PRÄAMBEL

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) 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 Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl S. 335) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §10 BauNVO)

SO — Sondergebiet Erholung
Zweckbestimmung: Gastronomie / Kleinbrauerei / Wohnmobilstellplatz / Adventure-Golf

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

siehe Teil B. 2.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Zufahrt

5. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

Pflanzgebot Einzelbaum

6. Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 13, 14 sowie Abs. 6 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen, unterirdisch (öffentlich)

Ver- und Entsorgungsleitungen, unterirdisch (privat)

Sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung / Grundfläche / Gebäudehöhe / Wandhöhe — Nutzungsschablone

Umgrenzung von Flächen für

St — Pkw-Stellplätze

Wo — Wohnmobil-Stellplätze

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

Sichtdreieck

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Flurstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Richtungssektor, vgl. Festsetzung B.5.1

Hinweise

1141/2 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

6234-0110-001 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

mögliche Parkplatzanordnung

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.02.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.02.2018 hat in der Zeit vom 08.03.2018 bis 16.04.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.02.2018 hat durch Auslage in der Zeit vom 12.03.2018 bis 16.04.2018 stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2019 bis 25.02.2019 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.11.2018 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2019 bis 25.02.2019 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.07.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.03.2019 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 30.08.2019

Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 20.09.2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 23.09.2019

Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister

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 Sondergebiet Erholung (§ 10 BauNVO)
Zweckbestimmung: Gastronomie / Kleinbrauerei / Wohnmobilstellplatz / Adventure-Golf
Zulässig sind ausschließlich der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Anlagen einschließlich Biergarten, Eisdiele, Schwarzlicht-Golfanlage.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,6

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,00 m, die maximale Wandhöhe (Außenwand, Traufe) beträgt 5,50 m. Gemessen wird von der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bzw. bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.

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

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der auch Einzelgebäude bis 60 m Länge zulässig sind.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) siehe Planzeichnung

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

4.1 Die private Grünfläche ist als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln.

5. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach
DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
SO 1	60	45
SO 2	64	49
SO 3	60	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C mit dem Ursprung x = 4457145, y = 5512645 erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,zus:

Richtungssektor (0° = Nord)	*Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB*	
	Tag	*Nacht*
A (354°-94,5)°	*0*	*3*
B (94,5°-239°)	*4*	*4*
C (239°-354°)	*1*	*1*

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Zu erhaltende Vegetationsbestände
Die gekennzeichneten Vegetationsbestände (naturnahe Hecken und Feldgehölze) sind dauerhaft zu erhalten. Zulässig ist ein gelegentlicher Rückschnitt der Gehölze.

6.2 Pflanzgebote Laubbaum
Im Bereich der Pflanzgebote sind mind. 16 mittel-großkronige Laubbäume als Hochstamm, Mindestqualität StU 12/14 zu pflanzen. Standortverschiebungen sind zulässig.

6.3 Pflanzgebote Baum-/Strauchhecke
Im Bereich der Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken sind mind. 2-reihige freiwachsende Hecken ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen gem. Liste in der Begründung zu pflanzen.

6.4 Oberflächengestaltung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar zu verwenden (Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster). Ansonsten sind aufgrund der Lage im Karst Fahr- und Stellflächen wasserundurchlässig zu versiegeln.

6.5 Niederschlagswasser
Unverschmutztes Oberflächen- und Dachwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf die besonderen Anforderungen im Karst wird hingewiesen.

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

1. Dachform
zulässig: flaches Satteldach (Neigung zwischen 4 und 22 °)
Für untergeordnete Nebengebäude sind auch andere Dachformen zulässig.

2. Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rotbraun oder grau-anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen.

3. Fassadengestaltung
Grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet.

4. Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über dem vorhandenen Gelände liegen.

D. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

2. Denkmalpflege
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 BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

3. Barrierefreiheit bei Außenanlagen
Die Außenanlagen sollen möglichst unter Beachtung der entsprechend geltenden DIN-Normen barrierefrei geplant, ausgeführt und ausgestattet werden.

4. Schädliche Bodenveränderungen
Falls bei den Baumaßnahmen organoleptisch auffällige Bodenveränderungen festgestellt werden und bei Aufgrabungen im Bereich der ehemaligen Holzimprägnierungsanlage ist ein qualifiziertes Fachbüro einzuschalten und es sind ggf. daraus resultierende erforderliche Maßnahmen mit dem Landratsamt abzustimmen.

5. Freihaltung der Sichtdreiecke
Die im vorliegenden Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke sind von Aufschüttungen, Anpflanzungen, Stapeln etc. freizumachen und ständig freizuhalten.

© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorhabensträger:
Johannes Brütting
Weidenloh 35
91278 Pottenstein

N

Stadt Pottenstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 37 mit Grünordnungsplan
"Freizeitareal Brütting, Weidenloh"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz
datum: 18.03.2019 ergänzt:

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