

Quelle: BEKA GmbH+Co.

PRÄMBEL

Die Stadt Pottenstein erlässt gemäß §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797), sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. 2007, I S. 588), zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBl. 2009, S. 385) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) 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 Hauptabwasserleitungen (§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
 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)
 Im GE 1 sind ausschließlich zulässig:
 - Verwaltungs-, Geschäfts- und Bürogebäude
 - Betriebswohnungen.
1.2 Zulässig sind ausschließlich diejenigen Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger 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 Planeintrag. 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 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Pflanzgebote für Einzelbäume
 Auf den Baugrundstücken ist entlang der südwestlichen 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 Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 6 qm betragen.

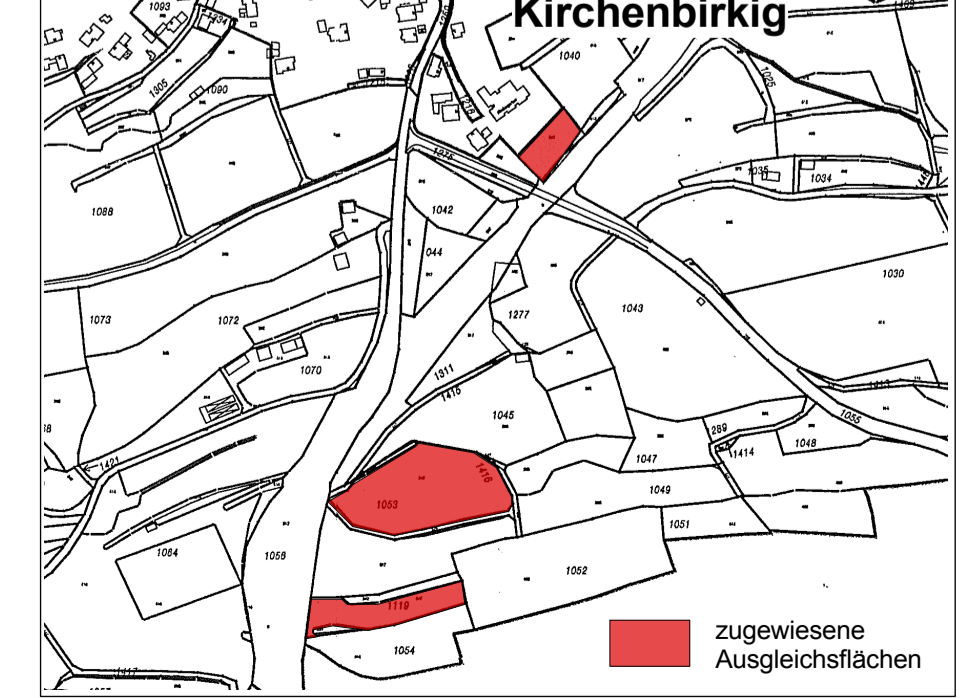
4.2 Pflanzgebote für Baum-Strauchhecken
 Es sind mind. 2-reihige geschlossene Hecken mit einem Anteil von 10% Bäumen zu pflanzen. Im Bereich der Pflanzgebote ist ausschließlich die Verwendung heimischer Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung zulässig. Nicht bepflanzte Randbereiche innerhalb der Flächen 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. Saugstumpfen 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 GmK. 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 Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Die Berechnungen ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereichs nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten:

Bebauungsgebiet	Emissionskontingent L _{eq} (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 Immissionswert 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 Vorhabenträger. 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 gründerischen 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. 2 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landschaft 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 Baumfalbereich 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 minderende Waldbewirtschaftung im Waldrandbereich (ca. 10m) zu vereinbaren (Waldmantel aus niedrigen Sträuchern und Bäumen).

E. VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES PLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.06.08 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.08 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 06/2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 04.08.08 unterrichtet und zur Ausfertigung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vor-entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan hat am 15.08.08 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 08/2008 und durch Auslage vom 18.08.08 bis 05.09.08 stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.12.09 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Abs. 2 in der Zeit vom 04.01.10 bis 08.02.10 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde in der Fassung vom 04.12.2009 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2010 bis 18.02.2010 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 11/2009 vom 18.12.2009 bekanntgemacht.

Der Durchführungsvertrag wurde am 04.10.2010 abgeschlossen.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 18.10.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.03.2010 als Satzung beschlossen.



Pottenstein, 21.10.2010
 Stadt Pottenstein

Stefan Frühbeiser
 1. Bürgermeister



Pottenstein, 24.11.2010
 Stadt Pottenstein

Stefan Frühbeiser
 1. Bürgermeister



Vorhabenträger:
 Baier + Köppel GmbH + Co. (BEKA)
 Beethovenstraße 14
 91257 Pegnitz

Stadt Pottenstein
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 mit Grünordnungsplan
 "Gewerbegebiet Wannberg"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / tk
 datum: 22.03.10 ergänzt:

TEAM 4 landschafts + ortplanung
 kaus · bauernschmitt · enders
 90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel. 0911/39357-0

