

Die Stadt Pottenstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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. 588, BayRS 2132-1-B), 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. 1802), 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)
 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)
 II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Grünfläche
 Ersatzpflanzung Feldhecke
- Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)
 Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 Abwasser (Pumpwerk)

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 1.1 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 ausnahmsweise 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)**
 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35, wobei die Grundfläche des Wohngebäudes max. 200 qm betragen darf.
 2.3 Geschossflächenzahl GFZ: 0,7
 2.4 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 der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Gebäudeseite bzw. der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände. Zu First- und Wandhöhen der Gebäude siehe C.1.1.
 2.5 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)**
 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 3.2 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.
 3.3 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)**
 4.1 Die öffentliche Grünfläche und das Rückhaltebecken sind naturnah zu gestalten. Das Rückhaltebecken ist als begrüntes Erdbecken zu gestalten. Bepflanzung ist nur mit heimischen Gehölzen zulässig.
 4.2 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen
 Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkröniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.
 4.3 Pflanzgebot Baum-Strauchhecke
 Die Hecke ist spätestens in der Pflanzperiode nach Rodung des vorhandenen Gebüsches als Ersatzpflanzung vorzunehmen. Es sind nur standortheimische Gehölze zulässig.
 4.4 Nadelgehölzhecken (über 3m Länge) oder Schotter-Kiesgärten mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.
 4.5 Versiegelung
 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen).
 4.6 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
 1.1 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 Zelt- und Walmdach sowie kombiniertem Dach 6,00 m (Regelbeispiel B und C), die Firsthöhe max. 8,00 m. Die max. Wandhöhe = Gebäudehöhe beim Pultdach beträgt 7,0 m (Regelbeispiel D), beim Flachdach 6,50 m incl. Attika (Regelbeispiel E). Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Oberkante Dachhaut (First).
 1.2 Dachform
 Zulässig sind im WA 1: symmetrisches Satteldach (SD, Regelbeispiel A), ein Sattel-, Zelt- oder Walmdach (SD, ZD, WD, Regelbeispiel B), ein kombiniertes Dach oder versetztes Pultdach (VPD, Regelbeispiel C), ein Pultdach (PD, Regelbeispiel D) oder ein Flachdach (Regelbeispiel E).
 Im WA 2 sind keine Flachdächer zulässig.
 Der Dachvorsprung beim Satteldach an der Traufe darf max. 50 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.
 1.4 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 Dacheite 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.
 1.5 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.
- Garagen und Carports
 2.1 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 größenmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen mind. 5 m, bei Carports mind. 3 m.
 2.2 Für jede Wohneinheit sind 3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen.
- Zur Einfriedung sind Holzlatenzäune oder Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe bis 1,2 m über Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände 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).
- 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. Ablagerungen oder Bauteileneinrichtungen nördlich des Geltungsbereichs sind nicht zulässig (gesetzlich geschütztes artenreiches Grünland)

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

- Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

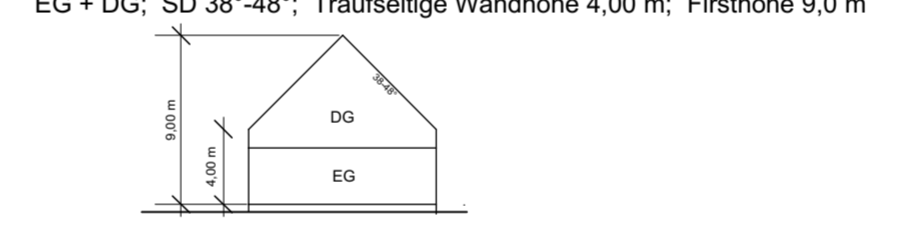
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|---------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Hautyp |
- Nutzungsschablone

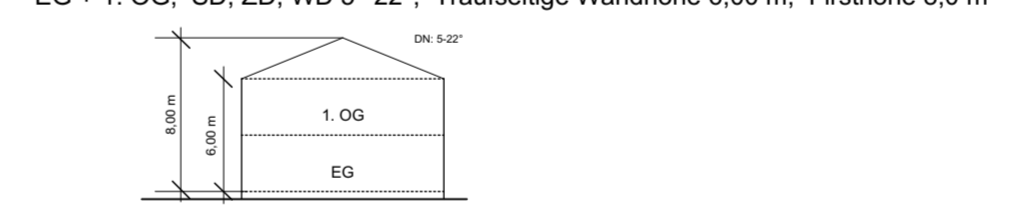
Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- mögliche Parzellierung (mit Parzellengröße ca. m²)
- mögliche Gebäudestellung
- Höhen in m ü. NN

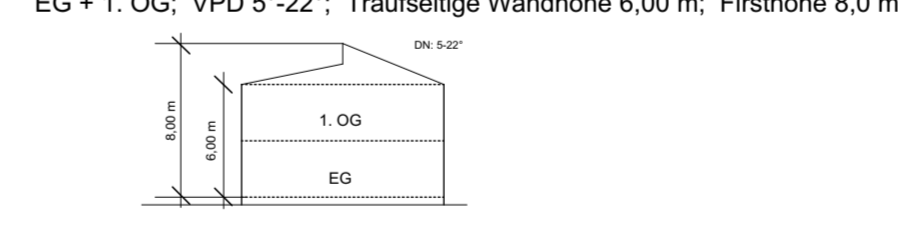
Regelbeispiel A (Prinzipsschnitt):



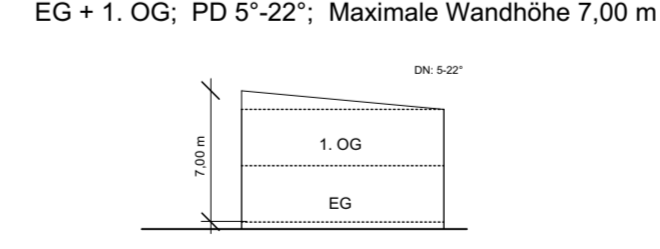
Regelbeispiel B (Prinzipsschnitt):



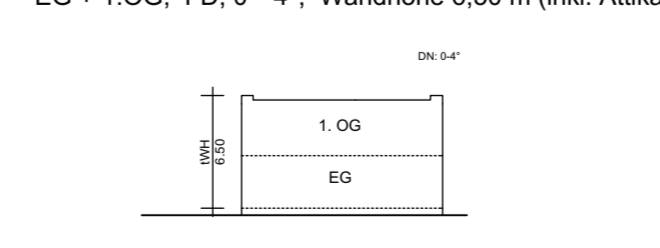
Regelbeispiel C (Prinzipsschnitt):



Regelbeispiel D (Prinzipsschnitt):



Regelbeispiel E (Prinzipsschnitt):



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 07.12.2021 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 ausgelegt. 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 Frühbeißer
 Erster Bürgermeister

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 21.02.2022

 Stefan Frühbeißer
 Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.02.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 01.03.2022

 Stefan Frühbeißer
 Erster Bürgermeister



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

