A. Zeichnerische Festsetzungen

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung

B) Zahl der Vollgeschosse

C) Grundflächenzahl GRZ

D) Geschossflächenzahl GFZ

E) Dachform/Dachneigung

F) Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Geltungsbereich

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Maßnahmen

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ff BauNV)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze als E + D
(E = Erdgeschoss, D = Dachgeschoss)
Untergeschoss kein Vollgeschoss

0,3 Grundflächenzahl (GRZ § 19 BauNVO

0,6 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

SD Dachform: Satteldach

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfirstrichtung

7.0 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 12 Abs. 1 BauNVO)

Garagen freistehend; in den Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau an den Hauptbaukörper

Grenzbebauung ist für die Garagen zulässig. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert.

Einfahrten

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Sichtflächen
(die kurzen Schenkellängen betragen 3,00 m, gemessen senkrecht vom Fahrbahnrand der Staatsstraße)

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen als Ausgleichsmaßnahmen mit Sicherung durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Pottenstein (Bauparzelle Nr. 1 und 2 insgesamt mind. 430 qm, Nr. 3 mind.190 qm) mit Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen als Abgrenzung zur freien Landschaft.

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung der Baugebiete wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 Vollgeschossen (Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss) als Höchstgrenze festgesetzt.

Untergeschosse sind als halboffene Kellergeschosse zulässig, dürfen aber kein Vollgeschoss sein.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6

3,0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Das Baugelände ist in offener Bauweise (o) zu bebauen. Als Bauform sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen, disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur sogenannte Erdfarbtöne.

4.2 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Metall herzustellen.

4.3 Die Fenster sind als stehende Rechteckformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu unterteilen. Glasbausteinflächen sind unzulässig.

4.4 Die Dächer sind als Satteldach mit mittigem First auszuführen. Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel

4.5 Bei ausgebautem Dachgeschoss sind Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
Der Abstand vom Giebelortgang muss mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen.
Dachgauben mit liegenden Fensterformaten,
Fledermaus- und Trapezgauben sind nicht zulässig.

4.6 Dachüberstände: traufseitig bis max. 50 cm
giebelseitig bis max. 30 cm.

5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Erdgeschossfußboden max. 25 cm über vorh. Niveau der Staatsstraße (Bezug: Hochpunkt der Straßenfrontseite)

5.2 Dachneigung: 38 ° - 48 °

5.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 80 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette (Mauerlatte)

6.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.
Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Garagen müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen der Dachneigungen zum Hauptdach sind i. Rahmen der mit Ziffer 5.2 vorgegebenen Dachneigung zulässig. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenehmigte Garage die Dachneigung, die Gebäudehöhe und die Gestaltung vorgibt.

Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorzulagern. Die Wandhöhe beträgt bei Garagen und überdeckten Stellplätzen (Carports) an der Grenze max. 3,00m im Mittel gem. Art 7 Abs. 4 BayBO.

Jeder Bauparzelle wird eine Doppelgarage zugeordnet.
Oberflächenwasser aus Garageneinfahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

7.0 Beseitigung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen ist, soweit möglich, in Vegetationsflächen zu versickern oder in geeigneten Auffangbehältern (Zisternen) zu sammeln.
Die Garagenzufahrten und Wegeflächen sollen mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden. Dafür eignen sich: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Kiesflächen, Pflaster mit Rasenfugen oder befestigte Fahrspuren.

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

8.1 Die in der Zeichenerklärung ausgewiesenen Flächen als Ausgleichsflächen gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.2 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken grundsätzlich nicht verändert oder gestört werden. Grundsätzlich nicht zulässig sind Geländeanschüttungen und Abgrabungen.

8.3 Bepflanzung

8.3.1 Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 300 m² ist ein Großbaum und Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden.

8.3.2 Säulenförmige Gehölze sowie zweifarbige Laubtönungen und ortsfremde Zierkoniferen (z. B. Thuja, Zedern, Scheinzypressen) sind ausgeschlossen.

8.3.3 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl
Artenauswahl Wildgehölze:

a) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume in Sorten	

b) Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

c) Bodendecker

Dryas suendenmoni	Silberwurz
Lithospermum	Steinsame
Geranium in Sorten	
Storchschnabel	

8.3.4 **Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten**

Fassadenbegrünung:
Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis, Geißschlinge, Kletterrosen, Spalierobst

Hecken geschnitten:
Hainbuche, Liguster, Feldahorn

Freiwachsende Hecken und Einzelsträucher:

Schneeball i. Sorten, Spierstrauch i.s., Falscher Jasmin, Deutzie, Forsythie, Weigelia, Kolkwitzie, Hartriegel i.s., Hecken- und Strauchrosen, Liguster, Hasel, Felsenbirne,
Flieder sowie sämtliche unter Punkt 8.3.3 aufgeführten Arten und Bäume

9.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Einfriedungen entlang der Straße sind einschließlich Sockel als höchstens 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Holzlattenzäune (senkrechte Lattung) auszuführen.

Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen (bis 1,00 m Höhe).

10.0 Mülltonnen
Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen innerhalb des Grundstückes oder in den Garagen unterzubringen.

11.0 Bodenfunde

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend der Stadt und der zuständigen Stelle im Landratsamt anzuzeigen.

12.0

Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundes angelegt und sind von den Anliegern zu dulden; sie gehören zu den Baugrundstücken. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

13.0 Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

14.0 Immissionsschutz:

Zur Verbesserung des Immissionsschutzes für die Wohnhäuser sind zur Staatsstraße hin Abschirmmaßnahmen in der Form eines Walls und / oder Wand durch den Bauherrn vorzu-sehen.

Der Abstand von Aufenthaltsräumen im Sinne der Bayerischen Bauordnung zur Fahrbahnmitte der Staatsstraße 2663 muss mindestens 20 m betragen. Bei einem geringeren Abstand muss der fehlende Abstand durch bauliche Maßnahmen (z. B. zusätzliche Schalldämmung der Fenster und Wände) ausgeglichen werden. (Ergänzung 14. November 2002)

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

bestehende Ver- und Entsorgungsleitung

geplante Ver- und Entsorgungsleitung

VERFAHRENSVERMERKE ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES PLANES

AUFSTELLUNGSVERMERK

Aufstellung beschlossen am 31.07.1999
Beschluss bekannt gemacht am

Vorgezogene Bürgerbeteiligung _____
Anhörungsverfahren
Träger öffentlicher Belange _____

BILLIGUNGSVERMERK

Billigung Entwurf 05.11.2001

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 04.02. – 08.03.2001

FESTSTELLUNGSVERMERK

Die Stadt Pottenstein hat mit Beschluss
des Stadtrates vom 22.04.2002
den Bebauungsplan
nach Prüfung der Bedenken und Anregungen beschlossen. Datum: 21. Juni 2002
(1. Bürgermeister)

Nochmaliger Satzungsbeschluss vom 02.12.02

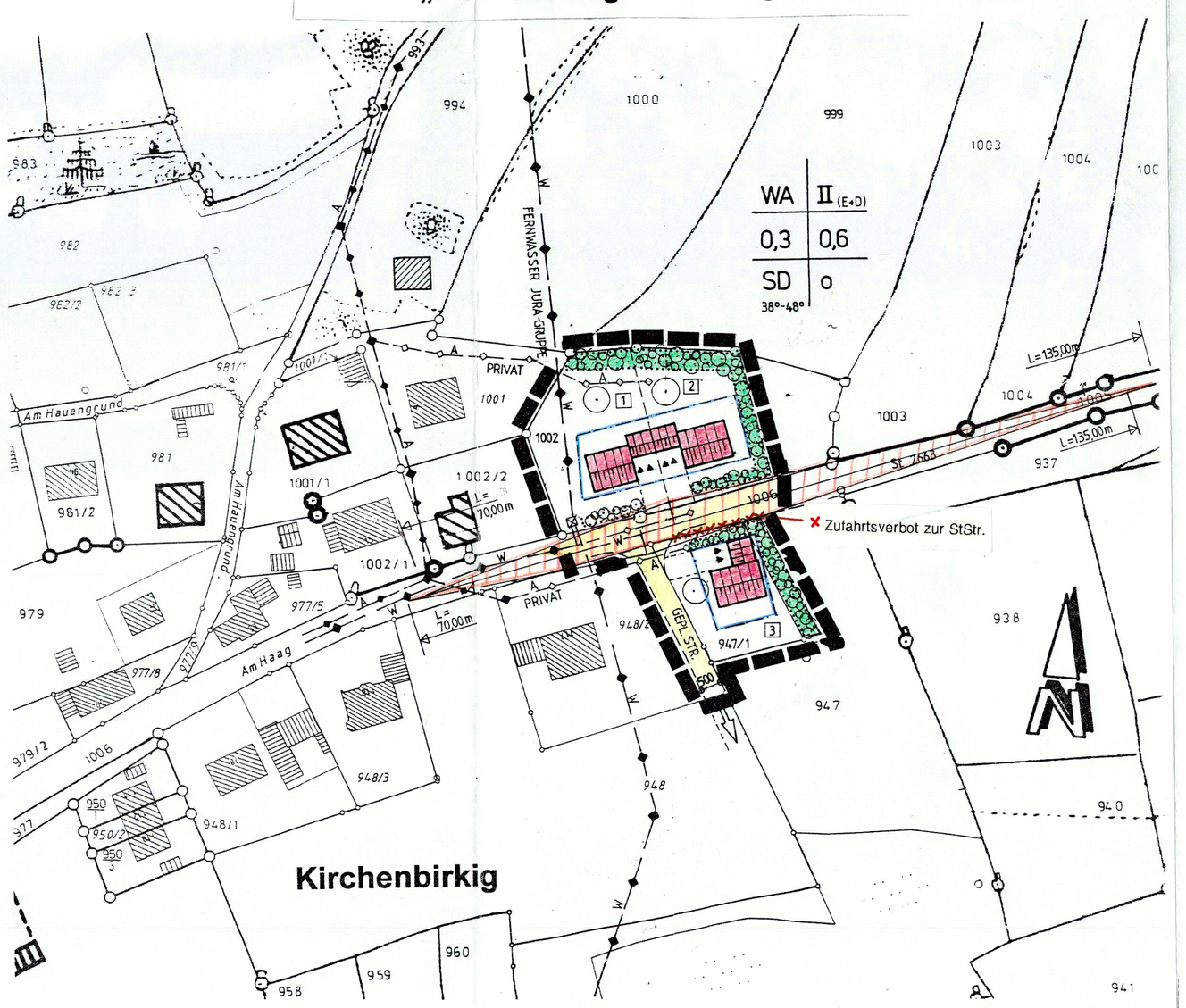
Das Landratsamt Bayreuth hat den Bebauungsplan mit
Bescheid vom 16.12.2002 Nr. 610/2-610-2/04
Gemäß § 6 BauGB/§ 10 Abs 2 BauGB genehmigt Datum: 18. Dez. 2002
(1. Bürgermeister)
Frühbeißer
1.Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Stadt Pottenstein
Nr. 13/2002 am 20.12.2002 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan
ist damit gem. § 12 BauGB in Kraft getreten. Datum: 18. Dez. 2002
(1. Bürgermeister)
Frühbeißer
1.Bürgermeister

2. Ausfertigung Stadt

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Kirchenbirkig – Am Haag“



Übersichtslageplan
M. 1:10000

STADT POTTENSTEIN
Bebauungsplan
„Kirchenbirkig – Am Haag“
(Az./Nr. 610/2-20.0

Maßstab:	1 : 1000	bearbeitet:	Eck
Datum:	Januar 2002	ergänzt:	Mai 2002 – Nov. 2002

Stadt Pottenstein, Forchheimer Str. 1, 91278 Pottenstein
Tel. 09243 / 708-0, Fax. 09243 / 708-10