

PRÄMABEL

Die Stadt Pottenstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1902) 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 § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 569, BayRS 2132-1+4), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1892), 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)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze
o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Öffentliche Verkehrsflächen

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Ersatzpflanzung Feldhecke

6. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltenen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Pflanzgebiet Obstbäume (nicht standortgebunden)
Pflanzgebiet Laubbäume (nicht standortgebunden)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Abwasser (Pumpwerk)

B. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Heiztyp

Nutzungstabellene

Hinweise

- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- 58 mögliche Parzellierung (mit Parzellenzahl ca. m²)
- 59 mögliche Gebäudestellung
- 60 Höhen in m ü. NN

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2020 im Amtsblatt Nr. 11/2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2020 Zeit vom 07.12.2020 bis 12.01.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2020 der Zeit vom 07.12.2020 bis 12.01.2021 stattgefunden.
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.09.2021 die Fortführung des Verfahrens nach §13b BauGB beschlossen.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.09.2021 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.02.2022 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.01.2022 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 21.02.2022
Stefan Frühbeiser
Erster Bürgermeister

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 21.02.2022
Stefan Frühbeiser
Erster Bürgermeister

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 01.03.2022
Stefan Frühbeiser
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO auszuweisende zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,35, wobei die Grundfläche des Wohngebäudes max. 200 qm betragen darf.
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Hinsichtlich der Höhenlage des Gebäudes darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 0,25 m über dem zukünftigen Niveau der Fahrbahnmittelle der Erschließungsstraße oder bergseitig maximal 0,25 cm über dem vorhandenen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Gebäudekante bzw. der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände. Zu First- und Wandhöhen der Gebäude siehe C.1.1.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - 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 Grundstückfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 20 m² zulässig. Es gelten die Vorschriften der BayBO.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Die öffentliche Grünfläche und das Rückhaltebecken sind naturnah zu gestalten. Das Rückhaltebecken ist als begrüntes Erdenbecken zu gestalten. Befanzung ist nur mit heimischen Gehölzen zulässig.
 - Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstückflächen
Je 500 m² Grundstückfläche ist mindestens ein mittelkröniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebot zu durchgrünen.
 - Pflanzgebote Baum-Strauchhecke
Die Hecke ist spätestens in der Pflanzperiode nach Rodung des vorhandenen Gebüsches als Ersatzpflanzung vorzunehmen. Es sind nur standortförmige Gehölze zulässig.
 - Nadelgehölzhecken (über 3m Länge) oder Schotter-/Kiesgraben mit weniger als 70% Befanzung sind nicht zulässig.
 - Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen).
 - Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Februar) zulässig.

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

- Wohngebäude
 - Gebäudehöhen
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 Zeh- und Walmdach sowie kombinierten Dach 6,00 m (Regelbeispiel B und C), die Firsthöhe max. 8,00 m. Die max. Wandhöhe + Gebäudehöhe beim Putzbau beträgt 7,0 m (Regelbeispiel D), beim Flachdach 6,50 m inkl. Attika (Regelbeispiel E). Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Oberkante Dachstuhl (First).
 - Dachform
Zulässig sind im WA 1: symmetrisches Satteldach (SD, Regelbeispiel A), ein Sattel-, Zeh- oder Walmdach (SD, ZD, WD, Regelbeispiel B), ein kombiniertes Dach oder versetztes Putzbau (VPD, Regelbeispiel C), ein Putzbau (PD, Regelbeispiel D) oder ein Flachdach (Regelbeispiel E).
Im WA 2 sind keine Flachdächer zulässig.
Der Dachvorsprung beim Satteldach an der Traufe darf max. 60 cm, am Ortsgang max. 20 cm betragen, sonst generell max. 30 cm.
1.3 Dachneigung: Die Neigung muss beim Regelbeispiel A zwischen 38° und 48°, sonst zwischen 0° und 22° liegen.
 - Dachdeckung und Dachaufbauten
Die Dachdeckung ist in rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zu erfolgen. Giebeln sind nur beim Satteldach zulässig. Die maximale Giebelbreite beträgt ein Drittel der Dachlänge. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verbleichen. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Giebel 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.
 - Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzelemente sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Holzhäuser mit senkrechter Schälung sind zulässig.
- Garagen und Carports
 - 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 größtenteils nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen mind. 5 m, bei Carports mind. 3 m.
 - Für jede Wohneinheit sind 3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen.
- Zur Einfriedung sind Holzelemente oder Metallstäbe mit senkrechten Stäben mit einer Höhe bis 1,2 m über Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig, auch grüne Maschenzaunelemente zulässig.
- Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1 m überunter Gelände und nur im Bereich von 5 m um das Gebäude bzw. die Garagen zulässig.
- Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Beseitigungen, Stützmauern und Betonsockelstützen zu säubern und zu unterhalten.

D. Hinweise

- Gefahr durch Hangflächenwasser
Aufgrund von evtl. zufließendem Hangwasser sind Schutzmaßnahmen zu prüfen (z. B. hochgezogene Lichtschächteinflansungen).
- 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 gemeldet dem Sachz des BayDGSch, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Ablagerungen oder Baustelleneinrichtungen nördlich des Geltungsbereichs sind nicht zulässig (gesetzlich geschütztes artreines Grünland)

Regelbeispiel A (Prinzipsschnitt):

EG + DG; SD 38°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



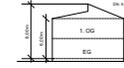
Regelbeispiel B (Prinzipsschnitt):

EG + 1. OG; SD, ZD, WD 5°-22°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m



Regelbeispiel C (Prinzipsschnitt):

EG + 1. OG; VPD 5°-22°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m



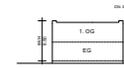
Regelbeispiel D (Prinzipsschnitt):

EG + 1. OG; PD 5°-22°; Maximale Wandhöhe 7,00 m



Regelbeispiel E (Prinzipsschnitt):

EG + 1. OG; FD, 0°-4°; Wandhöhe 6,50 m (inkl. Attika)



Stadt Pottenstein
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 43 "Lohweg"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb | ao | mm
datum: 11.01.2022 ergänzt:

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

