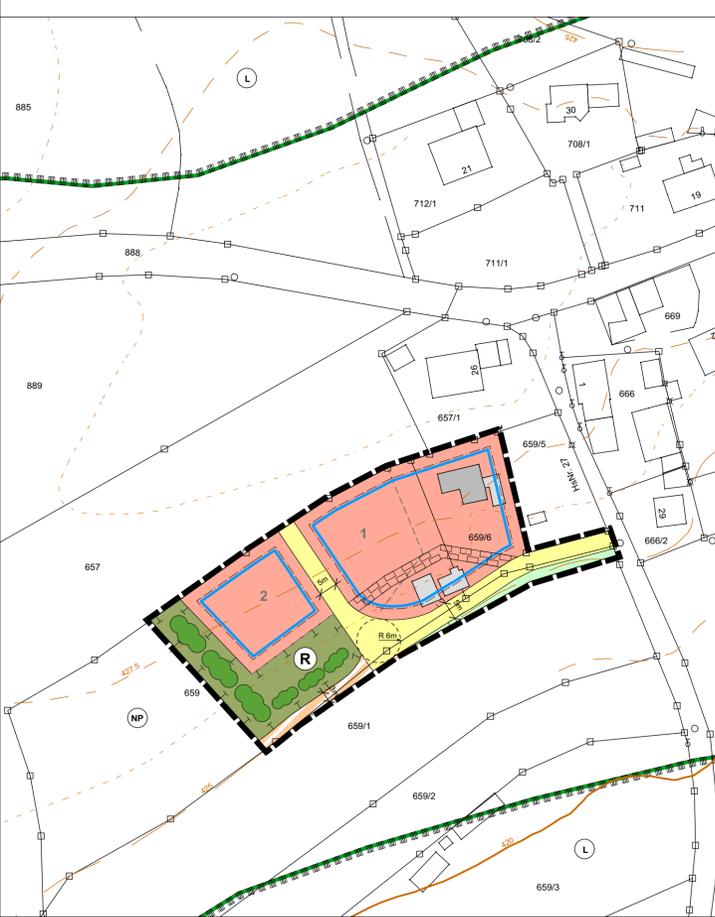


**PRÄAMBEL**

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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) 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**

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
  - 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
  - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze
  - offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Feldweg)
  - Verkehrsbegleitgrün
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)**
  - Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
  - Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Leitungsrecht zugunsten des Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr.)
  - vorhandene Haupt-/ Nebengebäude
  - Landschaftsschutzgebiet (LSG)
  - Naturpark "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" (NP)
  - Höhen über NN

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 21.03.2016 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 29.03.2016 bis 29.04.2016 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis 12.09.2016 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.06.2016 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis 12.09.2016 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 06.02.2017 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.09.2016 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 21.06.2017

.....  
Stefan Frühbeißer  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 30.06.2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 07.07.2017

.....  
Stefan Frühbeißer  
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)
  - 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.
  - Geschößflächenzahl GFZ: 0,7
  - 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 kombinierten Dach 6,00 m (Regelbeispiel B), die Firsthöhe max. 8,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Oberkante Dachhaut (First). Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)  
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Nur Einzelhäuser 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 Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
  - 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.
  - 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)**
  - Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs  
Im Bereich der Ausgleichsfläche ist die Entwicklung einer naturnahen Baum-/Strauch-/Hecke sowie von extensiv genutztem Grünland festgesetzt. Als Pflege des Grünlands ist Mahd ohne Düngung ab 1.7. mit Mähgutabfuhr durchzuführen, Saumbereiche der Hecke sind nur gelegentlich zu mähen. Details siehe Begründung. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt und den Baugrundstücken zugeschlagen werden.
  - Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen  
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkröniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.
  - Versiegelung  
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Rasenpflaster, Schotterterrassen).

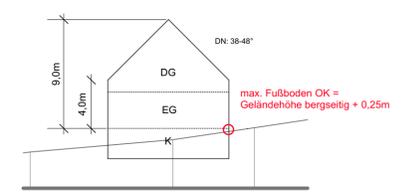
**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

- Wohngebäude
  - Dachform**  
Zulässig sind ein symmetrisches Satteldach (SD, Regelbeispiel A) sowie ein kombiniertes Dach / versetztes Pultdach (VPD, Regelbeispiel B). Der Dachvorsprung beim Satteldach an der Traufe darf max. 50 cm, am Ortsgang max. 20 cm betragen, sonst generell max. 30 cm.
  - Dachneigung:** Die Neigung muss beim Satteldach zwischen 38° und 48°, beim kombinierten Dach zwischen 5 und 22° liegen.
  - 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.
  - 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.
  - Höhenlage**  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,25 m über dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände liegen (vgl. Prinzipschnitte).
- 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 großräumig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen mind. 5 m, bei Carports mind. 2 m.
  - Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen.
  - Zur Einfriedung sind Holzlattenzäune oder Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig.
  - 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
  - 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.

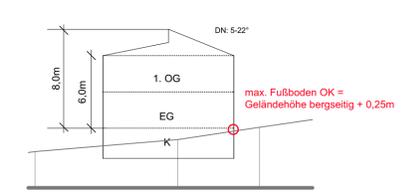
**D. Hinweise**

- Gefahr durch Hangflächenwasser  
Aufgrund von evtl. zufließendem Hangwasser sind Schutzmaßnahmen zu prüfen (z. B. hochgezogene Lichtschachteinfassungen).
- 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
- 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.

**Regelbeispiel A (Prinzipschnitt):**  
EG + DG; SD 38°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



**Regelbeispiel B (Prinzipschnitt):**  
EG + 1. OG; VPD 5°-22°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m



N

# Stadt Pottenstein

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
"Rackersberg - Südwest"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw  
datum: 26.09.2016 ergänzt:

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