



III – 610/3-63

Innenbereichssatzung für den Ortsteil Elbersberg (Fl.Nrn. 728 der Gemarkung Elbersberg) **Vom 13. Juli 2006**

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches -BauGB- vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit Art. 22 Abs. 1 und 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (FN BayRS 2020-1-1-I) erlässt die Stadt Pottenstein folgende Innenbereichssatzung:

§ 1

Für den nördlich an die Ortsstraße „Lindenstock“ in Elbersberg angrenzenden Bereich wird die Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Elbersberg und dem Außenbereich gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom Mai 2003 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Entsprechend der Abgrenzung in § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) im Innenbereich nach § 34 BauGB und im Außenbereich nach § 35 BauGB. Soweit für den Innen- oder den Außenbereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 BauGB.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pottenstein, den 13.07. 2006


Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister



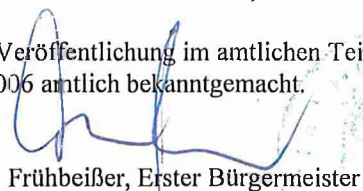
Verfahrensvermerke:

- | | |
|--------------------------|--|
| a) Aufstellungsbeschluß: | Stadtrat, 20.05.2003, TOP 8-2 |
| b) Beteiligung TöB.: | Schreiben vom 18.06.2003 |
| c) Beteiligung Bürger: | öffentliche Auslegung (Amtsblatt 05/2003 vom 27.05.2003) |
| a) Behandlung: | Bauausschuss, 12.07.2006 TOP 8-5) |
| b) Satzungsbeschluss: | Bauausschuss, 12.07.2006 |

c) Bekanntmachungsvermerk:

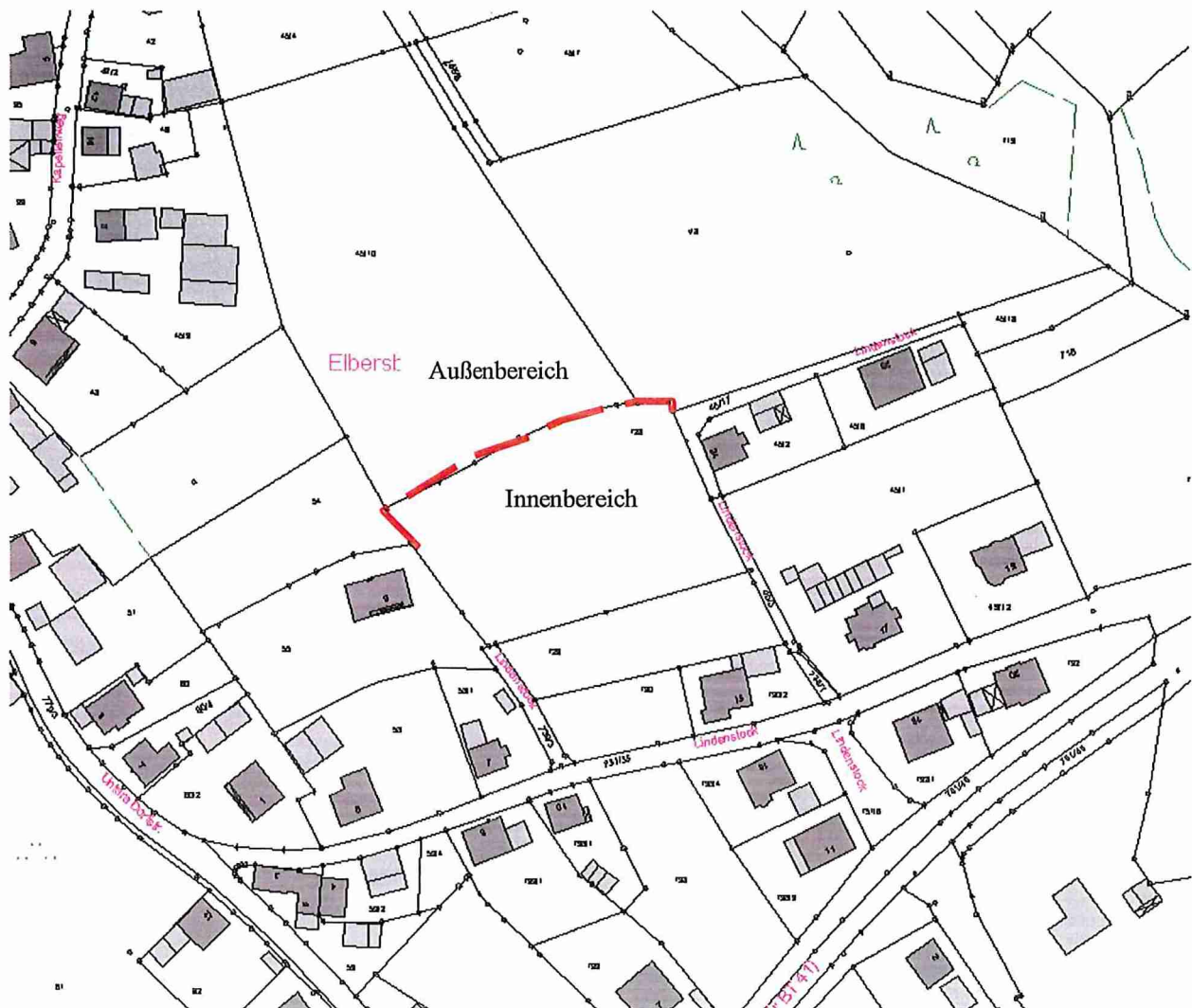
Die Satzung wurde durch die Veröffentlichung im amtlichen Teil des Amtsblatts der Stadt Pottenstein Nr. 07/2006 Seite 1, vom 19.07.2006 amtlich bekanntgemacht.

Pottenstein, den 31.08.2006


Frühbeißer, Erster Bürgermeister

Innenbereichssatzung Elbersberg
Bereich nördlich der Ortsstraße „Lindenstock“ in Elbersberg

Zeichnerische Darstellung:



Legende:

- Nicht maßstabsgetreu (Maßstab ca. 1 : 1.900)
-  Festlegung der Grenze zwischen dem Innen- und dem Außenbereich

Der Nachweis der gesicherten Erschließung des Bauvorhabens ist vom Antragssteller im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens nachzuweisen und zu belegen.
Weiter Einzelheiten zu der Satzung sind aus der Begründung vom 13. Juli 2007 ersichtlich.



610/3-63

Bauleitplanung;

Ortsabrundungssatzung für Elbersberg – Bereich nördlich der Ortsstraße „Lindenstock“ (FlNr. 728 der Gemarkung Elbersberg);

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Weiterentwicklung von Elbersberg wurde durch den Stadtrat der Stadt Pottenstein mit Beschluss vom 20. Mai 2003 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für den nördlich an die Ortsstraße „Lindenstock“ in Elbersberg angrenzenden Bereich, insbesondere die Grundstücke FlNr. 728 und 729 jeweils der Gemarkung Elbersberg eingeleitet. Um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in dem betreffenden Bereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten, ist das Erfordernis der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB gegeben.

2. Planungsrechtliche Situation

Die Grundstücke befinden sich im unbeplanten Bereich. Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Pottenstein von 1997 ist der Bereich als Baufläche -WA- dargestellt. Jeweils östlich und westlich des Bereichs ist bereits eine Bebauung vorhanden, das Gebiet ist daher dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine leicht nach Süden hin geneigte Hangfläche auf der Jurakarsthochfläche. In Richtung Süden, Osten und Westen grenzt jeweils die vorhandene Bebauung von Elbersberg an das Gebiet an. Im Norden ist zunächst keine weitere Bebauung vorhanden, die nächste Bebauung hat eine Entfernung von ca. 150 m.

4. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Auf den Grundstücken Flurnummer 728 und 729 jeweils der Gemarkung Elbersberg soll die Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht werden. Konkret ist die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Die Bebauung selbst richtet sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundfläche die überbaut werden soll, an die in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung. Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist § 34 BauGB maßgeblich.

5. Parzellierung und Erschließung

5.1 Parzellierung, Neuordnung der Flächen

Das Grundstück FlNr. 728 der Gkg. Elbersberg lässt sich aufgrund seiner Form in insgesamt 4 Parzellen teilen. Die südlich gelegenen (unbebauten) Grundstücke FlNr. 729 und 730 jeweils der Gkg. Elbersberg können unter Bezugnahme auf die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung ebenfalls bebaut werden. Eine Neuordnung der Flächen ist daher nicht erforderlich; notwendige Parzellierung kann der betreffende Eigentümer selbständig vornehmen.

5.2 Erschließung

a) Allgemeines

Der betreffende Bereich ist auf der westlichen Seite über den Weg FlNr. 730/3 der Gkg. Elbersberg und auf der östlichen Seite über den Weg FlNr. 730/1 und 45/3 jeweils der Gkg. Elbersberg erschlossen. Der Weg FlNr. 730/3 befindet sich im Eigentum der Stadt Pottenstein und ist Teil der öffentlichen Straße „Lindenstock“ in Elbersberg. Der Weg FlNr. 730/1 und 45/3 befindet sich im Eigentum Privater, eine öffentliche Widmung ist nicht gegeben. Eigentümer des Grundstücks FlNr. 45/3 sind die Eheleute Barbara und Vinzenz Zitzmann, des Grundstücks FlNr. 730/1 ist Herr Lorenz Körber. Zugunsten von dem Grundstück FlNr. 728 ist am Grundstück FlNr. 45/3 ein Geh- und Fahrrecht (mit Führen) aus dem Jahre 1960 eingetragen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über die Kläranlage Pottenstein. In den beiden Wegen ist eine Kanalleitung bereits vorhanden, im Grundstück FlNr. 730/3 als Teil der öffentlichen Einrichtung, in den Grundstücken FlNr. 730/1 und 45/3 als private Anschlussleitung.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die WVE Elbersberg. Die unmittelbar an die Straße „Lindenstock“ (FlNr. 731/35) angrenzenden Grundstücke werden über die in der Straße liegende Versorgungsleitung erschlossen. Die beiden Anwesen „Lindenstock 24 und 26“ werden über eine quer über die Grundstücke FlNr. 728, 45/10 und 45/9 verlaufende Leitung versorgt.

Der Nachweis der gesicherten Erschließung ist durch den Bauwerber im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Genehmigungsbehörde und/oder der Stadt Pottenstein durch den Antragssteller nachzuweisen.

b) Straße

Die wegemäßige Anbindung des Innenbereichs kann über die vorhandenen Wege erfolgen. Zur Sicherstellung ist jedoch bei der nordwestlichen Parzelle des Grundstücks FlNr. 728 auf die Beibehaltung eines Verbindungstreifens zum Weg FlNr. 730/1 zu achten.

Hinsichtlich dem östlichen Teil des Grundstücks FlNr. 728 ist die vorhandene Dienstbarkeit auch auf eine bauliche Nutzung und der damit verbundenen Zunahme der Inanspruchnahme anzupassen.

c) Wasserversorgung

Im Bereich des Weges FlNr. 730/3 ist durch die Stadt Pottenstein die Neuverlegung einer Versorgungsleitung in nördlicher Richtung (zunächst bis zur Nordgrenze des Grundstücks FlNr. 728) zur Sicherstellung der baulichen Weiterentwicklung und hieraus resultierenden Erschließung des Bereichs nördlich des Grundstücks FlNr. 728 vorgesehen. Die mögliche Leitungsverlegung im privaten Bereich FlNr. 728 ist durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Pottenstein dinglich zu sichern.

Im Bereich des Weges FlNr. 730/1 und 45/3 bedarf die Wasserversorgung einer Neuordnung, da die bestehenden Verhältnisse mit einer Leitung quer durch künftige bebaubare Flächen auf Dauer einen nicht tragbaren Zustand darstellt. Zu diesem Zweck ist in dem Weg eine neue Versorgungsleitung Nennweite DN 125 notwendig. Anschlusspunkt ist die bestehende Hauptleitung in der Straße „Lindenstock“ (FlNr. 731/35), bau- und unterhaltungsverpflichtet sind die bisher angeschlossenen sowie künftigen Eigentümer der Bauparzellen aus dem Grundstück FlNr. 728. Zur tatsächlichen und rechtlichen Sicherung ist die Eintragung einer gegenseitigen Dienstbarkeit für die Verlegung und den Betrieb der Wasserleitung erforderlich.

d) Abwasserbeseitigung

Zur Sicherstellung der baulichen Weiterentwicklung und hieraus resultierenden Erschließung des Bereichs nördlich des Grundstücks FlNr. 728 ist die mögliche Verlegung einer Abwasserleitung entlang der westlichen Grenze des Grundstücks FlNr. 728 durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Pottenstein dinglich zu sichern.

Für den östlichen Bereich des Grundstücks FlNr. 728 hat die Entwässerung über den Weg FlNr. 45/3 und 730/1 zu erfolgen; ggfs. ist die Verlegung einer neuen Entwässerungsleitung bis zum Schacht der Stadt Pottenstein erforderlich. Die ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanals ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Zur tatsächlichen und rechtlichen Sicherung der Abwasserbeseitigung ist die Eintragung einer gegenseitigen Dienstbarkeit für die Verlegung und den Betrieb einer Abwasserleitung erforderlich.

e) Sonstige Erschließung

Hinsichtlich der Stromversorgung sowie dem Anschluss an das Telefonnetz hat eine Inanspruchnahme der vorhandenen Versorgungseinrichtungen zu erfolgen. Zur tatsächlichen und rechtlichen Sicherung wird insbesondere beim Weg FlNr. 45/3 und 730/1 die Eintragung einer gegenseitigen Dienstbarkeit für die Verlegung und den Betrieb empfohlen.

6. Grünordnung

Bei den Grundstücken FlNr. 728 und 729 jeweils der Gemarkung Elbersberg handelt es sich um Acker- und Grünlandflächen für die landwirtschaftliche Nutzung. Entlang der nördlichen Grenze von FlNr. 728 der Gemarkung Elbersberg befindet sich eine Hecke mit Einzelbäumen. Durch die Ausweisung als Baufläche werden diese im Bestand nicht gestört; ein Verbleib an der Stelle ist möglich.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft sind nicht erforderlich, da es sich bei dem Planungsgebiet bereits um mögliche Bauflächen im Innenbereich handelt.

7. Verfahrensgang

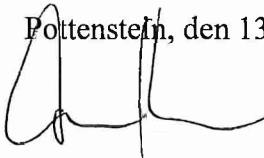
Der Verfahrensgang ist auf der Satzung im Verfahrensvermerk dokumentiert.

Als Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 34 Abs. 5 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 und 3 BauGB beteiligt:

- Landratsamt Bayreuth
- Wasserwirtschaftsamt Bayreuth
- Straßenbauamt Bayreuth
- Deutsche Telekom AG
- E.ON-Netz Service Kulmbach
- Amt für Landwirtschaft und Bodenkultur Bayreuth
- Verein Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst
- Regierung von Oberfranken

Vom Landratsamt Bayreuth und Wasserwirtschaftsamt Bayreuth wurden hierbei Bedenken vorgebracht. Diese wurden vom Bauausschuss im Rahmen der Sitzung am 12.07.2006 beschlussmäßig behandelt. Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen vorgebracht.

Pottenstein, den 13. Juli 2006


Fröhbeißer
1. Bürgermeister

