



610/2-9-5

Bebauungsplan Nr. 9 „Vockenstein“, Pottenstein;

5. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Änderung vom Maß der baulichen Nutzung und äußeren Gestalt der Gebäude

Die Stadt Pottenstein erlässt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) idF. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) idF der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 Gemeindeordnung (GO) (FN BayRS 2020-1-1-I), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (FN BayRS 2132-1-I) diese

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Vockenstein“

als Satzung:

Teil I - Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vockenstein“, vom 04.12.1979, In Kraft getreten am 27.02.1980, zuletzt geändert mit der 4. Änderungssatzung vom 10.03.1999, In Kraft getreten am 28.05.1999 wird wie folgt geändert:

1. Zeichnerische Festsetzungen

Keine Änderungen, die bisherigen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

2. Textliche Festsetzungen

- a. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Ziffer 2.1.3 wird wie folgt ergänzt:
Nach dem Wort „Erdgeschoß“ wird das Wort „Dachgeschoß (E+D)“ ergänzt.
Die GRZ bleibt unverändert.
Die GFZ wird von 0,5 auf 0,6 erhöht.
- b. Die Ziffer 0.6.2 zur planerischen Festsetzung der Ziffer 2.1.3 und 2.1.15 erhält folgende neue Fassung:

Dachform:	Bei „E+D“ Satteldach 27 – 45 ° Bei „II“ Satteldach 27 – 36 °
Dachdeckung:	Ziegel- und Betondachsteine in den Farben Rot, Braun, Grau oder Anthrazitfarben
Dachgauben:	Zulässig sind Schlepp- oder Satteldachgauben. Die Summe der Dachgaubenbreite darf maximal 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben von der Ortsgangkante muss mindestens 2 m betragen.

Kniestock:	Bei „E+D“ zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Fußpfette. Bei „II“ unzulässig.
Sockelhöhe:	Nicht über 0,50 m
Ortgang:	Überstand nicht über 0,8 m
Traufe:	Überstand nicht über 0,8 m
Traufhöhe/ Wandhöhe:	Wandhöhe bei „E+D“ talseitig nicht über 5,1 m ab natürlicher Geländeoberfläche. Traufhöhe bei „II“ talseitig nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche. Die dem Bebauungsplan beiliegenden Geländeschnitte sind zu beachten.
Fassaden:	Es sind nur helle Putzfassaden oder Holzverschalungen ohne auffallende Muster oder Farben zulässig. Sonstige Fassadengestaltungen unterliegen der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde
Abstandsflächen:	Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu beachten.
Ausnahmen:	Walmdächer (keine Krüppelwalmdächer) sind unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig: - die Dachneigung darf maximal 28 ° betragen - ein Kniestock darf nicht zur Ausführung gelangen - der Bauwerber muss auf die Errichtung von Dachgauben bzw. Dacherkern verzichten.

Teil II – Verfahren, Inkrafttreten

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 25.06.2018 die 5. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2018 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Pottenstein Nr. 7/2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf der 5. Änderung in der Fassung vom 14.06.2018 wurden beteiligt

- die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per Email vom 03.07.2018 bzw. 21.08.2018 und
- die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 06.08. bis 07.09.2018. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Pottenstein Nr. 7/2018 vom 27.07.2018 bekannt gemacht.

Die Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat beschlussmäßig behandelt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2018 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Vockenstein“ in der Fassung vom 20.09.2018 als Satzung beschlossen.



Pottenstein, den 1. Oktober 2018

Stadt Pottenstein

Frühbeißer

Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans „Vockenstein“ wurde am 26. OKT. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Pottenstein Nr. 10/ 2018 vom 26. OKT. 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung ist damit in Kraft getreten.

Pottenstein, den 26. OKT. 2018
Stadt Pottenstein

Frühbeißer
Erster Bürgermeister



Teil III – Begründung

1. Anlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Vockenstein“ mit seinen Festsetzungen wurde 1979 erlassen. Im Zusammenhang mit den Zielen der flächensparenden baulichen Entwicklung und dem energetischen Bauen ist eine Zunahme der verdichteten Bebauung von vorhanden Baugrundstücken und auch erhöhte Nutzung von bislang ungenutzten Dachgeschossen festzustellen.


Um derartige Bauvorhaben mit den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans im Einklang zu bringen ist eine Änderung von einzelnen Festsetzungen notwendig. Aus der Auswertung abgeschlossener und vorliegender Bauantragsverfahren wurde daher vom Landratsamt Bayreuth ein Vorschlag für die Änderung des Bebauungsplans erarbeitet, dieser ist Grundlage für das Änderungsverfahren.

2. Planungsrechtliche Änderungen:

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Änderung nach 2. a):

Die textliche Festsetzung Ziffer 2.1.3 enthält folgende Regelung:

2.1.3.		zulässig Erdgeschoß Bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,5 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
--------	---	--

Damit wurde die Zahl der Vollgeschosse für die Hauptgebäude vor allem im Bereich der Straßen „Pater-Reus-Straße“, „Vockensteinweg“ und „Am Sportzentrum“ auf ein Vollgeschoss im Sinne der BayBO begrenzt. Der Ausbau des Dachgeschosses war zulässig, es durfte jedoch kein Vollgeschoss entstehen, bzw. es war eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

Mit der Änderung wird das „Dachgeschoss“ als zweites Vollgeschoss für generell zulässig erklärt.

Die GRZ = Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (Vgl. § 19 BauNVO). Dieser Wert wird nicht beeinflusst und bleibt daher unverändert.

Die GFZ = Geschößflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschößfläche je Quadratmeter Grundstückfläche zulässig ist (Vgl. § 20 BauNVO). Durch die Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse beim Hauptgebäude ist hier auch eine Anpassung notwendig.

Änderung nach 2. b):

Die textliche Festsetzung Ziffer 0.6.2 beinhaltet Regelungen zur äußeren Gestalt der Gebäude nach Ziffer 2.1.3 als auch 2.1.5. Bedingt durch die Änderungen für die Gebäude nach Ziffer 2.1.3 ergeben sich auch hier notwendige Anpassungen.

Ziffer 0.6.2 lautet wie folgt:

0.6.2.	Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.3. und 2.1.15.
Dachform:	Satteldach 27 - 36°
Dachdeckung:	rote Ziegeldeckung
Dachgauben:	unzulässig
Kniestock:	unzulässig
Sockelhöhe:	nicht über 0,50 m
Ortgang:	nicht über 0,30 m
Traufe:	nicht über 0,60 m
Traufhöhe:	bei I talseitig nicht über 3,60 m ab natürlicher Geländeoberfläche bei II talseitig nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche Die dem Bebauungsplan beiliegenden Geländeschnitte sind zu beachten.
Fassaden:	Es sind nur helle Putzfassaden oder dunkel imprägnierte Holzverschalungen ohne auffallende Muster oder Farben zulässig. Sonstige Fassadengestaltungen unterliegen der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

Als Dachform werden künftig bei den eingeschossigen Gebäuden mit einem Dachgeschoß („E+D“) steilere Dächer zugelassen, bisher 36°, künftig bis zu 45°. Bei den zweigeschossigen Gebäuden „II“ keine Änderung.

Neben der nur roten Ziegeldeckung werden generell auch andere Farben und Baustoffe, wie sie üblich sind zugelassen.

Die Errichtung von Dachgauben, als wesentlicher Teil für eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses wird mit aufgenommen. Die Begrenzung der Breite und Abstände dient gestalterischen Zwecken und soll durchgängige Dachaufbauten über die gesamte Dachlänge verhindern.

Die Zulassung des Kniestocks bei „E+D“ ermöglicht die Nutzung des Dachgeschosses auf voller Breite der Geschossfläche. Bei den zweigeschossigen Gebäuden „II“ ist der Kniestock weiterhin nicht zulässig.

Mit der Anpassung der Überstände beim Ortgang und der Traufe wird den Entwicklungen in den letzten Jahren und der allgemeinen Baupraxis im Siedlungswesen Rechnung getragen.

Mit der Zulassung des Kniestocks für Gebäude „E+D“ ergibt sich eine neue Höhe des Gebäudes an der Außenwand. Die Höhe wird hier künftig direkt an der Wand gemessen.

Bei den Festlegungen zur Fassade wurde die Vorgabe für die Farbe der Holzverschalungen gestrichen, da auch helle Farbtöne zulässig sein sollen.

Auf die Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO wird explizit hingewiesen, diese sollen auch bei den Festlegungen unter Ziffer 0.6.2 weiterhin Vorrang haben.

Die mit der 4. Änderung aufgenommene Zulassung von „Walmdächer“ wird zur Vervollständigung als eigener Punkt mit vorgetragen.

3. Eingriffsermittlung

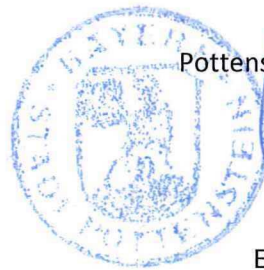
Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans tritt keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand bzw. rechtswirksamen Bebauungsplan ein. Negative Auswirkungen auf die Natur und Landschaft sind nicht zu erkennen. Es besteht somit kein Ausgleichsbedarf.

Die Zulassung des Kniestocks und der steileren Dachform bewirken eine Zunahme der Firsthöhe. Um hier übermäßige Auswirkungen auf Nachbarbebauungen zu verhindern sind die Baugrenzen und Abstandsflächen zu beachten.

4. Sonstiges:

Auswirkungen auf die Erschließung ergeben sich keine.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).



Pottenstein, den 1. Oktober 2018
Stadt Pottenstein


Frühbeißer
Erster Bürgermeister