

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

■ Grenze des Geltungsbereichs

**Baulflächen**

- GE Gewerbegebiet
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
- o offene Bauweise
- SD Satteldach (Dachneigung 10-38°)
- PD Pultdach (Dachneigung 10-38°)
- Baugrenze

**Verkehr**

- Straßenbegrenzungslinie für öff. Straßen
- Fahrbahn

**Grünflächen, Ausgleichsflächen**

- Verkehrsrünst
- zu erhaltende Gehölze
- Pflanzgebot Baum-/Strauchhecken mit standortreim. Gehölzen lt. Liste
- Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Sonstiges**

- ↔ Anschluss Wasser/Abwasser (Trennsystem)

**HINWEISE**

- Grundstücksgrenze
- ↔ Maßangaben
- Höhenlinie vorh. Gelände

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- BauGB §§ 1-4 sowie §§ 8-10
- BauNVO §§ 1-23
- BauBO Art. 67,91

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES PLANES**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 4. Dezember 2000, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. März 2001, ersichtlich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17. März 2000, hat vom 17. März 2000 bis 17. März 2000 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17. März 2000, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 17. März 2000 bis 17. März 2000 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17. März 2000, wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. März 2000 bis 17. März 2000 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17. März 2000, den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17. März 2000 als Satzungsbeschluss.

(Siegel) Pottenstein, den 17. März 2001  
 (Bürgermeister) *[Signature]*  
 (Bürgermeister) *[Signature]*  
 (Bürgermeister) *[Signature]*  
 Pottenstein, den 17. März 2001  
 (Bürgermeister) *[Signature]*

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 27. März 2001, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Pottenstein, den 27. März 2001  
 (Bürgermeister) *[Signature]*

*Original der Stadt Pottenstein*

**STADT POTTENSTEIN**  
**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**"GEWERBEBEZIEH / ABSCHNITT II" Nr. 23**

**ENTWURF**  
 maßstab 1 : 1000  
 datum Dez. 2000  
 Th./Eck./B bearbeitet  
 ergänzt März 2001

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

**TEAM 4 landschafts + ortspannung**  
 kaus • bauernschmitt • enders • mehler  
 90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 332470

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Überschreitungen der Baugrenze bis zu 3 m sind möglich. Unabhängig davon gelten die Bestimmungen zur Abstandsregelung der Bayer. Bauordnung (§§ 6,7).
2. Zur besseren Einbindung in die Landschaft ist das Gelände im Oberhangbereich abzutragen und im Unterhangbereich aufzutragen (Erdmassenausgleich im Geltungsbereich). Die entstehenden Böschungen sind zu bepflanzen.
3. Wohnungen für Betriebsleiter sind grundsätzlich zulässig, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber an Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
4. Fassaden sind ansprechend zu gestalten und zu gliedern. Wandflächen mit mehr als 50 m Wandlänge sind zu begrünen.
5. Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen ohne Sockel zulässig. Max. Zaunhöhe 2,30 m.
6. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.
7. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen. Die Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).
8. Das versickerungsfähige Oberflächen- und Dachwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder zu sammeln und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist über die vorhandene Trennkanalisation vom Schmutzwasser getrennt abzuführen.
9. Wird eine Grundstücksfläche zu mehr als 50% versiegelt, sind auf dem Grundstück Rückhalte- oder Versickerungsmaßnahmen zwingend vorzusehen, die den über den Versiegelungsgrad von 50% hinausgehenden Abfluss aufnehmen. Das Rückhalte- bzw. Versickerungsvolumen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen und nach den ATV-Arbeitsblättern A 117 und 118 zu berechnen. Zur Berechnung werden vorgegeben: Berechnungsregen 100l/s/ha und Regenereignis 20-jähriges Hochwasser (HQ 20).
10. Zum Bauantrag ist durch einen Freiflächengestaltungsplan (mind. M 1: 200) eine umfassende Eingrünung mit standortreimischen Gehölzen (s.u.) darzulegen. Parkflächen sind ausreichend mit Großbäumen zu durchgrünen.
11. Zur Bepflanzung sind standortreimische Gehölze mit folgenden Arten zu verwenden:  
 Bäume (Hochstamm, Mindestgröße STU 8-10)  
 Spitzahorn, Acer platanoides  
 Feldahorn, Acer campestre  
 Bergahorn, Acer pseudoplatanus  
 Winterlinde, Tilia cordata  
 Esche, Fraxinus excelsior  
 Eiche, Quercus robur  
 Eberesche, Sorbus aucuparia  
 Vogelkirsche, Prunus avium  
 Sträucher (Mindestgröße 2xv. 60-100)  
 Hasel, Cornus sanguinea  
 Weißdorn, Corylus avellana  
 Pfaffenhütchen, Crataegus monogyna  
 Heckenkirsche, Ectonymus europaea  
 Schliehe, Prunus spinosa  
 Kreuzdorn, Rosa canina  
 Rhamnus catharticus  
 Salweide, Salix caprea  
 Holunder, Sambucus nigra
12. Die sonstigen Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als naturnahe Biotopeflächen (Magerweiden, Obstweiden, Fluggehölze oder Sukzessionsflächen) vorzusehen.
13. Über die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinaus werden dem Geltungsbereich folgende Grundstücke als Ausgleichsflächen zugeordnet: Flur Nr. 787/10, Gem. Pottenstein (vgl. Begründung).

**TEXTLICHE HINWEISE**

1. Größere Fassaden sollen mit Kletterpflanzen eingegrünt werden.
2. Möglichkeiten zur Nutzung der Solarenergie sollen insbesondere bei größeren Dachflächen genutzt werden.

