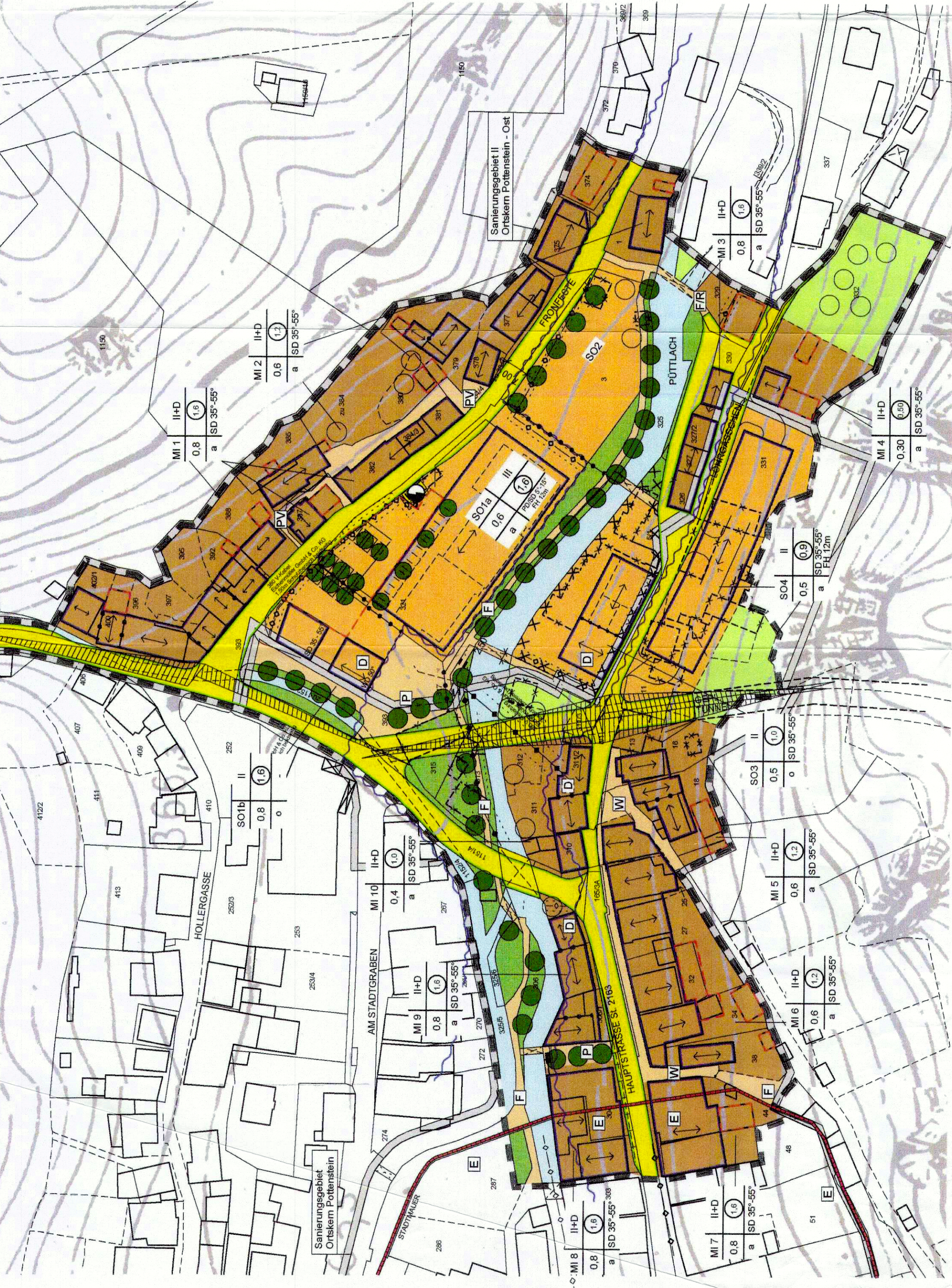


A.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)
 - Senioreneinrichtungen und Einrichtungen für die Altenpflege
 - Gastronomiebetriebe
 - Im Sondergebiet SO 2 sind die folgende Nutzungen zulässig:
 - Freizeitanlagen
 - Die Errichtung von Gebäuden ist im SO 2 allgemein nicht zulässig.
 - Im Sondergebiet SO 3 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Technische Einrichtungen
 - Gasversorgungsanlagen
 - Büronutzungen
 - Im Sondergebiet SO 4 sind Anlagen und Bauten für den ruhenden Verkehr zulässig.
- 1.2 Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)
 - Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsgestalten gemäß § 4a Abs 3 Nr. 2 generell nicht zulässig (§ 1 Abs.5 und Abs. 5 Nr.1 BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
 - Für einzelne, bereits entsprechend bebaute Grundstücke im Bereich der Mischgebiete MI 1 bis MI 10 kann eine Überschreitung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl zugelassen werden, sofern dies angesichts der historischen Parzellenstruktur und aus Gründen des Denkmalschutzes und der Stadtbildpflege erforderlich ist. Voraussetzung für diese Überschreitungen ist, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. (§ 17 Abs.2 und 3 BauNVO).
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - Sofern nichts anderes festgelegt ist, darf die maximale Gebäudehöhe 11m nur ausnahmsweise überschreiten. Die Gebäudehöhe ist an der der erscheidenden Verkehrsfläche zugewandten Seite zu messen. Maßgeblich ist dabei die Höhe auf der Mitte der Gebäuseseite. Bezugspunkt ist die Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche.
 - 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
 - 3.1 Abweichende Bauweise
 - In den Sondergebieten SO 1 und SO 4 ist abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von mehr als 50m zulässig. In den Mischgebieten, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, können aus Gründen des Denkmalschutzes und der Stadtbildpflege Abweichungen von der offenen Bauweise zugelassen werden. Eine Grenzbebauung ist dabei erforderlich, wenn die bestehende Bebauung dies vorgibt (§ 22 Abs.4 BauNVO). Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dabei zu gewährleisten.
 - 3.2 Stellung der Baukörper
 - Die städtebaulich bedingten Baukörper sind in ihrer Firstrichtung gemäß der Festsetzung im Plan auszurichten. Abweichungen von 5° sind zulässig.
 - 4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 - Nebenanlagen mit Gebäudecharakter sind außerhalb der dafür bezeichneten Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von 12 qm je Grundstück zulässig.
 - 4.2 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für offene Stellplätze, sofern hierfür Flächen vorgesehen sind.
 - 5. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtbereiche an den Straßenmündungen sind von jeder sichtbar-hindenden Nutzung freigehalten. Bepflanzungen sowie Auflagerungen von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberfläche in der Fahrbahnmitte, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Straßenbäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 Meter.
 - 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind ihrer Funktion entsprechend bezeichnet. Die Aufteilung des Straßenraumes ist nur als Hinweis dargestellt.
 - 7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind unterirdisch im Straßenraum zu führen.
 - 8. Flächen für Anlagen zum Schutz vor Hochwasser (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
 - Innerhalb und unmittelbar angrenzend an die Überschwemmungslinie HQ 100 sollten im SO1 die sicherheits-technischen Vorkehrungen gegen Hochwasser für Bauwerke ca. 50 cm (Freibord) über den in der Wasser-spiegelangabe des zu wählenden Abflusses liegen. Die Auflässigkeiten sind dem Anhang der Begründung zu entnehmen.
 - 9. Grünordnung, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
 - 9.1 Private Grundstücksflächen
 - Die Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.
 - 9.2 Dachbegrünung
 - Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 10° von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 30 qm sind extensiv zu begrünen.
 - 9.3 Öffentliche und private Verkehrsflächen
 - Ebenere öffentliche Park- und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Je 5 Park- und Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen ist an der Pflanz-stelle eine Baumschleibe von mindestens 4 qm anzulegen und gegen Überfahren zu sichern.
 - 9.4 Öffentliche Grünfläche: flussbegleitender Grünzug
 - Die Fläche dient als öffentliche Grünanlage. Sie ist als außenbegleitender Grünzug mit standortgerechten Solitär-bäumen und Baumgruppen zu entwickeln. Die verbleibenden Flächen sind mit Wiesengräsem und -kräutern einzusäen.
 - Für alle Anpflanzungsgebiete gilt, dass die Anpflanzungen artenspezifisch zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen sind.
 - B.) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)
 - 1. Gestaltung (Art 91 Abs.1 Nr.1 BayBO)
 - 1.1 Dächer
 - Für die Hauptbaukörper sowie die stadtteilprägenden Nebenanlagen sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig. Als Dachbedeckung sind nur Ziegel in gedeckten Naturrot- und -braunönen zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Bei Nebenanlagen und Garagengebäuden mit einer Grundfläche unter 50 qm sind auch flachgeneigte Putz- und Satteldächer zulässig. Als Dachbedeckung sind neben den Ziegeldachdeckungen auch extensive Begrünungen möglich.
 - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, die sich in das Ortsbild einfügen, können ausnahmsweise zugelassen werden. Auf maximal 1/3 der Dachbreite können Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) bis zu einer Breite von jeweils 2 m ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei ist ein Abstand von mindestens 2 m zum Ortsgang einzuhalten. Dachdachschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von jeweils 2 qm zulässig.
 - 1.2 Baukörper
 - Bei der Gestaltung der Außenwände der Baukörper sind glänzende oder reflektierende Fassadengestaltungen sowie Oberflächen, die andere Materialien vortäuschen, nicht zulässig. Verputzte Fassaden sind in matten, hellen Farbtönen zu halten. Grüne, blaue und violette Farbtöne sind dabei nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Sockel oder Fensterbrüstungen sind hiervon ausgenommen.
 - Baukörper von einer Breite von mehr als 20m sind vertikal durch Vorsprünge, Materialwechsel etc. zu gliedern und in die kleinteilige Bebauungsstruktur der Stadt Pottenstein einzufügen.
 - 1.3 Einfriedungen
 - Als Grundstücksanfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur Lattenzäune und Laubhecken oder begrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig.
 - 2. Ausmaßflächen (Art. 91 Abs. 1 Nr.5 BayBO)
 - Aus Gründen des Denkmalschutzes und des Ortsbildes können in den Mischgebieten MI 1 bis MI 10 Abweichungen von den Ausmaßvorschriften des Art.6 BayBO zugelassen werden. Die Einhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen ist dabei sicher zu stellen (Art.6 BayBO).



Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- Sondergebiet
- Mischgebiet
- SO Sondergebiet
- MI Mischgebiet
- II maximal zulässige Geschosszahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,45 Geschossflächenzahl
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- 5°-10° Dachneigung 5° bis 10°
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- Früstrichtung
- Straßenfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: (F=Fuß- und Radweg, W=Wohnweg, PV=Private Verkehrsfläche)
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- vorgeschlagener Baumstandort
- Wasserfläche
- Sichtdreieck, Schenkellänge 70m

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Bebauung
- zum Abruch vorgesehene Bebauung
- bestehende Bäume
- vorgeschlagene Bebauung
- Überschwemmungslinie HQ 100
- eingetragene Baudenkmale (Art. 1 (2) DSchG)
- Ensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen
- förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
- Leitung unterirdisch mit Schutzbereich
- Leitung oberirdisch mit Schutzbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- nach Altlasten zu untersuchende Fläche
- Maßangabe in Metern

Füllschema der Nutzungsschablonen

WA	II	Art der Nutzung	Geschosszahl
0,3	0,45	Maß der Nutzung (GFZ)	Maß der Nutzung (GFZ)
0	0	Bauweise	maximale Dachneigung

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Pottenstein hat in seiner Sitzung vom 15.07.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte - Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht.



Pottenstein, den 13.07.2006
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.5.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2006 bis 10.07.2006 öffentlich ausgestellt.

Pottenstein, den 13.07.2006

Die Stadt Pottenstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom 12.07.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2006 als Satzung beschlossen.



Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Rechtsfolgen gemäß §§ 44 Abs. 5 und 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Pottenstein, den 10.07.2006
weitere Ausfertigung
Die Über einstimmung mit dem Original wird bestätigt,
Pottenstein, den 31.08.2006
Frühbeißer, 1. Bürgermeister

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Hartmut Holl Dr.-Ing.
Architekt / Stadtplaner
Büro für Städtebau
Ludwigstr. 22 97070
Würzburg, fon: 41988-3

Stadt Pottenstein

Behauungsplan
"Ortsmitte Ost"

aufgestellt:	15.07.2002
geändert:	April 2004
	06.12.2005
	10.05.2006
red. geändert:	29.05.2006
	12.07.2006

M 1 : 1000



DR. H. HOLL