



PRÄMBEL

Die Stadt Pottenstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2268) 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) diesen Bebauungsplan als Satzung.

LEGENDE

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §8 BauNVO)

Gewerbegebiet mit Einschränkungen

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

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)

- Zufahrt (LKW Anlieferung / PKW)
- Zufahrt (nur PKW / Mitarbeiter)
- Privater Parkplatz

5. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Pflanzgebot Einzelbäume (nicht standortgebunden)
- Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

6. Wasserflächen zur Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16, 25 und Abs.6 BauGB)

Regenwasserrückhaltung

7. Flächen für Versorgungsanlagen sowie Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 13, 14 und Abs.6 BauGB)

- 20kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 7,50 m
- 20kV-Kabel mit beidseitigem Schutzstreifen von je 1,50 m

8. Sonstige Planzeichen

- Nutzungsfestsetzungen
- Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone geplante Ortsumgehung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Emissionskontingente)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- vorhandene Gebäude
- geplante Gebäude
- mögliche Parkplananzordnung
- vorhandene Höhen (ca.) in Meter ü. NN
- geplante Ortsumgehung

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)
Einschränkungen ergeben sich aus Gründen des Immissionsschutzes (vgl. 5.1)

1.2 Zulässig sind ausschließlich diejenigen Vorhaben, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Eine geringfügige Überschreitung der Höchstgrenze von 0,8 durch Stellplätze, Nebenanlagen, Lagerflächen ist zulässig.

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
als Höchstgrenze, siehe Pläneintrag. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK, siehe C.3) bis zur Oberkante Attika (max. Gebäudehöhe).
Eine Überschreitung durch haustechnische Anlagen, Lichtkuppeln o.ä. ist bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

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

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Abweichung des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO (siehe C.5). Die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden (siehe C.5)

3.2 Bauweise
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
In der abweichenden Bauweise sind auch Einzelgebäude zulässig, deren Länge 50 m überschreiten darf.

4. 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 Pflanzgebote für Einzelbäume
Auf den Baugrundstücken ist entlang der südöstlichen Grenze alle 15 m ein großkroniger Laubbau gem. beiliegender Pflanzliste zu pflanzen. Verschiebungen aufgrund der Lage von Zufahrten sind möglich.

Im Bereich der künftigen Stellplätze ist pro 10 Stellplätze ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Die Pflanzliste pro Baum muss mindestens 6 qm betragen.

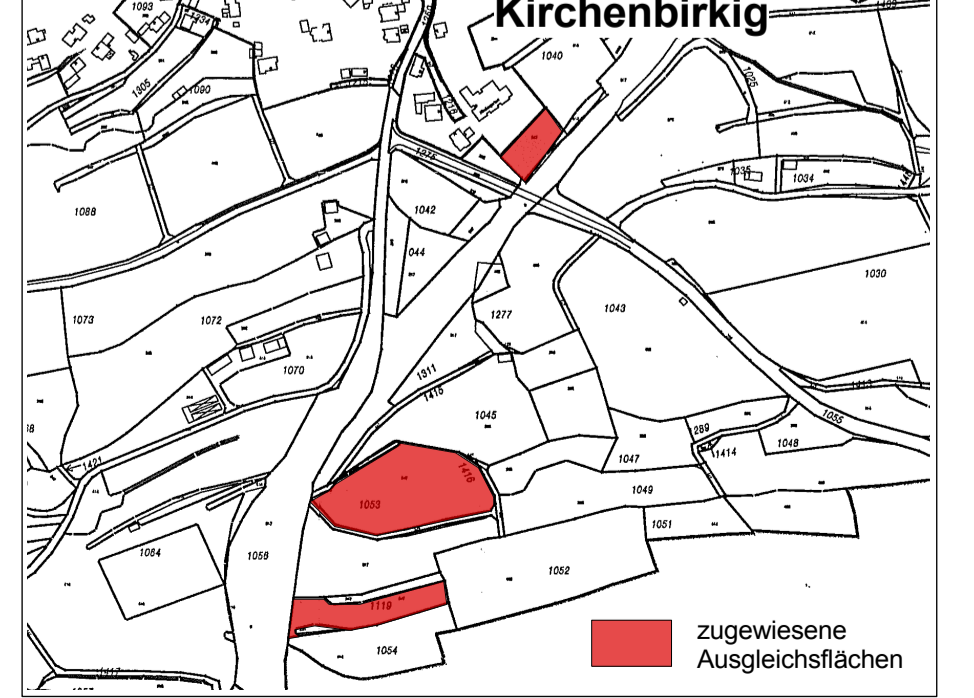
4.2 Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken
Es sind mind. 2-reihige geschlossene Hecken mit einem Anteil von 10% Bäumen zu pflanzen. Im Bereich der Pflanzgebote ist ausschließlich die Verwendung heimischer Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung zulässig. Nicht beplante Randbereiche innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind als artenreiche Gras-Krautsäume (gelegentliche Mahd) zu entwickeln.

4.3 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs
Im Bereich der im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen sind mind. 2-reihige Baum-/Strauchhecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Anhang der Begründung, im östlichen Teil der Nordgrenze eine naturnahe Grabenmulde mit Rückhaltefunktion unter Ergänzung des Waldmantels zu entwickeln. Soweit möglich sind autochthone Gehölze bzw. Saatgutmischungen zu verwenden. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.

4.4 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB
Zusätzlich zu den innerhalb des Geltungsbereichs dargestellten Ausgleichsflächen werden dem Eingriff durch die geplante Bebauung die Fl.Nr. 1053, 1119 und 2214, alle Gmkg. Kirchenbirkig, als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung von Extensivwiesen, Feuchtwiesen und Streuobstwiesen festgesetzt. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen (Kap. 4.5.3).

4.5 Versiegelung, Oberflächenwasser
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Das Dach- und Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Lageplan externe Ausgleichsflächen



5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Geräuschkontingenterung nach DIN 45691 durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereichs nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{ex} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten:

Bebauungsgebiet	Emissionskontingent L _{ex} (dB)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
GE 1	62	47
GE 2	65	50

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5

Das Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionspunkten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei einer Bebauung oder Nutzung des Gewerbegebiets ist im Rahmen der Genehmigung der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.

5.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Bauverbotszone nach dem Bundesfernstraßengesetz (geplante Umgehung B 470):
Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie das Errichten von Hochbauten dürfen nur außerhalb der dargestellten Bauverbotszone durchgeführt werden.

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

1. Dachform
zulässig: Flachdach, Pultdach, Shedd-Dach

2. Dacheindeckung und Dachaufbauten
Sonnenkollektoren sind zugelassen.

3. Höhenlage
Die Höhe der fertigen Fußbodenoberkante bzw. der künftigen Geländeoberkante wird wie folgt festgesetzt: im GE 1 und 2: zwischen 462 m und 463 m üNN.

4. Höhendifferenzen müssen durch Erdböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Natursteinmauern oder Gabionen überwunden werden. Betonstützmauern zur freien Landschaft hin sind nicht zulässig.

5. Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen von allen Außenwänden wird gem. Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 6 BayBO 2008 mit 0,4 H (Wandhöhe), mind. jedoch mit 3,0 m festgesetzt.

6. Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltung regelt der Vorhabens- und Erschließungsplan in Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabensträger. Grelle und disharmonische Farben sind ausgeschlossen.

7. Werbe- und Beleuchtungsanlagen
Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ablenken können, dürfen nicht errichtet werden.

8. Einfriedungen
Die Einzäunung der Bauflächen muss an der Grenze zwischen Ausgleichs- und Baufläche erfolgen.

9. Freiflächengestaltungsplan
Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt sind.

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
Bäume über 2,0 m Höhe – mindestens 4,0 m Abstand von der Grenze gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

2. Denkmalpflege

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Verstärkte statische Ausbildung des Dachkörpers
Bei den im Baumfallbereich des nördlich angrenzenden Waldes liegenden Gebäuden ist eine verstärkte statische Ausbildung des Dachkörpers vorzusehen. Es wird angeregt, mit dem Besitzer des angrenzenden Waldes eine Risiko mildernde Waldbewirtschaftung im Waldrandbereich (ca. 10m) zu vereinbaren (Waldmantel aus niedrigen Sträuchern und Bäumen).

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.04.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 05/2017 vom 02.06.2017).

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2017 bis 14.07.2017 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.04.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2017 bis 14.07.2017 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 05/2017 vom 02.06.2017).

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.07.2017 wurden einzelne berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.08.2017 bis 12.09.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht (Amtsblatt Nr. 08/2017 vom 18.08.2017).

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.10.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.10.2017 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 11.12.2017

Stefan Fröhbeiser
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 22.12.2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 22.12.2017

Stefan Fröhbeiser
Erster Bürgermeister



Vorhabensträger:
Dr. Köppel Vermögensverwaltung GmbH + Co. KG
Beethovenstraße 14
91257 Pegnitz

Stadt Pottenstein
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan
"Gewerbegebiet Wannberg"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw
datum: 17.10.2017 ergänzt:

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

