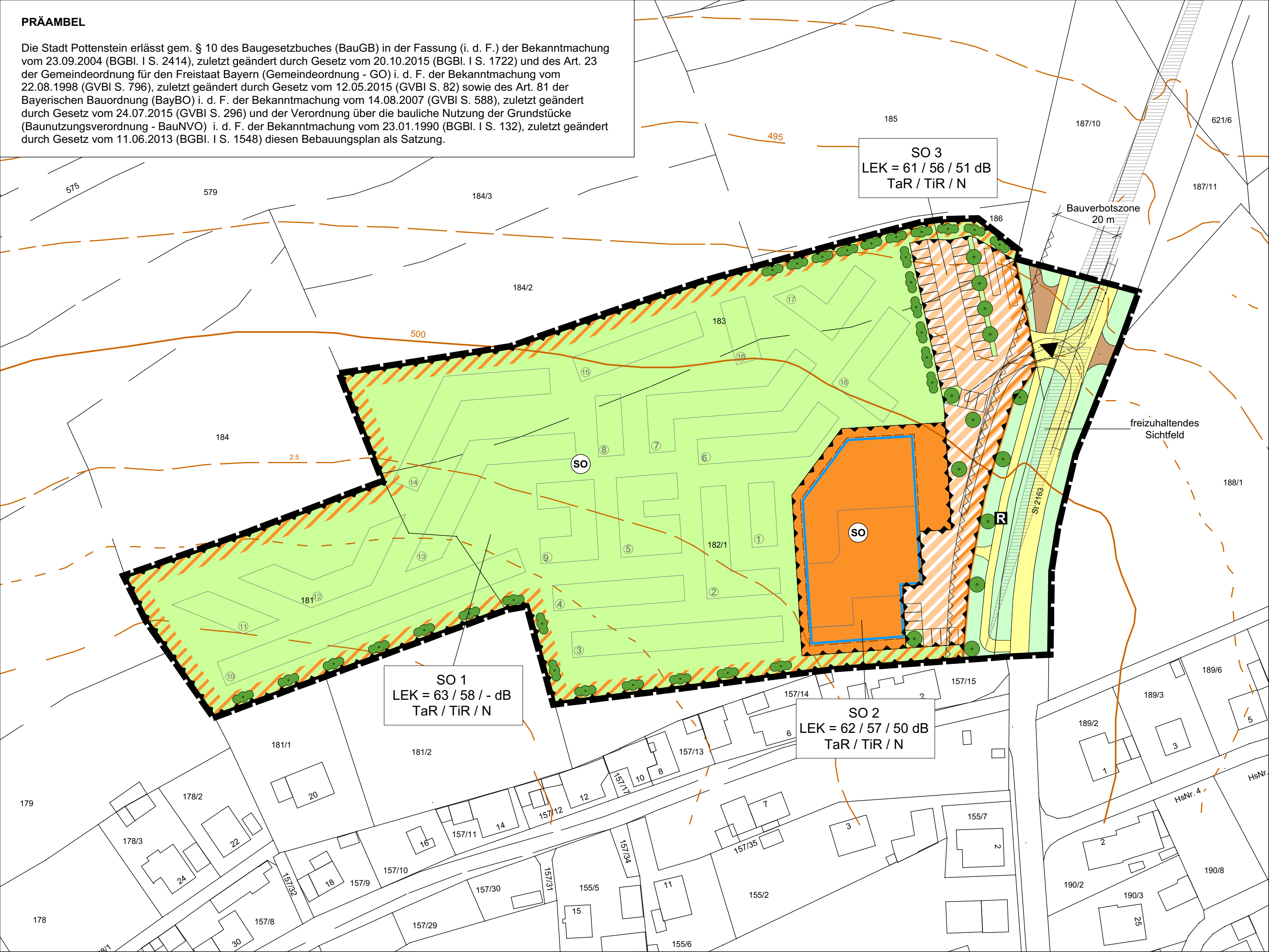


PRÄAMBEL

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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 12.05.2015 (GVBl. S. 82) 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 24.07.2015 (GVBl. S. 296) 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §10 BauNVO)**
- Sondergebiet Erholung
Zweckbestimmung Fußballgolfanlage
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
- siehe Teil B. 2.1
Höhe der baulichen Anlagen
maximale Gebäudehöhe 11,0 m über Geländeoberkante
- 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
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsbegleitgrün
- Zufahrt
- Radweg
- 5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)**
- private Grünfläche
Zweckbestimmung Fußballgolfanlage
- 6. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)**
- Pflanzgebot Laubbäume
- Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Feld-/Waldweg, Zufahrt
- Umgrenzung von Flächen gleicher höchstzulässiger Emissionskontingente LEK = TaR (Tag, außerh. d. Ruhezeit), TIR (Tag, innerh. d. Ruhezeit), N (Nacht)
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- mögliche Gebäudestellung
- Höhen in Metern über NN
- mögliche Parkplatzanordnung
- mögliche Anordnung der Spielbahnen

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.12.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

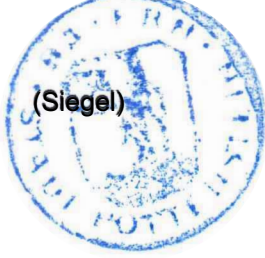
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 30.03.2015 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan hat am 27.03.2015 und durch Auslage vom 07.04. bis 07.05.2015 stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.05.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06. bis 10.07.2015 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.05.2015 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06. bis 10.07.2015 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

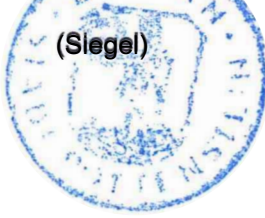
Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.01.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.11.2015 als Satzung beschlossen.



Stadt Pottenstein, den 28.01.2016

Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 28.02.2016 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Stadt Pottenstein, den 29.02.2016

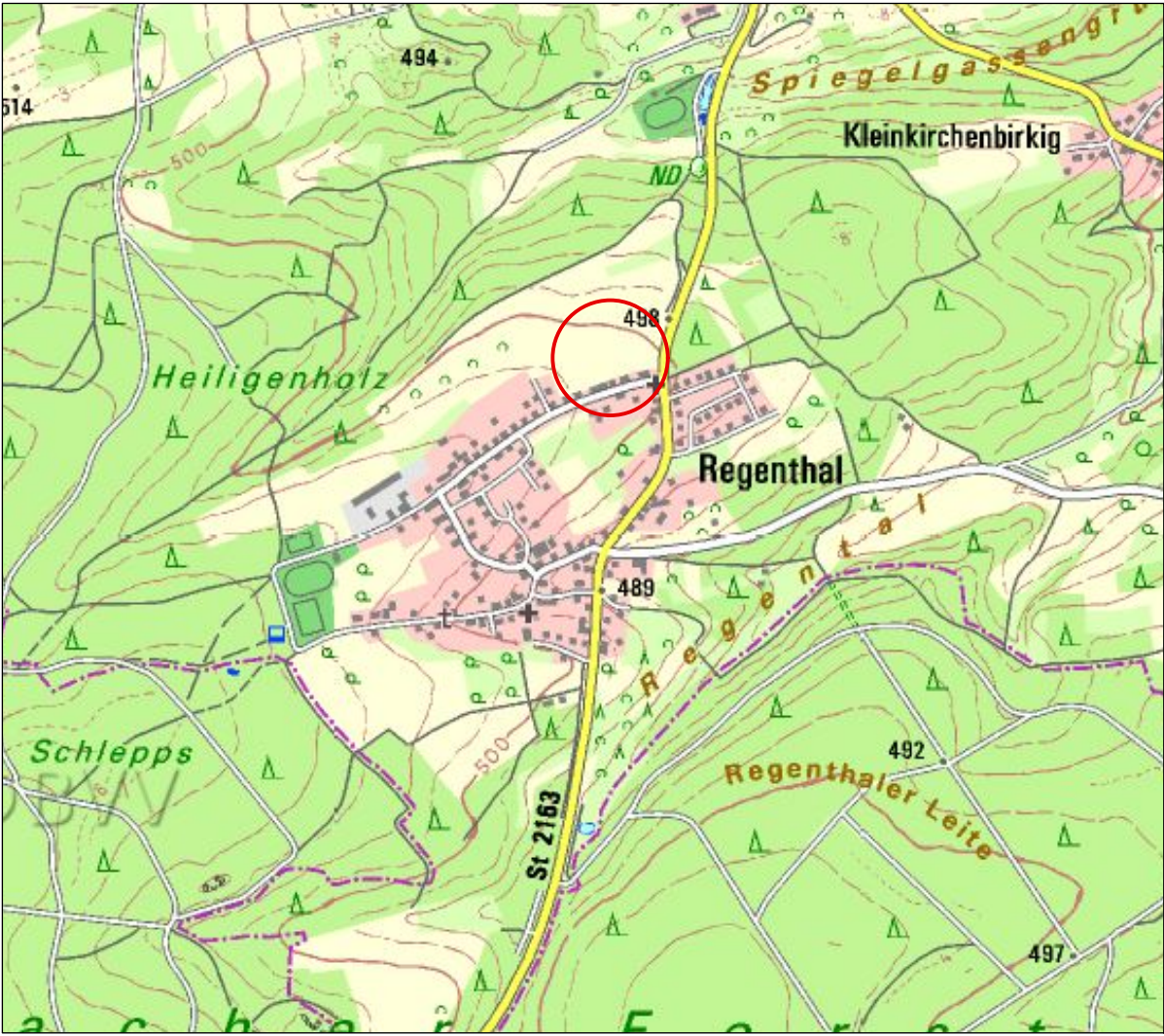
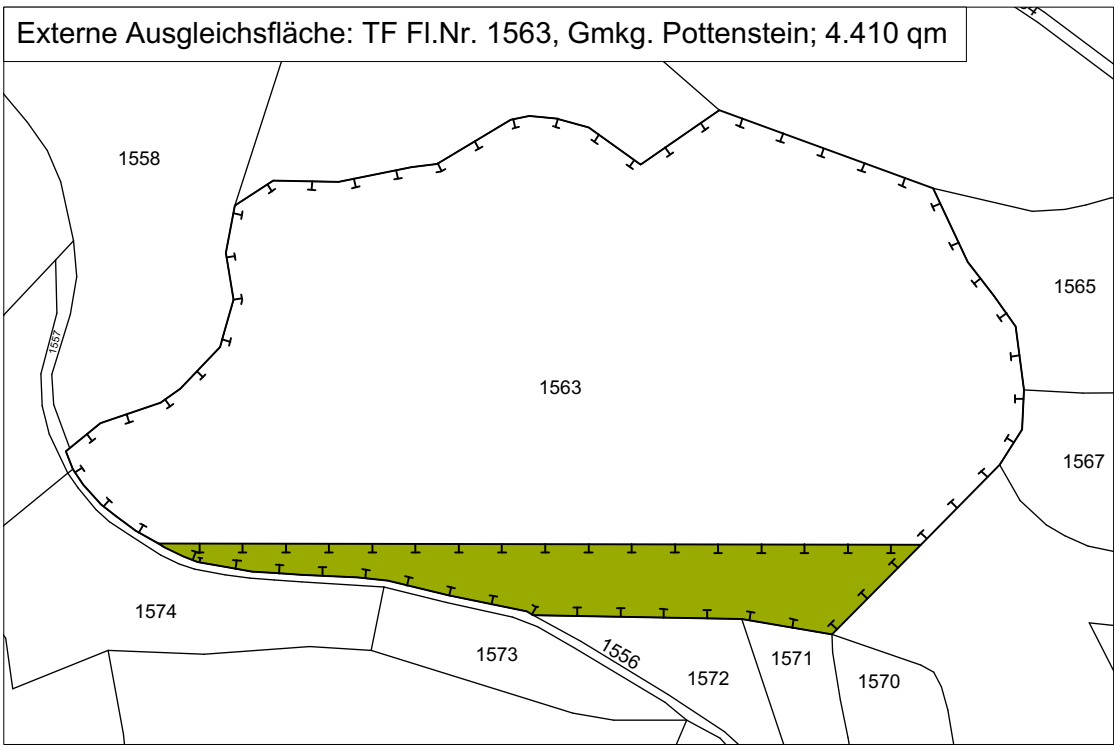
Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister

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 Fußballgolfanlage
Zulässig sind ausschließlich der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Anlagen einschließlich Indoor-Hochseilgarten, Verrücktes Haus (Haus auf Kopf stehend), Bistro mit Außenbewirtung und Fanshop (Sportartikel, Souvenirs) bis zu einer Verkaufsfläche von 250 qm.
- 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 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
Die überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird auf max. 2.000 qm festgesetzt. Die zusätzliche überbaubare Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Parkplätze, befestigte Nebenflächen) wird auf max. 3.500 qm festgesetzt.
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Höhe der Gebäude beträgt 11,5 m, die maximale Wandhöhe (Außenwand, Traufe) beträgt 8,50 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bzw. bis zur Schnitlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile bis zu 3 m sind zulässig.
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- 4.1 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen haben die Zweckbestimmung Fußballgolfanlage.
- Zulässig sind:
- Spielbahnen in Rasenbauweise mit Banden, Toren und Hindernissen
 - Spielbahnbegrenzungen mit Kalkbruchsteinen
 - Spielplätze
 - Ruhezonen und Sitzplätze
- Die maximale Höhe der Hindernisse und Tore beträgt 2,5 m.
- Die restlichen Freiflächen sind naturnah als Wiese zu gestalten.

- 5. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
- 5.1 Emissionskontingente
Für den Bebauungsplan wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt.
- Zulässig sind Sport- und Freizeitanlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags innerhalb/außerhalb der Ruhezeiten, noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
- | Teilfläche | L(EK),TaR | L(EK),TIR | L(EK),N |
|------------|-----------|-----------|---------|
| SO 1 | 63 | 58 | - |
| SO 2 | 62 | 57 | 50 |
| SO 3 | 61 | 56 | 51 |
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
- 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 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen
Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden 4.410 qm der Fl.Nr. 1563 Gmkg. Pottenstein als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird lichter Trocken-Kiefernwald festgesetzt. Die genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.
- 6.2 Pflanzgebote für Bäume
Im Bereich der Pflanzgebote sind mittel-großkronige Laubbäume oder Nadelbäume als Hochstamm, Mindestqualität StU 12/14 zu pflanzen. Geringe Standortverschiebungen sind zulässig. Ergänzend sind innerhalb der Grünfläche mindestens 15 heimische Laubbäume oder Kiefern zu pflanzen.
- 6.3 Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken
Im Bereich der Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken sind mind. 2-reihige freiwachsende Hecken ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen gem. Liste in der Begründung zu pflanzen. Die Hecken müssen nicht geschlossen, sondern können parkartig aufgelockert sein. Geschlossene Bepflanzungen sind v.a. um Parkplätze erforderlich.
- 6.4 Minimierung der Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (Schotter, Schotterrassen, Rasenpflaster).
- 6.5 Niederschlagswasser
Unverschmutztes Oberflächen- und Dachwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Auf die besonderen Anforderungen im Karst wird hingewiesen.
- 6.6 Bei der Beräumung des Baufelds ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vogelarten auf der Fläche vorhanden sind (Durchführung außerhalb der Vogelbrutzeit, unmittelbar nach Getreideernte, Kontrollbegehung).

- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
- Dachform
zulässig: Pultdach bzw. versetztes Pultdach (kombiniertes Dach).
 - Dachneigung
Die Neigung muss zwischen 4 und 22 °liegen.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat Blech in grau-anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen.
 - Fassadengestaltung
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. Die Farbgebung ist im Vorhabens- und Erschließungsplan vorzulegen und mit der Stadt abzustimmen.
 - Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist die Mitte der Gebäudekante bergseitig.
- D. Hinweise**
- 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
 - 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.



Stadt Pottenstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Soccerpark Pottenstein"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb/jw
datum: 02.11.2015 ergänzt:

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

