



LEGENDE
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR. BAUGB, § 1 BAUNVO)
 - GEE GEWERBEBEGEBIET (§ 8 BAUNVO) mit Einschränkungen
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB, § 17 BAUNVO)
 - 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL
3. BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1 NR. BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
 - BAUGRENZE
 - SD SATTELDACH; PULTDACH; FLACHDACH
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)
 - ZUFUHR
 - GEH- UND FAHRTRECHT
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BAUGB)
 - 20 kV-FREILEITUNG mit Baubeschränkungszone
6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)
 - ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE; PRIVAT
7. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)
 - RÜCKHALTE- U. VERSICKERUNGSBECKEN
8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB)
 - FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHEN)
 - ERHALT VON WALDFLÄCHEN
 - ERHALTUNGSGEBOT HECKE
 - PFLANZGEBOT NATURNAHE HECKEN
 - PFLANZGEBOT OBSTBAUM-HOCHSTÄMME
9. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - FLÄCHE FÜR EVTL. ERFORDERLICHE IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN
 - H_{max} MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE (FIRSTHÖHE) AB OK GELÄNDE
 - GEPLANTE BÖSCHUNG
 - VORHANDENE/GEPLANTE GEBÄUDE (mögliche Gebäudestellung)
 - VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABENSBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES (§9 ABS. 7 BAUGB)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem § 8 BauNVO
 - 1.1.1 Durch die Arbeiten im Gewerbegebiet dürfen die zulässigen Immissionswerte für das angrenzende Wohngebiet (55dB(A) Tag und 40 dB(A) Nacht) nicht überschritten werden. Für bestimmte Formen der gewerblichen Nutzung, z.B. Brech- und Siebanlage, ist ein Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich. Hieraus können sich ggf. weitere Einschränkungen ergeben. Bereiche für evtl. notwendige Immissionsschutzmaßnahmen sind im Plan dargestellt.
 - 1.1.2 Wohngebäude von Betriebsleitern und Betriebsangehörigen sind zulässig
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO
Die Höhe baulicher Anlagen ist im Plan als maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab Oberkante des vorhandenen Geländes festgesetzt.
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 17 Abs.1 BauNVO
Grundflächenzahl 0,8
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO
Wohngebäude sind mit max. 2 Vollgeschossen (E+D) zulässig.
 - 2.4 Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen ist die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen i. S. v. §14 BauNVO grundsätzlich zulässig.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 1 a BauGB
 - 3.1 Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung (undurchlässige Deckschichten) von Betriebs- und Lagerflächen ist so gering wie möglich zu halten. Außerhalb der intensiv genutzten Betriebsflächen sind überwiegend wasserdurchlässige Beläge zu wählen.
 - 3.2 Regenwasserabfluß
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch ein dezentrales System aus privaten Versickerungsmulden und Einleiten des Überlaufs in den Mischwasserkanal.
Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist in diesen zurückzuführen (Regenwasserrückführung). Hierzu ist auf dem Betriebsgelände das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser in flachen und begrünten Mulden mit einem Volumen von mindestens 50 l pro qm Dachfläche / befestigte Fläche auf dem Baugrundstück zurückzuführen. Zisternen können ergänzend mit vorgesehen werden. Das überschüssige Niederschlagswasser ist in Form einer Flächendrainage zu versickern.
Auf das Merkblatt Nr. 4.4/20 vom 15. Mai 2001 „Hinweise zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung in Karstgebieten, in Gebieten mit klüftigem Untergrund sowie in Gebieten ohne aufnahmefähige Fließgewässer des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft“ sowie das ATV-DVWK Merkblatt M 153 wird hierbei hingewiesen.
 - 3.3 Grundwasserschutz
Die durch Abgrabung freigelegten Gesteinsschichten im Bereich des Sieb- und Schüttgutlagers sind durch eine mind. 50 cm dicke Schicht aus Mineralbeton abzudecken, um eine Filterwirkung zu erzielen.
Bauschuttlager und Kompostlager sind zu überdachen, um eine Auswaschung zu vermeiden. Die offene Lagerung Grundwasser gefährdender Stoffe ist nicht zulässig. Sofern Bauschutt zwischengelagert oder behandelt wird, ist dieser nach abfallrechtlichen Vorschriften zu behandeln und die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.
Zur Auffüllung darf nur gewässerunschädliches Material wie reiner Erdaushub verwendet werden.
 - 3.4 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen
Den Bau- und Verkehrsflächen wird eine Ausgleichsfläche von 2.800 qm innerhalb des Geltungsbereiches sowie als externe Ausgleichsfläche eine Fläche von 2.700 qm der Fl.Nr. 157 und 162/2 Gem. Kühlenfels, zugeordnet (siehe Lageplan).
Als Ausgleichsmaßnahme wird die Anlage von naturnahen Hecken, mageren Gras- und Krautsäumen, Streuobstwiesen sowie naturnahen Feuchtbiotopen durchgeführt. In den Ausgleichsflächen ist die Anwendung chem-synth. Mittel nicht zulässig.

II. FESTSETZUNGEN NACH DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
 - 5.1 Dachform, Dachneigung
Zulässig sind Satteldächer, bei untergeordneten Nebengebäuden auch Flach- oder Pultdächer.
Die zulässige Dachneigung bei Betriebsgebäuden beträgt 25-30°, bei Wohngebäuden 42-46°
 - 5.2 Dacheindeckung
Zulässig sind rote bis rotbraune Ziegel sowie für Betriebsgebäude alle harten Deckungen mit rotem bis rotbraunem Ziegelfarbtönen.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke § 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO

- 6.1 Lagerplätze und Stellplätze
Parkplätze, Stell- und Lagerflächen dürfen außerhalb der intensiv genutzten Betriebsfläche nur mit Pflaster mit Rasenfugen, Rasengitter, wassergebundener Decke oder Schotterrasen ausgeführt werden.
- 6.2 Böschungen
Die nach Westen zum Trockental hin entstehenden Böschungen dürfen eine Neigung von 1:3 mit Ausnahme des südlichsten Abschnitts (hier auf einer Länge von ca. 50 m 1:1,5 - 1:2) nicht überschreiten.
7. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO
 - 7.1 Zur Einfriedung sind folgende Zäune zulässig:
 - Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun.
 - Sockel sind bis max. 10 cm zulässig.
 - Die Zaunhöhe darf maximal 2,00 m betragen.

II. HINWEISE
 Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES PLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17. November 2003, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht. (Amtsblatt 12/2003 vom 25.11.2003)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom Juli 2003 hat vom 01.12.2003 bis 08.01.2004 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom Juli 2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 24.11.2003 bis 27.01.2004 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom Januar 2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2004 bis 19.04.2004 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht. (Amtsblatt 02/2004 vom 05.03.2004)

Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23. November 2004 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Januar 2004 als Sitzung beschlossen.

(Siegel) Pottenstein, den 08. Dezember 2004
 ...Frühbeißer, 1. Bürgermeister...
 (Bürgermeister)

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

Ausgefertigt
 (Siegel) Pottenstein, den

 (Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss
 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 17. Dezember 2004 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

(Siegel) Pottenstein, den 20. Dezember 2004
 ...Frühbeißer, 1. Bürgermeister...
 (Bürgermeister)

STADT POTTENSTEIN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 28

WAIDACH - RANGENWIESEN

maßstab 1 : 1.000 bearbeitet B/sch
 datum Januar 2004 ergänzt

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

Die Angaben entsprechen dem Stand der ausstellenden Behörden, soweit sie zum Zeitpunkt des Ausdrucks bekannt waren. Maße sind vor Ort zu überprüfen.