

PRÄMBEL

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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) 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, § 8 BauNVO)**
 Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze

- 4. 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)**
 - Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 - Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
 - Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)
 - Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke (nicht standortgebunden)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze/Garage)

- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - Zufahrtbereich
 - Höhen in m ü. NN
 - vorhandene Gebäude
 - mögliche Gebäudestellung

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2019 im Amtsblatt Nr. 07/2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2021 hat in der Zeit vom 01.06.2021 bis 05.07.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2021 hat in der Zeit vom 01.06.2021 bis 05.07.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2021 bis 22.11.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2021 bis 22.11.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.04.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.02.2022 als Satzung beschlossen.
 - (Siegel) Stadt Pottenstein, den 27.04.2022
 Stefan Frühbeißer
 Erster Bürgermeister
 - (Siegel) Stadt Pottenstein, den 25.07.2022
 Stefan Frühbeißer
 Erster Bürgermeister
 - (Siegel) Stadt Pottenstein, den 29.07.2022
 Stefan Frühbeißer
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.07.2022 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.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 und §12 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
 - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen
 - Zulässig ist die Errichtung einer Lager- und Maschinenhalle, eines Büro- und Betriebsleiterwohnhauses, von Lagerflächen und weiteren Nebenanlagen, die dem Vorhaben dienen.
 - Es sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Vorhabenbeschreibung im Schallgutachten ist verbindlich zu beachten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze: Die maximale Wandhöhe der Halle beträgt 6,50 m, die max. Gebäudehöhe 7,50 m. Die maximale Wandhöhe des Wohn-/Geschäftshauses 4,50 m, die max. Gebäudehöhe 9,00 m (Zwerchhäuser oder Zwerchgiebel sind zulässig). Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. First.
 Dachaufbauten für haustechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
 - Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - Flächen mit Begrünungsbindung
 Die Flächen mit Begrünungsbindung sind mit standorthemischen Gehölzen zu bepflanzen.
 - Ausgleichsflächen
 Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Maßnahmen: Mahd des Grünlands ab 15.6. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung. Vor den Gehölzflächen sind ca. 5 m breite Streifen von der jährlichen Mahd auszusparen und abwechselnd jeweils die Hälfte nur alle 2 Jahre zu mähen. Die Ausgleichsfläche ist gegenüber der Betriebsfläche durch Lesesteinhaufen abzugrenzen.
 - Pflanzgebote für Bäume
 Es sind heimische Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen und zu erhalten. Baumscheibe mind. 6 qm.
 - Zu erhaltende Vegetationsbestände
 Die zu erhaltenden vegetationsbestände sind dauerhaft als Gehölzbestand bzw. Hecken zu erhalten. Die Entfernung der Fichten und ein Umbau zu naturnahen Hecken hat innerhalb von 3 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen Rückschnitt oder Maßnahmen zur Verkehrssicherung sind zulässig. Ggf. müssen Nachpflanzungen erfolgen.

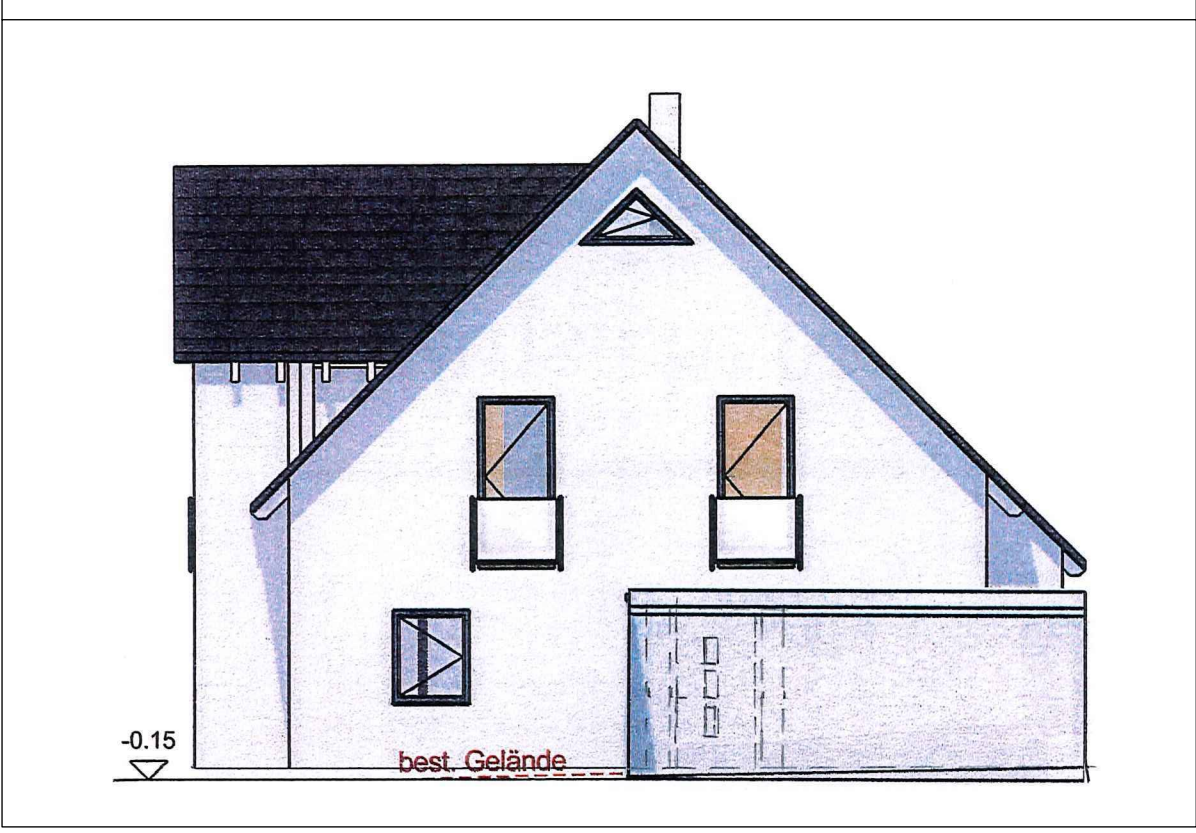
- Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig.
- Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern (Mulden- oder Flächenversickerung über eine belebte Bodenschicht).
- Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.
- Schotter- und Steingärten sind ausgeschlossen.

- C. Sonstige Gestaltungs festsetzungen**
- Dachform: symmetrisches Satteldach (SD), untergeordnete Nebenanlagen oder Anbauten auch Pultdach (PD)
 - Dachneigung Halle: 4 – 30 Grad, Geschäftshaus 42-48°
 - Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz). Mindestens 40% der Dachflächen sind mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten..
 - Die Grundstückseinfriedung ist nur ohne Sockel zulässig.

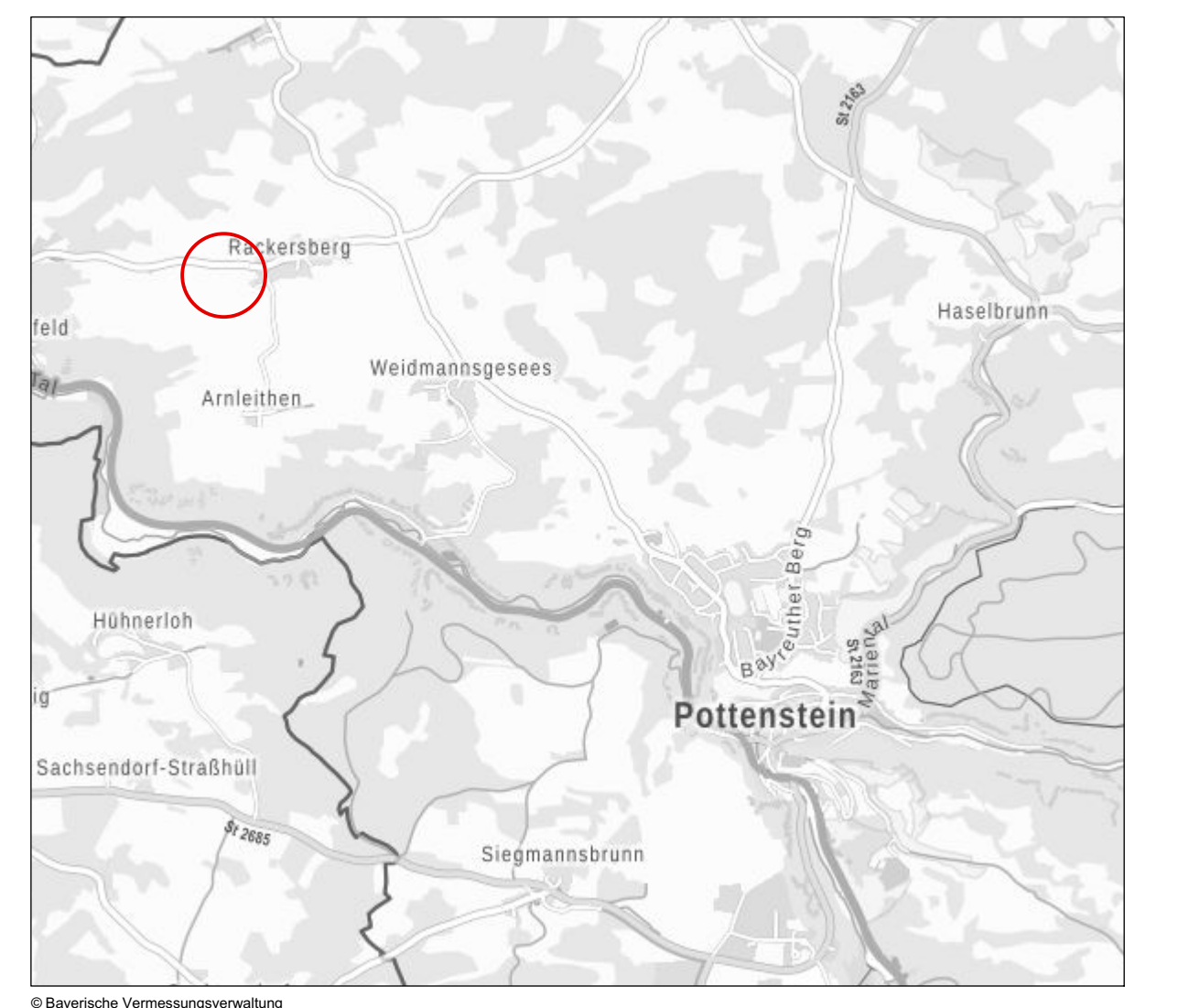
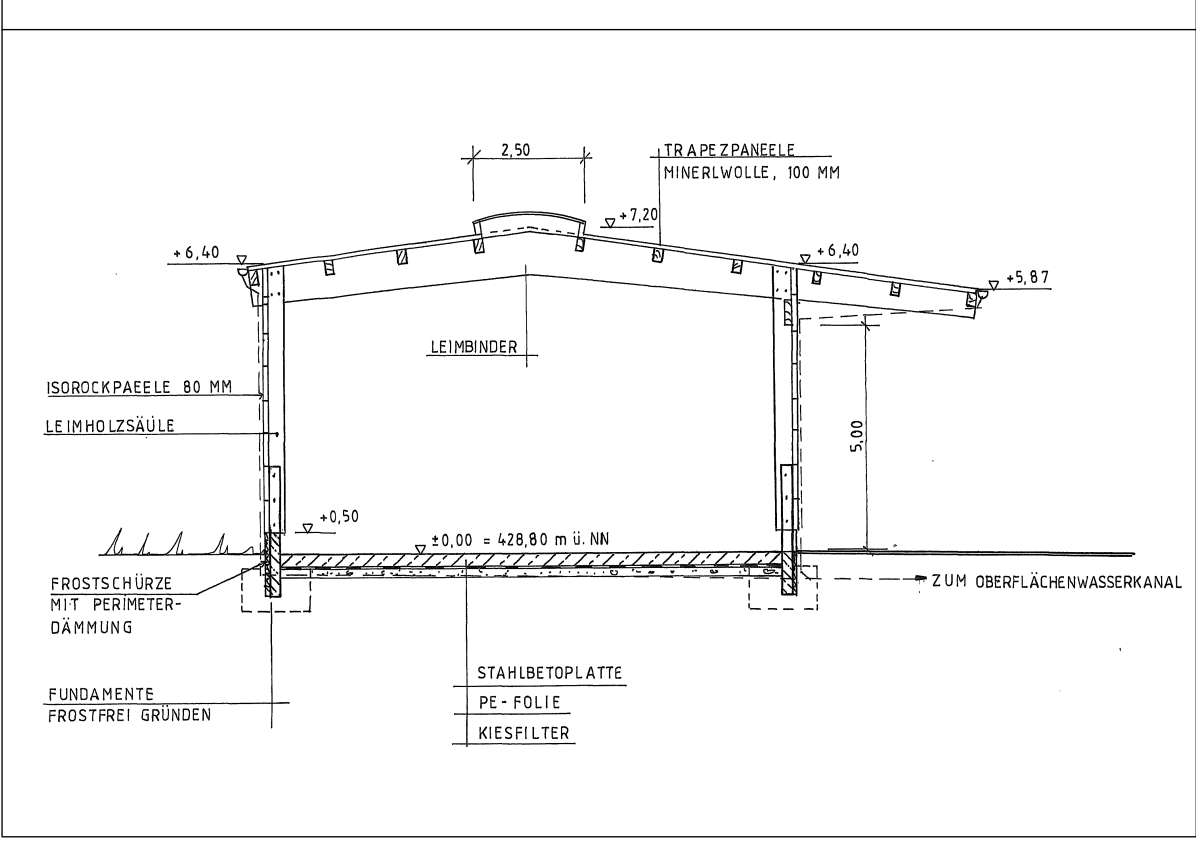
- D. Allgemeine Vorschriften**
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan einerseits und der vorhabenbezogene Bebauungsplan andererseits sind identisch und werden in einer einzigen Planurkunde zusammengeführt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans integriert.

- E. Hinweise**
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Unt. Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
 - Werden Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
 - Das Sichtfeld ist von geschlossenen Anpflanzungen, Stapeln etc. die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante haben freizuhalten.
 - Rückschnitt von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Gebäudeansicht Osten (o.M.)



Schnitt Lagerhalle (o.M.)



N

Stadt Pottenstein

Vorhabens- und Erschließungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 "Rackersberg-West"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb | mm

datum: 08.02.2022 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