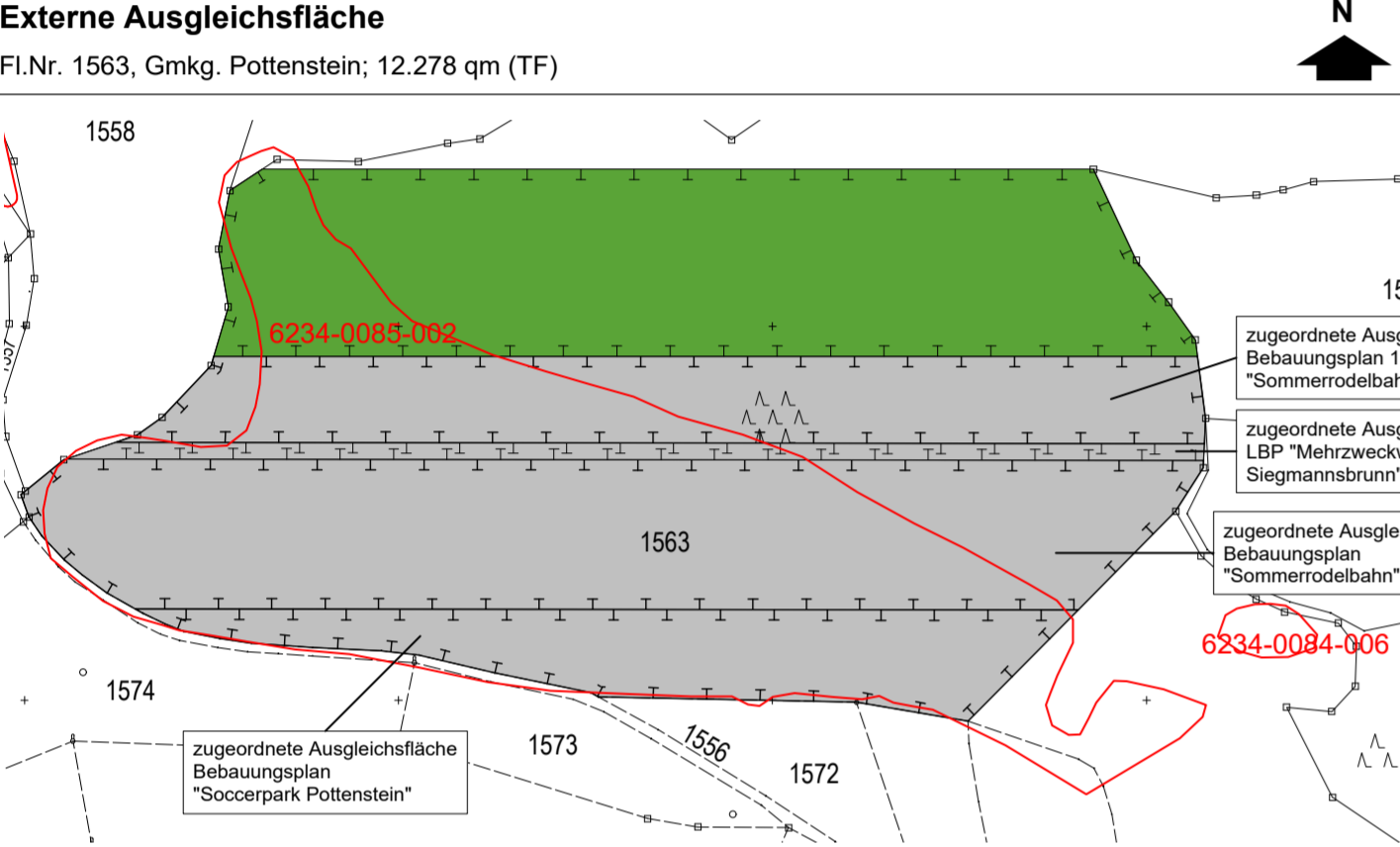
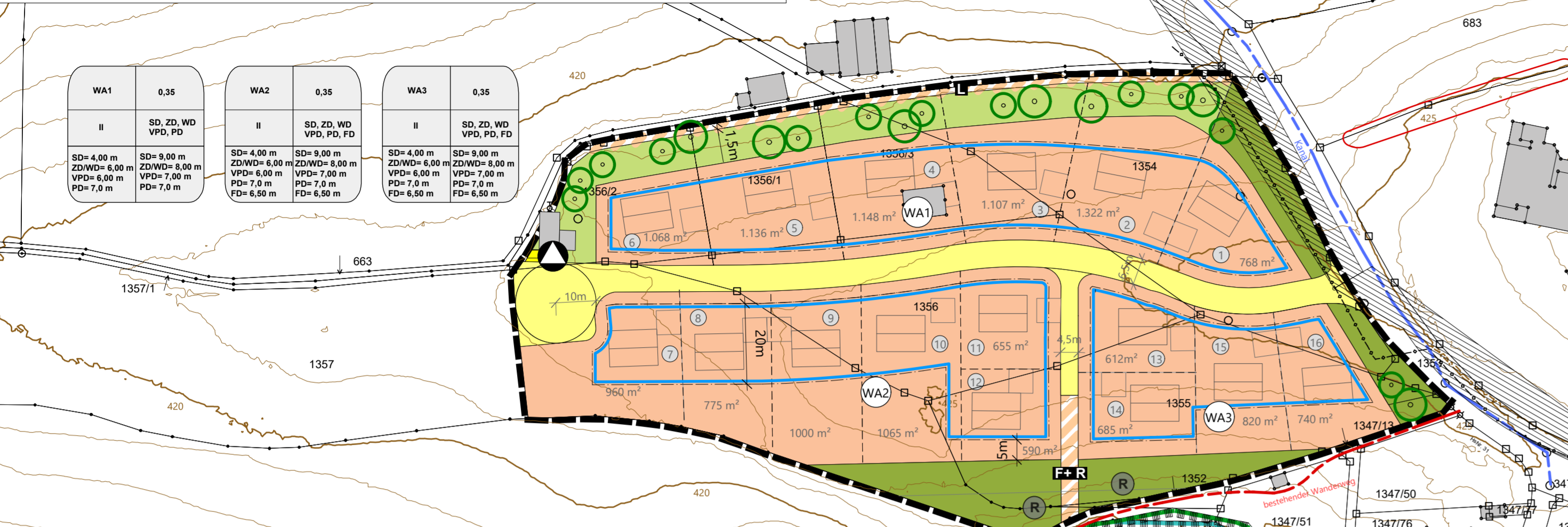


Die Stadt Pottenstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - 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)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg
 Landwirtschaftlicher Weg
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 Private Grünfläche
 Öffentliche Grünfläche
 Pflanzgebiet Laubbäume (nicht standortgebunden)
 - Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
 Versorgungsanlagen
 Trafostation
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sichtdreieck
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Pl. Nr. v. des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- | Art der baulichen Nutzung | GRZ |
|---------------------------|-------------|
| Zahl der Vollgeschosse | Dachform* |
| Wandhöhe | Gebäudehöhe |
- Nutzungsschablone
 *SD = Satteldach
 ZD = Zeltdach
 WD = Walmdach
 VPD= versetztes Pultdach
 PD= Pultdach
 FD= Flachdach

- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
 - Biotope lt. amtli. Kartierung LFU mit Nummer
 - Höhen in m ü. NN
 - vorhandene Gebäude
 - mögliche Gebäudestellung
 - zu entfernende Bebauung
 - Abwasserkanal
- Schutzgebiete und Schutzobjekte**
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)
 - Landschaftsschutzgebiet (L)

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2021 bis 20.09.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.07.2021 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2021 bis 20.09.2021 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Am 19.09.2022 wurde beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan auf das Regelverfahren umzustellen. Die bereits erfolgte Auslegung ist deshalb als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu betrachten.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.09.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis 12.12.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.09.2022 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis 12.12.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 27.03.2023 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.03.2023 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 29.03.2023

Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 01.08.2023

Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister

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)
- 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 Geschosflächenzahl 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 Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der an das Straßenniveau angrenzende Hochpunkt der Gebäudeseite. 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.
- Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)**
 Nebenanlagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig, bis insgesamt 20 qm. 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 privaten Grünflächen sind als Gärten naturnah zu gestalten und mit Obstbäumen als Halb- und Hochstamm sowie standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
 4.2 Pflanzangebote 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 Nadelgehölzhecken (über 3m Länge) oder Schotter-/Kiesgärten mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.
 4.4 Versiegelung
 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke).
 4.5 Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
 4.6 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.
- Zuordnung von externen Ausgleichsflächen**
 Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen wird eine Fläche von 12.278 qm der Fl.Nr. 1563, Gmkg. Pottenstein, als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird lichter Trocken-Kiefernwald festgesetzt. Die genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.

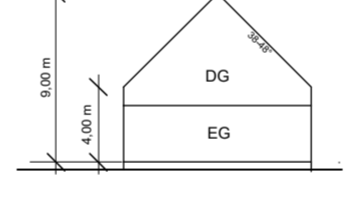
C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 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 6,50 m (Regelbeispiel B und C), die Firsthöhe max. 8,50 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 2 und 3: symmetrisches Satteldach (SD, Regelbeispiel A), ein Zelt- oder Walmdach (ZD, Regelbeispiel B), ein kombiniertes Dach oder versetztes Pultdach (VPD, Regelbeispiel C), ein Pultdach (PD, Regelbeispiel D) oder ein Flachdach (Regelbeispiel E).
 Im WA 1 sind keine Flachdächer zulässig, sonst wie WA 2 und WA 3.
 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.
- 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 Dachseite 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.
- 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 größtmäßig 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 Holzlatzenzäune 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.**

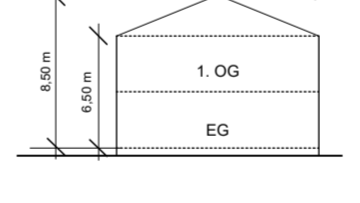
D. Hinweise

- 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.
- Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie im Rahmen der Befahrung der öffentlichen Straße im Gebiet kann es zu Immissionen von Staub, Lärm und Gerüchen kommen. Diese sind zu dulden.
- Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mind. 0,5 m Abstand von der Grenze
 Gehölze über 2,0 m Höhe – mind. 2,0 m Abstand von der Grenze

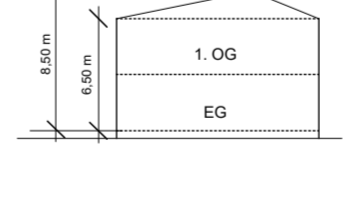
Regelbeispiel A (Prinzipschnitt):
 EG + DG; SD 38°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,0 m; Firsthöhe 9,0 m



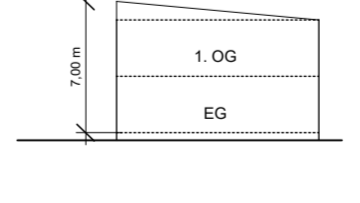
Regelbeispiel B (Prinzipschnitt):
 EG + 1. OG; SD, ZD, WD 5°-22°; Traufseitige Wandhöhe 6,5 m; Firsthöhe 8,5 m



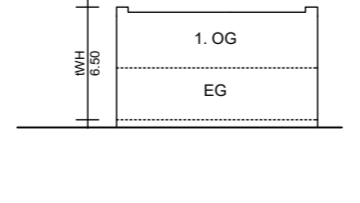
Regelbeispiel C (Prinzipschnitt):
 EG + 1. OG; VPD 5°-22°; Traufseitige Wandhöhe 6,5 m; Firsthöhe 8,5 m



Regelbeispiel D (Prinzipschnitt):
 EG + 1. OG; PD 5°-22°; Maximale Wandhöhe 7,00 m



Regelbeispiel E (Prinzipschnitt):
 EG + 1. OG; FD, 0°-4°; Wandhöhe 6,50 m (inkl. Attika)



N

Stadt Pottenstein

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 41 "Straßenleite"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb | mm

datum: 01.03.2023 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de