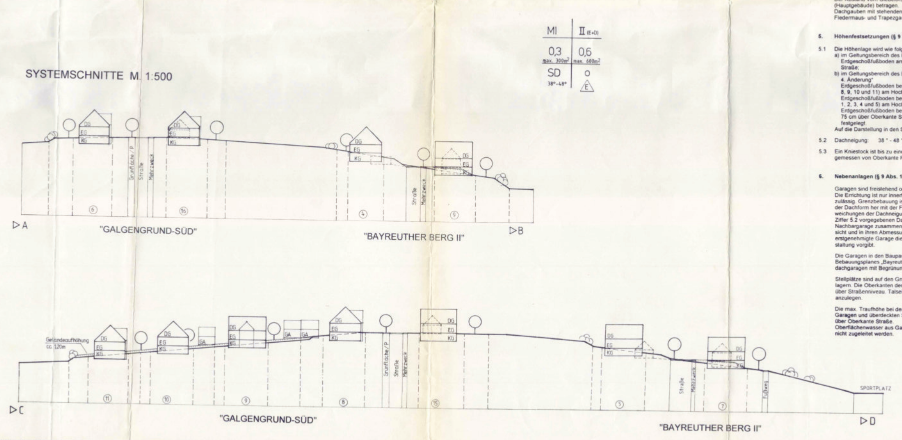

III - 610/2 - 16.0 und
III - 610/2 - 8.4

„Galgengrund-Süd“ - Neuaufstellung und „Bayreuther Berg II“ - 4. Änderung

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1.0 Rechtsgrundlage für die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141)

2.0 Rechtsgrundlagen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) der Bauordnung i.d.F. vom 26.07.1997 (BayRS 2132-1-I) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO90 - vom 18.12.1990 (BGBl. III 213-1-6) 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 wird im Geltungsbereich vom
a) Baugebiet „Galgengrund-Süd“ entsprechend § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) und
b) Baugebiet „Bayreuther Berg II“, 4. Änderung wegen möglichen Immissionen aus den benachbarten Sportanlagen entsprechend § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI), wobei in den Bauparzellen 7, 8 9, 10 und 11 reine Wohnnutzung unzulässig ist,
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. Kellergeschosse als Vollgeschosse sind unzulässig (gegebenenfalls sind bei den Bauparzellen 7, 8, 9, 10 und 11 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bayreuther Berg II“ - 4. Änderung noch Geländeanpassungen erforderlich).

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
  maximale Grundfläche 300 m² pro Baugrundstück
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6
  maximale Geschoßfläche 600 m² pro Baugrundstück

3,0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Das Baugelände ist in offener Bauweise (o) zu bebauen. Als Bauform sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Die Dächer sind als Satteldach mit mittigem First auszuführen. Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel

4.2 Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen.
Dachgauben mit stehenden Fensterformaten.
Fledermaus- und Trapezgauben sind nicht zulässig.

5. Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Die Höhenlage wird wie folgt festgesetzt:
a) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Galgengrund-Süd“ Erdgeschoßfußboden am Hochpunkt max. 25 cm über Oberkante Straße;
b) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bayreuther Berg II“, 4. Änderung“
Erdgeschoßfußboden bei der talseitigen Bebauung (Bauparzellen Nr. 7, 8, 9, 10 und 11) am Hochpunkt max. 25 cm über Oberkante Straße;
Erdgeschoßfußboden bei der bergseitigen Bebauung (Bauparzellen Nr. 1, 2, 3, 4 und 5) am Hochpunkt max. 400 cm über Oberkante Straße;
Erdgeschoßfußboden bei der Bauparzelle Nr. 6 am Hochpunkt max. 75 cm über Oberkante Straße;
festgelegt.
Auf die Darstellung in den Schnittzeichnungen wird verwiesen.

5.2 Dachneigung: 38 ° - 48 °

5.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 70 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette (Mauerlatte)

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

Garagen sind freistehend oder am 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 i. Rahmen der mit Ziffer 5.2 vorgegebenen Dachneigung zulässig. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenehmigte Garage die Dachneigung, die Gebäudehöhe und die Gestaltung vorgibt.

Die Garagen in den Bauparzellen Nr. 1 - 5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bayreuther Berg II“, 4. Änderung, sind auch als Flachdachgaragen mit Begrünung möglich.

Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorzulagern. Die Oberkanten der Stellflächen beträgt bergseitig max. 0,50 m über Straßenniveau. Talseitig sind die Stellflächen auf Straßenniveau anzulegen.

Die max. Traufhöhe bei der zur Straße hingewandten Seite beträgt bei Garagen und überdeckten Stellplätzen (Carports) i.M. maximal 2,50 m über Oberkante Straße.
Oberflächenwasser aus Garageneinfahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

7.0 Beseitigung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen ist, soweit möglich, in Vegetationsflächen zu versickern oder in geeigneten Auffangbehältern (Zisternen) zu sammeln.
Die Garagenzufahrten und Wegeflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Dafür eignet sich v. a., Schotterrasen, wassergebundene Decken, Kiesflächen, Pflaster mit Rasenfugen oder befestigte Fahrspuren.

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

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

8.2 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken mit Ausnahme der in den Anlagen dargestellten Auffüllungen nicht verändert oder gestört werden.

8.3 Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 300 m² ist ein Großbaum und Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden. Säulenförmige Gehölze sowie zweifarbige Laubtönungen und ortsfremde Zierkoniferen (z. B. Thuja, Zedern, Scheinzypressen) sind ausgeschlossen.

9.0 Einfriedungen

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

Einfriedungen entlang der Straße sind einschließlich Sockel mit einer Höhe bis zu 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen mit einer Höhe bis zu 0,80 m, über öffentlicher Verkehrsfläche als Holzlattenzäune (senkrechte Lattung) auszuführen.

Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen (bis 1,00 m Höhe).

III. HINWEISE

1.0 Hinweise 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.

1.2 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Metall herzustellen.

1.3 Die Fenster sind als stehende Rechteckformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu unterteilen. Glasbausteinflächen sind unzulässig.

1.4 Dachüberstände: traufseitig bis max. 50 cm, giebelseitig bis max. 30 cm.

2.0 Mülltonnen

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

3.0 Bodenfunde

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend der Stadt und der zuständigen Stelle im Landratsamt anzuzeigen. Bei Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde sind unverzüglich bei der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof zu melden.

4.0 Straßenböschungen

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. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

5.0 Hinweise für die Beplanzung der Grünflächen

5.1 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

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

c) Bodendecken

Dryas suendermoni	Silberwurz
Lithospermum	Steinsame
Geranium in Sorten	Storchschnabel

5.2 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, Sperstrauch i.s., Falscher Jasmin, Deutzie, Forsythie, Weigelia, Kolkwitzie, Hartriegel i.s., Hecken- und Strauchrosen, Liguster, Hasel, Felsenbirne, Flieder
sowie sämtliche unter Punkt 8.3.3 aufgeführten Arten und Bäume

IV. 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

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

MI Mischgebiet nach § 6 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 BauNV)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze als E + D (E = Erdgeschoß, D = Dachgeschoß) Untergeschoß kein Vollgeschoß

0,3 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

0,6 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 Vorschlag für Hauptfirstrichtung

7.0 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 12 Abs. 1 BauNVO)

Garagen freistehend; in den Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau an den Hauptbaukörper

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

Einfahrten

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Ruhender Verkehr
Fußweg
Sichtflächen

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

Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Natürliche Entwicklung zulassen.

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

Erhalt von Gehölzen

Spielplatz

10. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

bestehende Ver- und Entsorgungsleitung
geplante Ver- und Entsorgungsleitung
vorhandene Wohn- und Nebengebäude
345 Flurstücksnummern
Grenzsteine
420 Höhenschichtlinien (Meterlinien)
Bauparzellennummern
vorhandene Flurgrenzen
Böschung
geplante Grundstücksgrenzen

VERFAHRENSVERMERK ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES PLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Der Stadtrat der Stadt Pottenstein hat in der Sitzung am 12. Januar 1998 die
- Neuaufstellung des Bebauungsplans „Galgengrund-Süd“ und die
- 4. Änderung des Bebauungsplans „Bayreuther Berg II“
beschlossen.
Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 15. Januar 1998 im Amtsblatt Nr. 01/98 auf Seite 6 ortsüblich bekanntgemacht.

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG:
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die beiden Vorentwürfe in der Fassung vom Januar 1998 hat in der Zeit vom 19.01.1998 bis einschließlich 02.02.1998 stattgefunden. Hierauf wurde im Amtsblatt Nr. 01/98 vom 15.01.1998 auf Seite 6 hingewiesen.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:
Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 21.01.1998 am Verfahren beteiligt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die beiden Bebauungsplanentwürfe in der Fassung vom Januar 1998 hat in der Zeit vom 23.02.1998 bis einschließlich 27.03.1998 stattgefunden. Hierauf wurde im Amtsblatt Nr. 02/98 vom 13.02.1998 auf Seite 2 hingewiesen.

ABWÄGUNG:
Die von den Trägern öffentlicher Belange und aus den Bürgerbeteiligungen vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat der Stadt Pottenstein in der Sitzung am 06.04.1998 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 beschlußmäßig behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS:
Die Stadt Pottenstein hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25. Mai 1998 die beiden Bebauungspläne „Galgengrund-Süd“ und 4. Änderung „Bayreuther Berg II“ in der Fassung vom 25. Mai 1998 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pottenstein, den 02. Juni 1998 — Bauernschmitt, 1. Bürgermeister

ANZEIGE/GENEHMIGUNG:
Dem Landratsamt Bayreuth wurden die Bebauungspläne angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht, die erforderliche Genehmigung wurde erteilt (Schreiben vom 13. Juli 1998, Aktenzeichen: 51521-610/2-1/97-1/98).

BEKANNTMACHUNGSVERMERK
Der Hinweis auf die Anzeige/Genehmigung der Bebauungspläne wurde am 30. Juli 1998 im Amtsblatt Nr. 08/98 vom 30. Juli 1998 auf Seite 7 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bebauungspläne mit Begründungen werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 4 sowie des § 214 BauGB in hingewiesen worden.

Pottenstein, den 30. Juli 1998 — Bauernschmitt, 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M. 1:10 000

STADT POTTENSTEIN
Lkr. Bayreuth — Reg.-Bez. Oberfranken

BEBAUUNGSPLAN
"GALGENGRUND-SÜD" /
"BAYREUTHER BERG II" - 4. Änderung

Maßstab: 1:1000 — Bearbeitet: Th./Eck.
Stand: 25.05.1998 — Ergänzt:

Stadt Pottenstein — Forchheimer Straße 1 — 91278 Pottenstein
Tel. 09243/708-0
Fax. 09243/708 10

Pottenstein, 24. Juli 1998 (Datum) — Bauernschmitt, 1. Bürgermeister