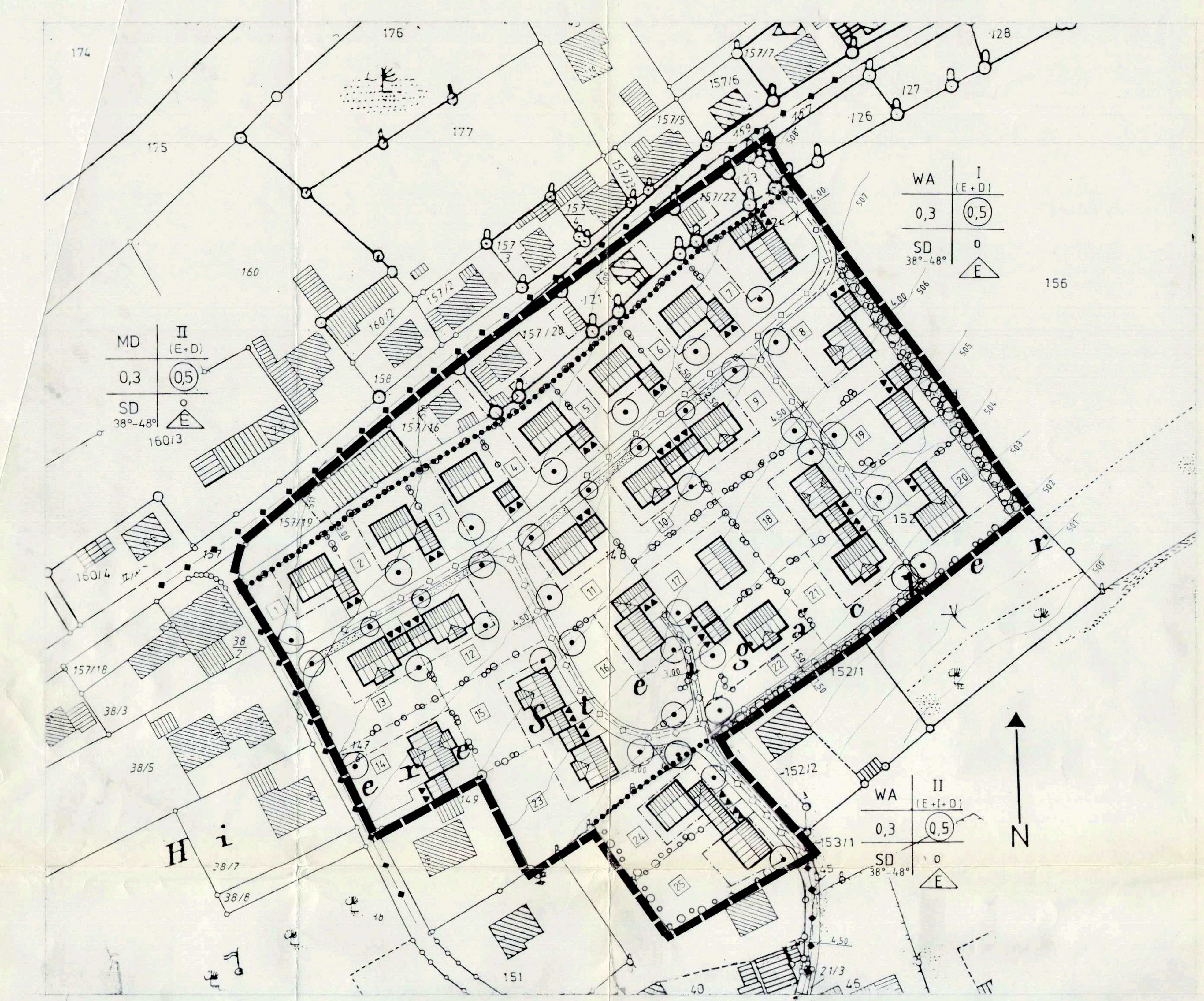

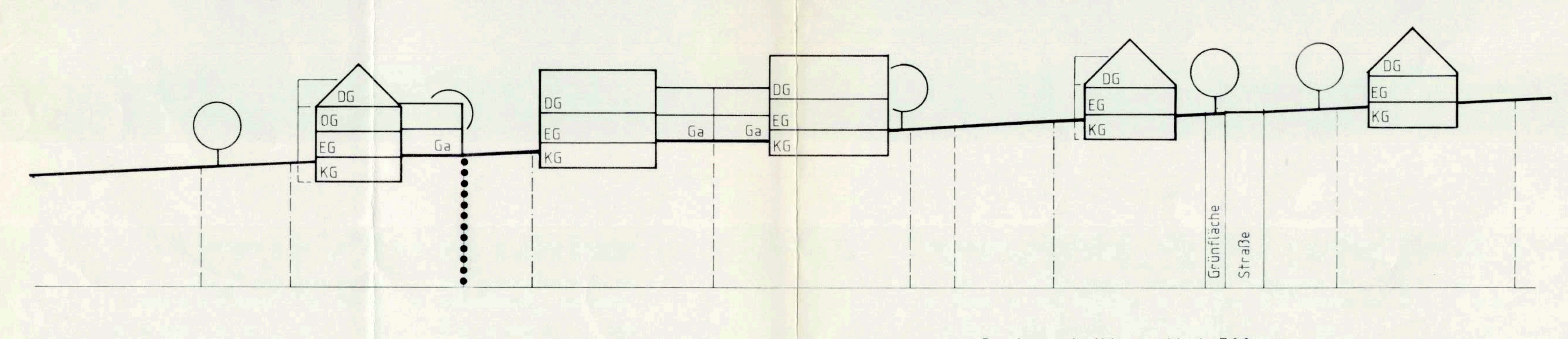

Systemschnitt M 1:500
Bauparzellen 2, 12, 15, 23, 24

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Bundesbaugesetzbuches vom 01.07.1987 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) sowie Art. 91, Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayRS 2132-1I) geändert durch Gesetze vom (16.07.1986 (GVBl S. 214)) und (06.08.11986 (BVBl S. 135)) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 – PlanzVBl. vom 30.07.1981 (BGBl I S. 833)

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Burg" in Regenthal wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,97 ha und bietet für 30 Bauparzellen Platz.
5 Bauparzellen sind bereits bebaut.

Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1, Nr. 1 BBauG. §§ 16 ff BauNVO).

Grundflächenzahl = GRZ 0,3
Geschoßflächenzahl = GFZ 0,5

1.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur sogenannte Erdfarbtöne; Fassadenmalereien sind unzulässig. Eingeschossige Windfänge für Hauseingänge können im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der Baugrenzen bzw. der Baulinien bis zu einer Tiefe von jeweils 1,5 m und bis zu einer Breite von jeweils 2,2 m ausnahmsweise zugelassen werden. Balkone zum Straßenraum hin sind zulässig. Sie dürfen bis 2,25 m über die Baugrenze hinausragen. Bei Überstand von mehr als 1,0 m vor der Fassade sind sie auf Pfeilern aufzulagern.

1.2 Die Dächer sind als Satteldach oder versetztes Pultdach auszuführen. Pultdächer über die längsseite von Garagen sind nicht zulässig.

1.3 Dachdeckungsmaterial: einheitliche naturrote Ziegel.

1.4 Bei Dachneigungen ab 38 ° sind Dachgauben (Dacherker) zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben mit stehenden Fensterformaten.

1.5 Dachüberstände traufseitig bis max. 30 cm, giebelseitig bis max. 25 cm.

1.6 Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbausteinfenster sind unzulässig.

1.7 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Stahl oder den unter Pkt. 1.1 genannten Materialien herzustellen.

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

2.1 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Garagen müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen.
Abweichungen der Dachneigungen bis 5 Grad zum Hauptdach sind zulässig.
Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden. Fertiggaragen sollen typengleich sein.
Grenzbebauung ist für Garagen zwingend vorgeschrieben.
Im Bereich von Parkstreifen sind die Zufahrten zu den Garagen oder Stellplätzen von jeweils zwei nebeneinanderliegenden Grundstücken zusammenzufassen.
Die Zufahrten zu den Garagen sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, vollflächige Bodenversiegelung ist untersagt. Bei Doppelgaragen und Nebengebäuden, die in der gesamten Grundstückstiefe erschlossen werden müssen, darf lediglich eine Fahrspur befestigt werden.

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

3.1 Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.
Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen.
Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig.
Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.
Im Übergangsbereich zum Baugebiet in die offene Landschaft ist eine 3,0 m breite Windschutzbepflanzung anzulegen.
Pflanzen: heimische Laubbäume, Sträucher und Hecken.
Gartenanlagen sind grundsätzlich nur mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen bzw. Gehölzen anzulegen. Soweit kein Pflanzgebot auf dem Grundstück dargestellt ist, ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

4.0 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin Holzlattenzäune ohne Sockel, Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerscheiben.
Höhe max. 1,00 m, bei Holzlattenzäunen max. 1,20 m.
Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig:
Sockelhöhe max. 0,15 m
Zaunhöhe max. 0,95 m

5.0 Mülltonnen

Behälter für Hausmüll sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen und Nebengebäuden unterzubringen.

6.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Traufhöhe bergseitig max. 3,30 m ab OK – Gelände
Traufhöhe talseits max. 3,80 m ab OK – Gelände
Ausnahmsweise darf bei eingeschossiger Bauweise die Traufhöhe auf eine Länge von max. 1/3 der Trauflänge einer Gebäudeseite um 1,5 m überschritten werden.

6.2 Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 0,50 m über Gelände.

6.3 Kniestöcke werden bei E + D bis max. 50 cm zugelassen.

7.0

7.1 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundes angelegt und sind von den Anliegern zu dulden, sie gehören zu den Baugrundstücken. Endschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

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
F) Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs.7 BauGB

Geltungsbereich nach § 9 Abs.7 BauGB
Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung
Vorhandene Grundstücksgrenzen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

WA Allgem. Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit den in den textl. Festsetzungen genannten Gestaltungsfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten.

MD Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO mit den in den textl. Festsetzungen genannten Gestaltungsfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16ff BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als E + D zulässig (E = Erdgeschoß, D = Dachgeschoß)

II Zahl der Vollgeschosse als E + I + D zulässig
(E = Erdgeschoß
I = Obergeschoß
D = Dachgeschoß)

0.3 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

0.5 Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

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

Offene Bauweise (§ 22, Abs. 1 und 2 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig

SD/PD Dachform: Satteldächer / Pultdächer
Dachneigung: 38 – 47 Grad

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)

Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

7.0 Stellplatz und Garagenflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 Abs.1 BauNVO)

Garagen freistehend; in den Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau an den Hauptbaukörper.
Grenzbebauung ist für Garagen zulässig.
Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert.

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

2.00 4.50
Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben
Fahrverkehr und Mehrzweckstreifen als Richtwerte

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15, 22, 25 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen – Straßenbegleitgrün

Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, Erhaltung, bzw. Ergänzung von best. Grüngürteln sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.

Pflanzempfehlungen für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung von Böschungen und Eingrünung der Grundstücksgrenzen.

10.0 Hinweise

Best. Haupt- und Nebengebäude

Garagen / Nebengebäude

114/1 Flurstücksnummern

12 Bauparzellennummern

▲ ▲ Stellplatz / Einfahrt

—◆—◆— best. Ver- und Entsorgungsleitung

—◇—◇— gepl. Ver- und Entsorgungsleitung

— — — gepl. Wasserleitung

---

a) Der Stadtrat/~~Gemeinderat~~ hat in der Sitzung vom 21.10.1988 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.11.1988 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.1989 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.1990 bis 13.08.1990 öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Pottenstein, den 04.04.1991
(Stadt/~~Gemeinde~~)
(Bürgermeister)

b) Die Stadt/~~Gemeinde~~ Pottenstein hat mit Beschluß des Stadtrats/~~Gemeinderats~~ vom 28.01.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.08.1990 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Pottenstein, den 04.04.1991
(Stadt/~~Gemeinde~~)
(Bürgermeister)

c) Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

(Siegel)
Bauernschmitt
1. Bürgermeister

d) Die Anzeige des Bebauungsplans wurde am 09.03.1991 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Pottenstein 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. 4 sowie des § 214 BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel) Pottenstein, den 04.04.1991
(Stadt/~~Gemeinde~~)
(Bürgermeister)

Vorhaben:	Bebauungsplan Regenthal	Projekt Nr.		Anlage Begründung	
Vorhabensträger:	Stadt Pottenstein	Plan-Nr.:			
Landkreis:	Bayreuth				
Maßstab: 1 : 1000	Baugebiet "Burg"		Tag:	Name:	
		entw.	15.12.89	KUHN	
		gez.	18.12.89	HACKER	
		gepr.	19.12.89	KUHN	
		geänd.	12.06.90	RINGER	
		geänd.	29.08.90	Hreba.	
Vorhabensträger: Stadt Pottenstein, 6. FEB. 1991 (Datum), Bauernschmitt 1. Bürgermeister (Unterschrift)		Entwurfsverfasser: 19.12.1989 (Datum)		Baur Consult Ingenieure, Raiffeisenstr. 3, 8728 Haßfurt, Tel. 09521/696-0	