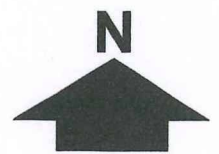


© Bayerische Vermessungsverwaltung



# Stadt Pottenstein

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 38 "Kühlenfels - Ost"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb | mm | ao

datum: 05.07.2021

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



## VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2019 im Amtsblatt Nr. 07/2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2020 bis 12.01.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2020 bis 12.01.2021 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.
4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.02.2022 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.07.2021 als Satzung beschlossen.

(Siegel)

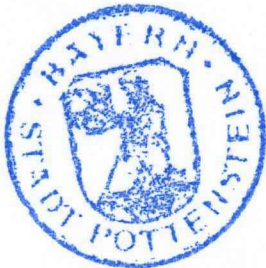


Stadt Pottenstein, den 21.02.2022

Stefan Frühbeißer  
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.02.22 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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)

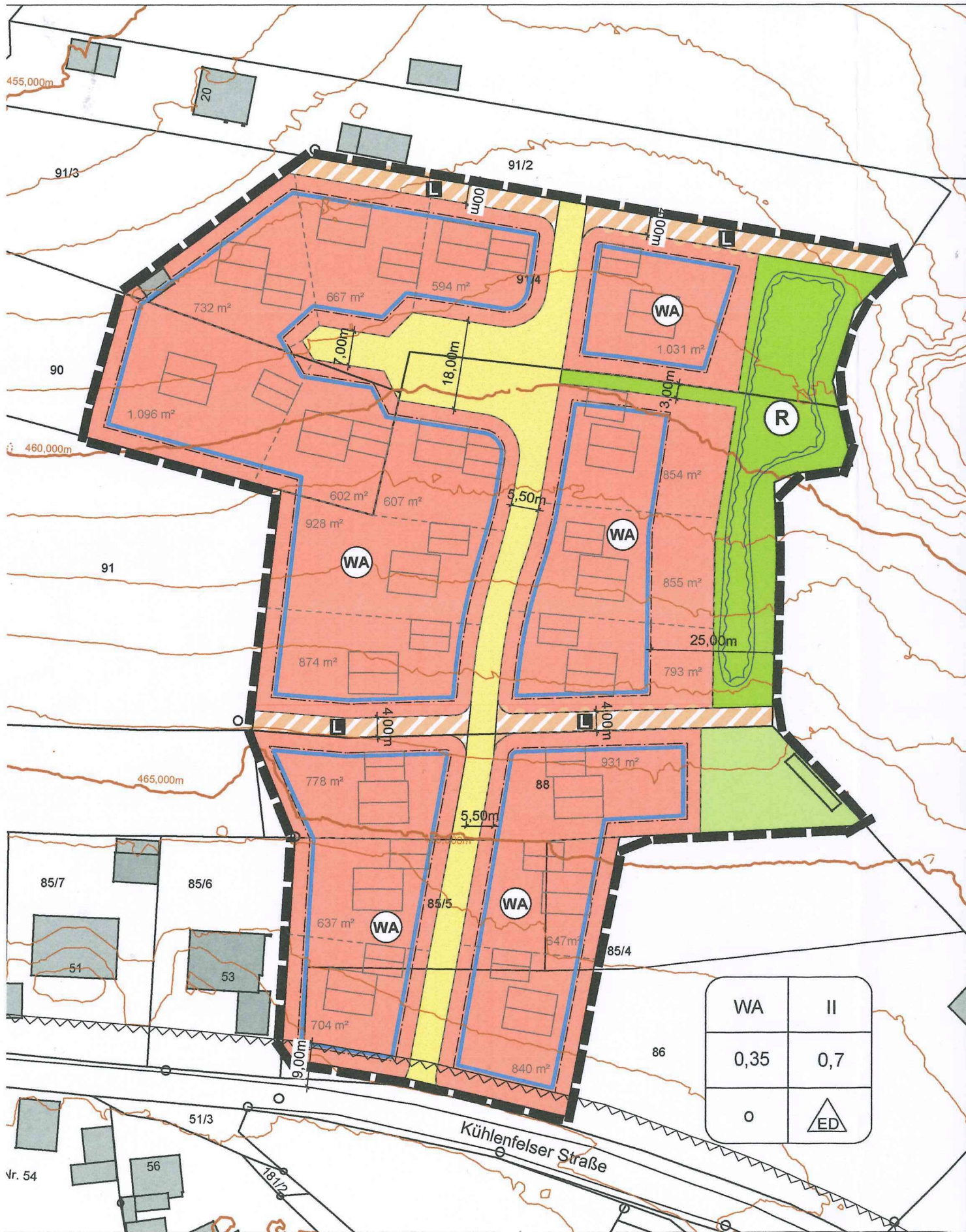


Stadt Pottenstein, den 25.02.2022

Stefan Frühbeißer  
Erster Bürgermeister

**PRAAMBEL**

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

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Verkehrsflächen



Erschließungsweg für die Landwirtschaft

### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche

## B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. **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.
  2. **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 Fahrbahnmitte 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.
3. **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 m<sup>2</sup> zulässig. Es gelten die Vorschriften der BayBO.
4. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 4.1 **Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen**  
Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.
  - 4.2 **Nadelgehölzhecken** (über 3m Länge) oder **Schotter-/Kiesgärten** mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.
  - 4.3 **Versiegelung**  
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen).
  - 4.4 **Die Rodung von Gehölzen** ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
  - 4.5 **Die öffentliche Grünfläche und das Rückhaltebecken** sind naturmah zu gestalten. Das Rückhaltebecken ist als begrüntes Erdbecken zu gestalten. Bepflanzung ist nur mit heimischen Gehölzen zulässig.

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

1. Wohngebäude
  - 1.1 Gebäudehöhen  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt beim Regelbeispiel A (Bauweise I+D) 4,00 m, die Firsthöhe beträgt max. 9,0 m. Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt beim Regelbeispiel B und C (Satteldach, Zelt- und Walmdach sowie kombiniertem Dach) 6,00 m, 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 ein symmetrisches Satteldach (SD, Regelbeispiel A und B), 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). Der Dachvorsprung beim Satteldach an der Traufe darf max. 50 cm, am Ortgang 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 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.
  - 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 Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser mit senkrechter Schalung sind zulässig.
2. 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.
3. Zur Einfriedung sind Holzlattenzäune 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.
4. 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
5. 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

1. Gefahr durch Hangflächenwasser  
Aufgrund von evtl. zufließendem Hangwasser sind Schutzmaßnahmen zu prüfen (z. B. hochgezogene Lichtschachteinfassungen).
2. 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
3. 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.

**6. 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**

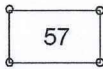


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)

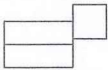
**Hinweise**



vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)



mögliche Parzellierung (mit Parzellengröße ca. m<sup>2</sup>)



mögliche Gebäudestellung



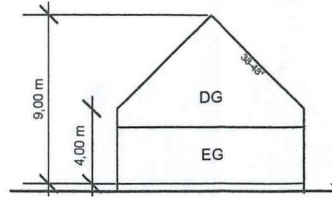
Höhen in m ü. NN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Haustyp

**Nutzungsschablone**

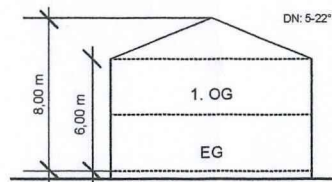
**Regelbeispiel A (Prinzipschnitt):**

EG + DG; SD 38°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



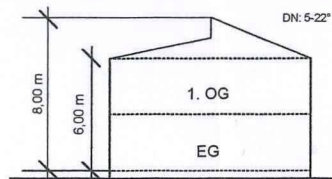
**Regelbeispiel B (Prinzipschnitt):**

EG + 1. OG; SD, ZD, WD 5°-22°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m



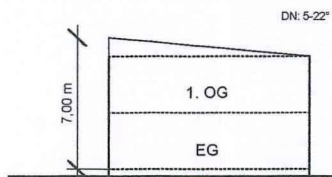
**Regelbeispiel C (Prinzipschnitt):**

EG + 1. OG; VPD 5°-22°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 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)

