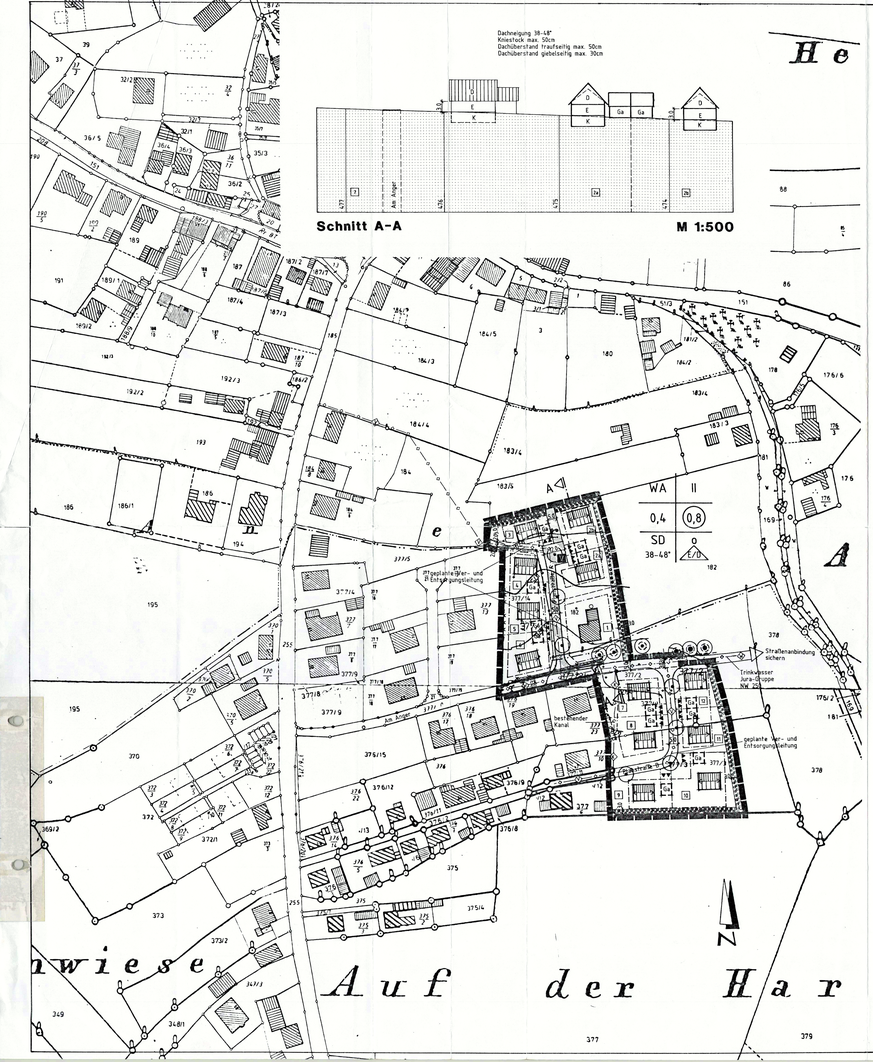


I RECHTSGRUNDLAGEN

1.0 Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 06.01.1993 (BayRS 2020-1-1-I) und § 1 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert mit G. v. 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).

2.0 Rechtsgrundlagen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf Art. 25 GO, § 9 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (zuf. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) sowie Art. 98 der Bayer. Bauordnung (zuf. vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-I) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 - Planz. V90 vom 18.12.1990 (BGBl.I 219-1-6) und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

II VERBINDLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Kühlenfels - Waidach" in der Stadt Pottenstein, 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.

Grundflächenzahl GRZ: 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ: (0,8)

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

Das Baugebiet 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 greellen, disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur sogenannte Erdfarbtöne.

4.2 Balkonbrüstungen und sonstige Gelände 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 ausgebauten Dachgeschoß sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2.00 m. Der Abstand von Giebelortgang muß mind. ein Viertel der Dachlänge Hauptgebäudes betragen.
Dachgauben mit stehenden Fensterformaten.

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

5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.2 BauGB)

5.1 Traufhöhe bergseitig max. 3.00 m ab OK vorhandenes Gelände
Erdgeschoßfußboden bergseitig max. 50 cm über OK vorhandenes Gelände

5.2 Dachneigung : 38° - 48°

5.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

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

Garagen sind freistehend oder an 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 zulässig. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die entgegenliegende Garage die Dachneigung, die Gebäudehöhe und die Gestaltung vorgibt.

Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garagenentahrten vorzulagern. Jeder Baugarelle wird eine Doppelgarage zugeordnet.
Die Befestigung von Garagenentahrten, Hofflächen und Gartenwegen ist mit einem wasserdurchlässigen Pflastersystem mit einer Versickerungsfähigkeit von mindestens 300 l/s und ha zulässig. Die Versickerungsfähigkeit des Pflasters ist auf den Durchlässigkeitswert des Untergrundes abzustimmen. Eine wasserundurchlässige Versorgung von Garagenentahrten, Hofflächen und sonstigen Flächen ist unterzagt.

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

7.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.

7.2 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nur wenig verändert oder gestört werden. Nicht zulässig sind Geländeaufschüttungen und Abgrabungen.

7.3 Bepflanzung

7.3.1 Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
Private Grünflächen
Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. je 300 m^2 ist ein Großbaum und Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden.

7.3.2 Säulenförmige Gehölze sowie zweifarbige Laubformen und ornamentale Zierkoniferen (z.B. Zedern, Scheinzypressen) sind zu vermeiden.

7.3.3 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

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

7.3.4 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 Sträuchrosen, Liguster, Hasel, Felsenbirne, Flieder
sowie sämtliche unter Punkt 7.3.3 aufgeführten Arten und Bäume.

8.0 Einfriedungen

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

Material
Holzlattenzäune ohne Sockel, Bruchsteinmauer oder geputzte Mauerscheiben
Höhe max. 130 m bei Holzstaketenzaun
Höhe max. 100 m bei Mauern

Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.

Sockel max. 0.15 m
Zaunhöhe max. 130 m

9.0 Müllboxen

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

10.0 Bodenfunde

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

III ZEICHENERKLÄRUNG

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 nach § 9 Abs.7 BauBG

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 BauNVO)

II ZAHL der Vollgeschosse als Höchstgrenze: als E + D
(E = Erdgeschoß, D = Dachgeschoß)

0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

(0,8) 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)

Ga Garagen freistehend, in den Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau an den Hauptbaukörper

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

Entfahrten

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstraße)

9.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch
Zweckbestimmung

Versorgungsleitungen (Abwasser/Trinkwasser/Strom) geplant

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

bestehende Bäume

Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen. Alaee Hochstämme! für die Gestaltung des Straßenraumes, sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

bestehende Trinkwasserleitung der Jura-Gruppe

bestehender Kanal

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

1.0 Sonstige Darstellungen

vorhandene Wohn- und Nebengebäude

345 Flurstücksnummern

Grenzsteine

275 Höhenschichtlinien (Meterlinien)

28 Bauparzellennummern

vorhandene Flurgrenzen

Böschung

geplante Grundstücksgrenzen

Verfahrensvermerke

Aufstellung: Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 16.09.1996 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes (zuf. vom 27.04.1997) ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.1997 bis 10.06.1997 ..... öffentlich ausgelegt.

Pottenstein, den 14. April 1997

Bauamtsschnitt
Erster Bürgermeister

Satzung: Die Stadt Pottenstein hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.04.1997 ..... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB (zuf. vom 27.01.1997) ..... als Satzung beschlossen.

Pottenstein, den 07. Mai 1997

Bauamtsschnitt
Erster Bürgermeister

Anzeige: Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht (Az. 5-55-610/25-Pfv/Zg).

Bayreuth, den 09. Juni 1997

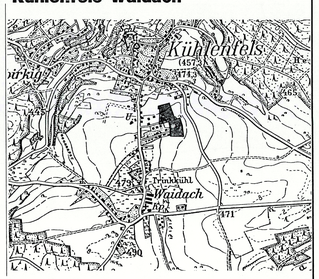
i.A. -gez.-
Schneider
Regierungsamt

Der Hinweis auf die Anzeige des Bebauungsplanes wurde am 26.06.1997 ..... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.4 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Pottenstein, den 26.06.1997

Bauamtsschnitt
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Stadt Pottenstein "Kühlenfels-Waidach"



Übersichtslageplan M 1:10000

Nr.	Änderungen	gezeichnet Name	geprüft Name
1.	Einarbeitung TOB gemäß Sitzung vom 27.01.1997	27.01.97 Halfpurher	27.01.97 Stüdlein

Vorhaben:	Bebauungsplan Stadt Pottenstein "Kühlenfels - Waidach"	Projekt Nr. 95936	Anlage
Landkreis:	Bayreuth	ENTWURF	
Maßstab: 1 : 1000	Entwurf, am 21.04.1997 ohne Änderungen als Satzung beschlossen	Plan - Nr.	

	Tag	Name
erstw.	12.11.96	B. Stüdlein
gez.	12.11.96	Halfpurher
gepr.	12.11.96	B. Stüdlein
geänd.		

Vorhabensträger:
Stadt Pottenstein
Forchheimer Straße 1
91278 Pottenstein

07. Mai 1997 .....
Datum, Unterschrift Bauamtsschnitt / Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
Baur Consult
Ludwig-Jahn-Straße 8
95447 Bayreuth
Tel. 0921/78950

12.11.1996 .....
Datum, Unterschrift