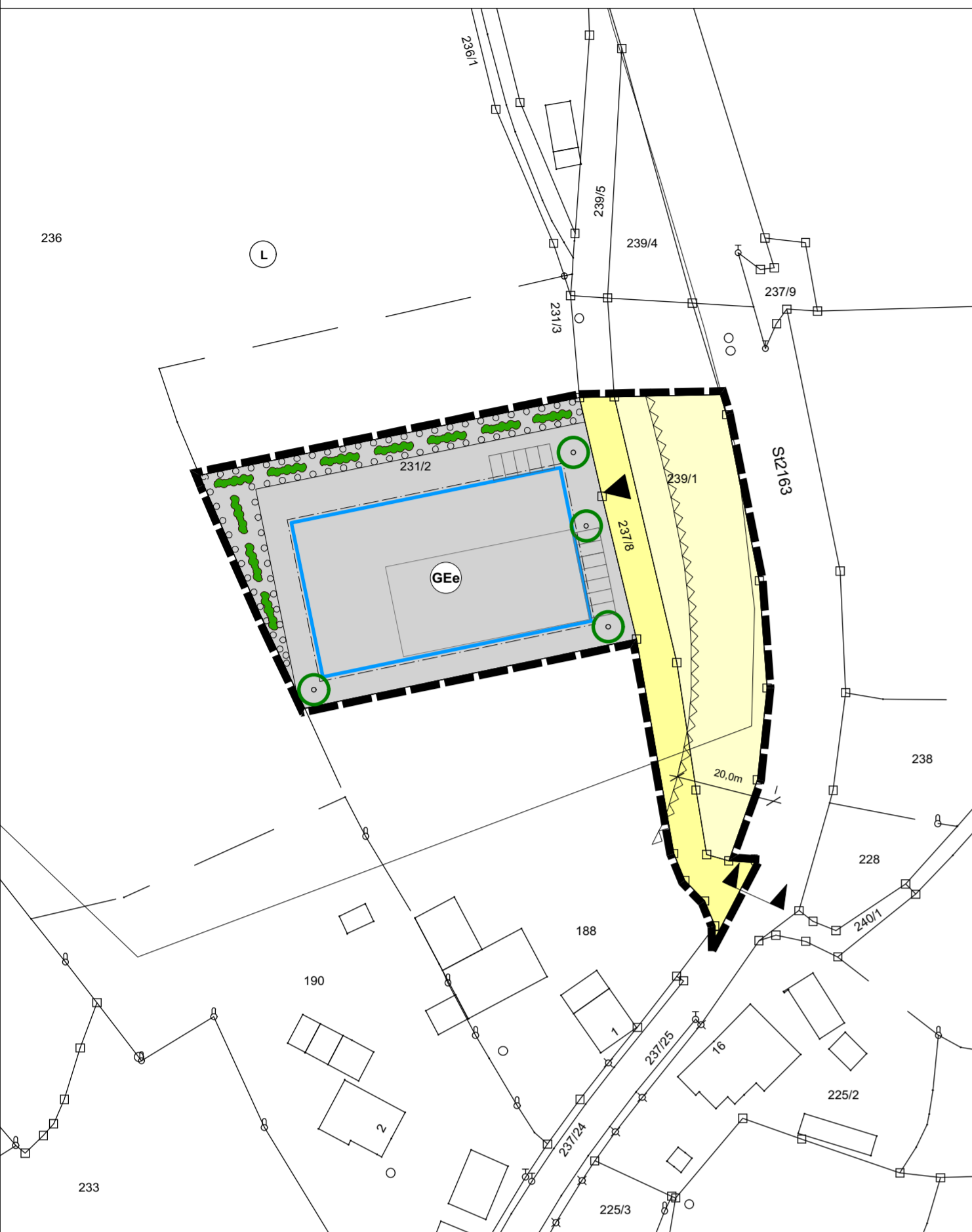


Die Stadt Pottenstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. 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 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, § 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)

Öffentliche Verkehrsflächen

Zufahrt

5. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

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 naturnahe Baum-/Strauchhecke

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)

Ortsdurchfahrtsgrenze Erschließungsbereich (O-DE)

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

mögliche Gebäudestellung

mögliche Parkplatzanordnung

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Immissionen (siehe B.5). Betriebswohnungen sind zulässig.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 550 m üNN. Dachaufbauten für haustechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten.

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)

Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis 55 m zulässig.

3.3 Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

4.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden 3.683 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.

4.2 Pflanzgebote für Bäume

Es sind heimische Laubbäume als Hochstamm mit Stammumfang mind. 12/14 spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Baumscheibe mind. 6 qm.

4.3 Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken

Es sind freiwachsende, mind. 3-reihige Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern mit abschirmender Wirkung gem. Pflanzliste in der Begründung spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Pflanzdichte 1,5 m x 1,0 m. Pflege: gel. Stockkrieb, jeweils max. 50% des Bestands, so dass immer eine abschirmende Wirkung bestehen bleibt.

4.4 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unmittelbar nach Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

5.1 Der Beurteilungspegel aller auf dem Betriebsgrundstück verursachten Geräusche auf den benachbarten Grundstücken (baurechtlich mögliche Baugrundstücke als maßgebliche Immissionsorte nach Nr. A.1.3 Buchstabe b TA Lärm) darf die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

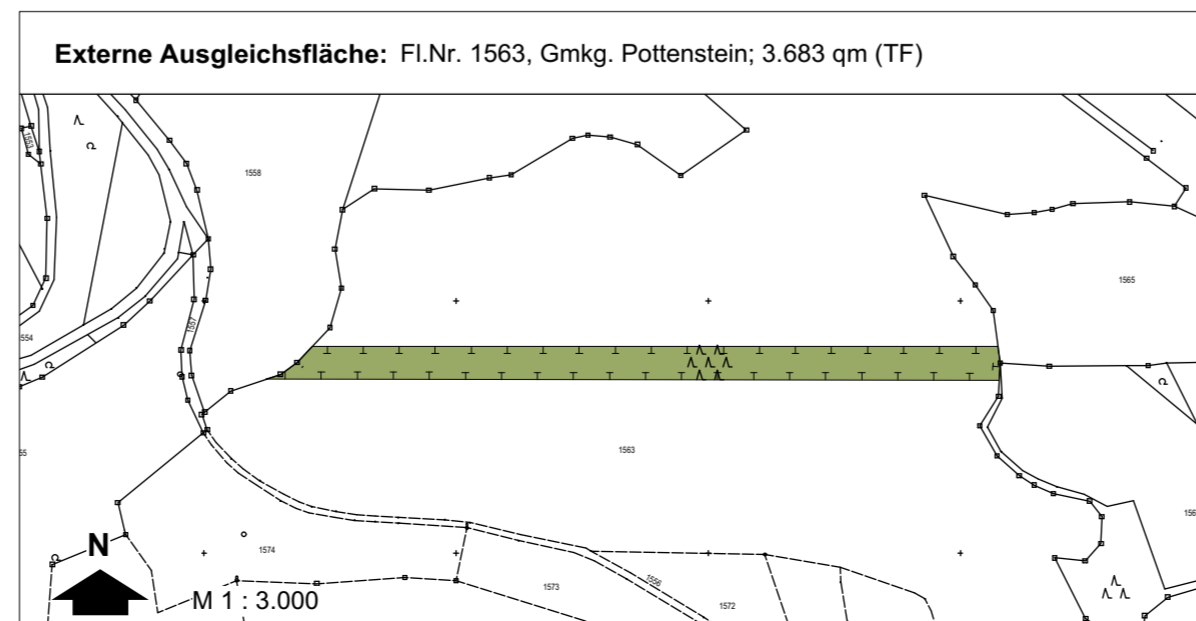
tags (6.00-Uhr bis 22.00 Uhr) 54 dB(A)
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 39 dB(A)
Bezugszeitraum für die Nachtzeit ist die lauteste Stunde.
Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert tags nicht mehr als 90 dB(A), nachts nicht mehr als 65 dB(A) überschreiten.

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

1. Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD).
2. Dachneigung: 12 - 18 Grad beim Satteldach, 4 - 8 Grad beim Pultdach. Dacheinschnitte sind zulässig.
3. Dacheindeckung und Dachaufbauten Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz). Dacheindeckung mit Kupfer oder anderen für das Grundwasser problematischen Materialien sind unzulässig.
4. Fassadengestaltung Fassaden sind überwiegend weiß, grau (nicht glänzend) oder in gedeckten Ockerbrauntönen zu gestalten.

D. Hinweise

1. Vor Baubeginn ist dem Landratsamt Bayreuth ein Nachweis vorzulegen, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes gem. Festsetzung B.5.1 eingehalten werden.
2. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
3. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Fahrzeugführers nicht gestört wird. Die notwendigen Sichtdreiecke sind dauerhaft freizuhalten, z.B. durch Beschränkung landwirtschaftlicher Nutzung.



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.11.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.03.2017 hat in der Zeit vom 08.03.2017 bis 10.04.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.03.2017 hat durch Auslage in der Zeit vom 13.03.2017 bis 14.04.2017 stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2017 bis 14.07.2017 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.05.2017 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.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2017 als Satzung beschlossen.

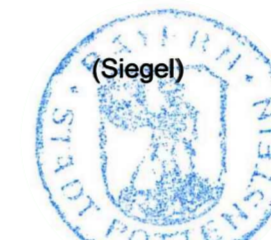


(Siegel)

Stadt Pottenstein, den 28.07.2017

Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister

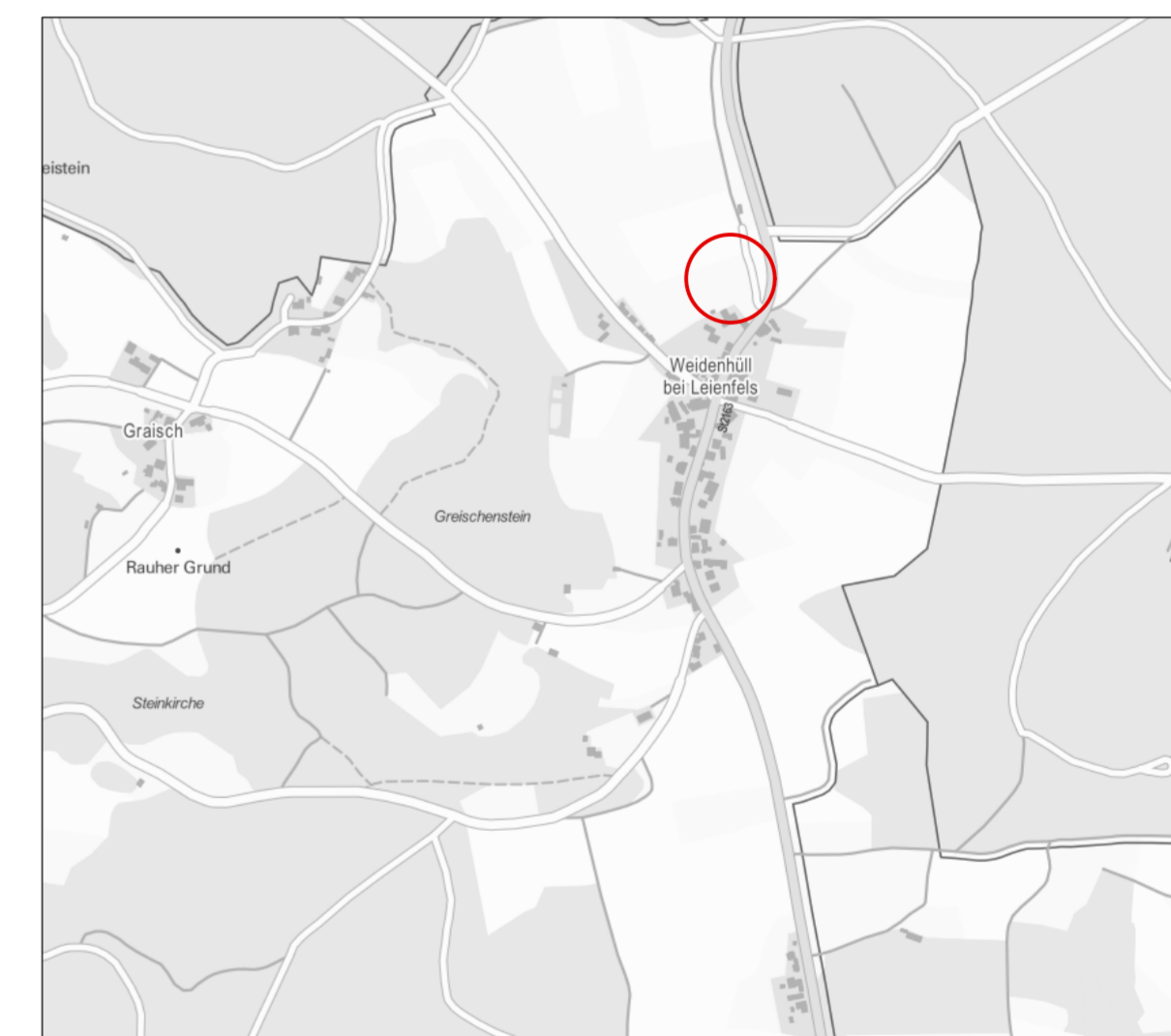
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 23.03.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



(Siegel)

Stadt Pottenstein, den 29.03.2018

Stefan Frühbeißer
Erster Bürgermeister



N



Stadt Pottenstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbegebiet Weidenhüll b.Lei. - Nord"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / jw

datum: 25.07.2017

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

