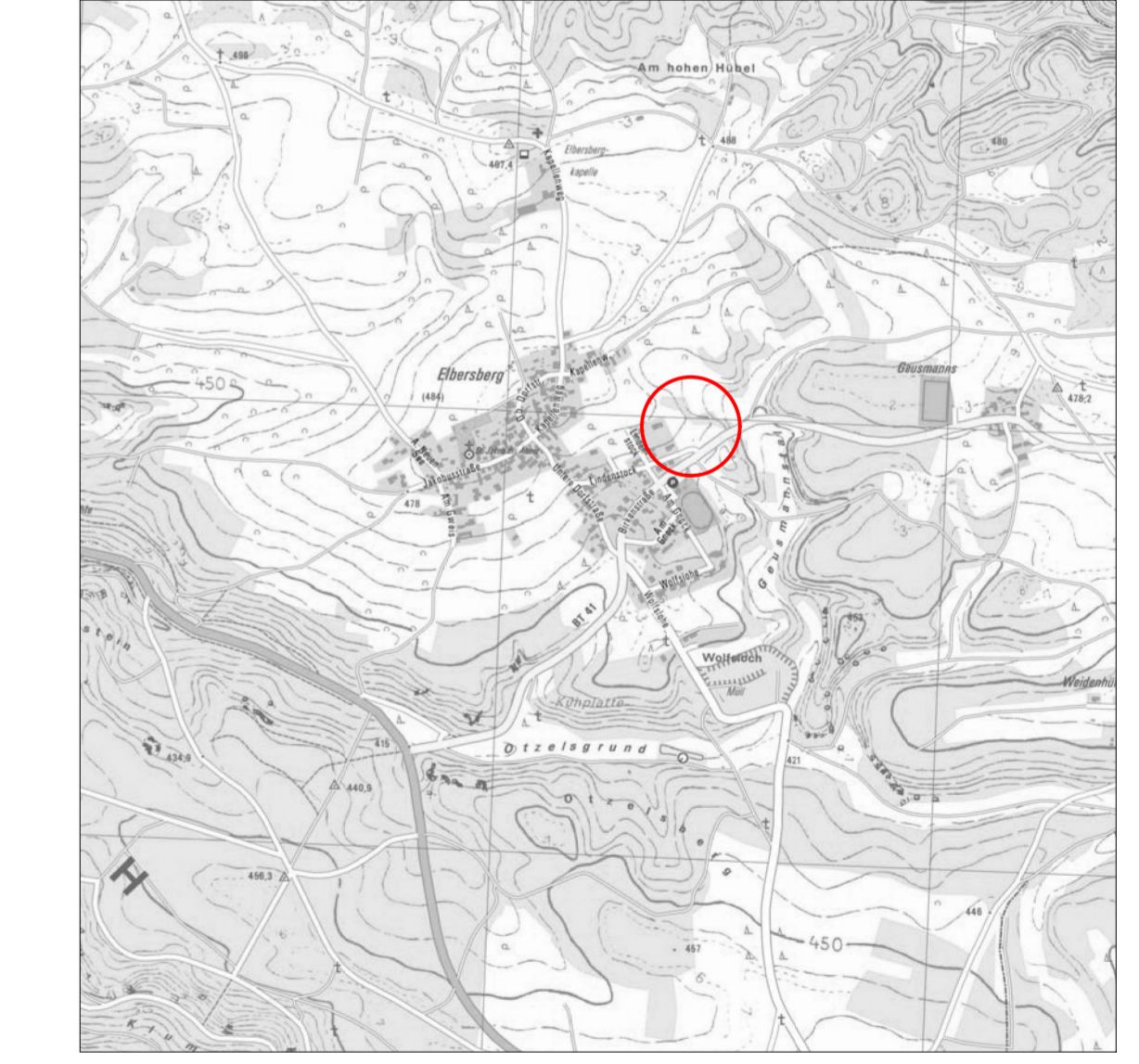
(Siegel) Pottenstein, den 09.11.2015

 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 30.10.2015 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Pottenstein, den 09.11.2015

 1. Bürgermeister



N

Stadt Pottenstein

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Wohngebiet Elbersberg**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ap / wf
 datum: 12.05.2015 ergänzt:

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
 guido bauernschmitt • robert enders
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de