



STADT POTTENSTEIN

ELBERSBERG - WOLFSLOCH

BEBAUUNGSPLAN NR. 27

maßstab 1 : 1000 bearbeitet Blstr/rh
 datum Jan. 03 ergänzt Sept.03

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
 kaus • bauernschmitt • enders • mehler
 90419 nürnberg lange zelle 8 tel 0911/393570 fax 332470

Stadt Pottenstein
 Forchheimer Straße 1 91278 Pottenstein
 Tel. 09243/708-0 Fax 09243/708-10

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES PLANES
 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.10.2002... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.03.2003... hat vom 01.03.2003... bis 03.06.2003... stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.03.2003... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 17.03.2003... bis 17.03.2003... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.03.2003... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2003... bis 14.04.2003... öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.12.2003... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.03.2003... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Pottenstein, den 27. Jan. 2004
 Frühbecker
 (Bürgermeister)

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom Nr. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt
 (Siegel) Pottenstein, den 27.01.2004
 Frühbecker
 (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
 (Siegel) Pottenstein, den 27.01.2004
 Frühbecker
 (Bürgermeister)

Sträucher (2x, 60-100):
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Eucornia xylosteum
 Prunus spinosa
 Rhamnus frangula
 Rosa canina

Hartriegel
 Hasel
 Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Heckenkirsche
 Schilke
 Faulbaum
 Hundsrose

Dem Eingriff durch die neue Bebauung auf Fl.Nr. 748/1 werden auf dem gleichen Flurstück Ausgleichsflächen zugeordnet. Diese Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als naturnahe Biotopflächen zu gestalten. Vorgesehen ist die Schaffung von naturnahen Mulden und Gräben zur Rückhaltung und Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers.

HINWEISE
Fassadenbegrünung
 Alle größeren ungeschilderten Fassadenflächen sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden (Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie).

Grasdächer, extensive Dachbegrünung
 Flachdächer sollen extensiv begrünt werden, z.B. Grasdächer oder Magerrasen.

Solarnutzung
 Eine Nutzung von Dachflächen, Fassaden und sonstigen Flächen zur Solarenergiegewinnung wird empfohlen.

Bodendenkmäler
 „Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon: 0951/4095-0, Fax: 0951/4095-30 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz) sowie unverzüglich zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bayer. Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz).“

Abwasserbeseitigung
 „Der Ortsteil Elbersberg liegt im Karstgebiet. In Karstgebieten ist Niederschlagswasser von stark belasteten Verkehrsflächen und von Kuppel-, zink- und bleigedeckten Dächern einer Kläranlage zuzuführen. Ist dies nicht möglich, sind weitergehende Behandlungsmaßnahmen nach dem ATV-IVWK-Merkblatt M 153 erforderlich.“

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
 (Siegel) Pottenstein, den 27.01.2004
 Frühbecker
 (Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen nach § 8 BauNVO
 1.2 Zulässig sind als Gewerbebetriebe nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Werkstätten sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- 2. Mass der baulichen Nutzung**
 2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,8
 2.2 Zahl der Vollgeschosse 1
- 3. Örtliche Bauvorschriften**
 3.1 Gebäude sind nach folgenden Festsetzungen zu errichten:
 Wandhöhe: max 5 m (ab OK vorhandenes Gelände)
 Firsthöhe: max. 8 m (ab OK vorhandenes Gelände)
 Dachform: Satteldach, Pultdach
 Dachdeckung: alle harten Deckungen
 Dachneigung 8-38°
 3.2 Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen ohne Sockel zulässig. Max. Zaunhöhe 2 m.
- 4. Massnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 4.1 Die Bodenversiegelung (undurchlässige Deckschichten) von Verkehrs- und Lagerflächen ist auf ein nötiges Mindestmaß zu beschränken.
 4.2 Dachabwasser und das weitgehend unbelastete Regenwasser von Straßen, Wegen, Zufahrten und Lagerflächen ist soweit möglich seitlich in die Grünflächen oder zu schaffende Sicker- und Rückhalteflächen zu entwässern.
 4.3 An den Grenzen zur freien Landschaft dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden:

- Bäume** (Heister oder Hochstamm, STU 8-10):
 Acer campestre
 Carpinus betulus
 Fraxinus excelsior
 Quercus robur
 Salix caprea
 Sorbus aucuparia
 Tilia cordata
- Feldahorn**
 Hainbuche
 Esche
 Stieleiche
 Salweide
 Eberesche
 Winterlinde

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEE)
- Mass der baulichen Nutzung**
 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsgrün
 Öffentlicher Feld- und Waldweg
 Zufahrt
- Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung**
 Unterirdische Leitungen (Kanal, Abwasser)
- Flächen für die Landwirtschaft**
 Fläche für die Landwirtschaft
- Flächen und Massnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 zu erhaltende Gehölze
 Pflanzgebot standortheimische Gehölze
 zu erhaltende magere Grasflur
 Ausgleichs- und Ersatzflächen
- Sonstige Planzeichen**
 Vorhandene Gebäude
 Grundstücksgrenze
 Böschung

