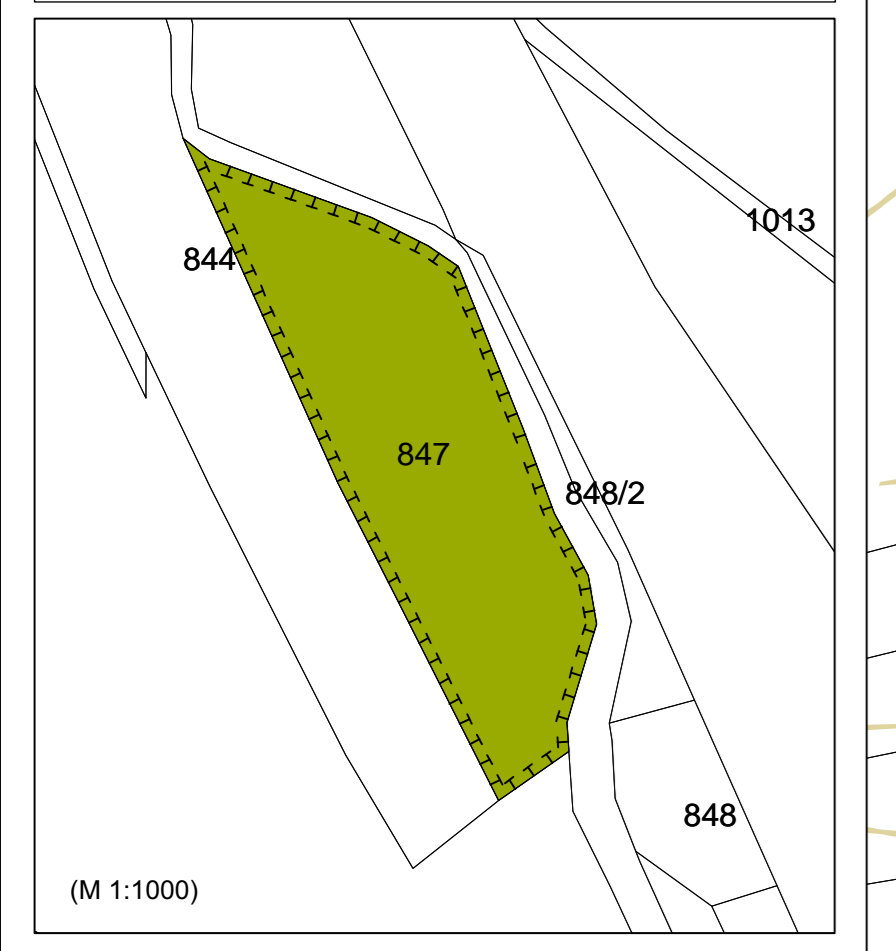


PRÄAMBEL
 Die Stadt Pottenstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) 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. 298) 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.

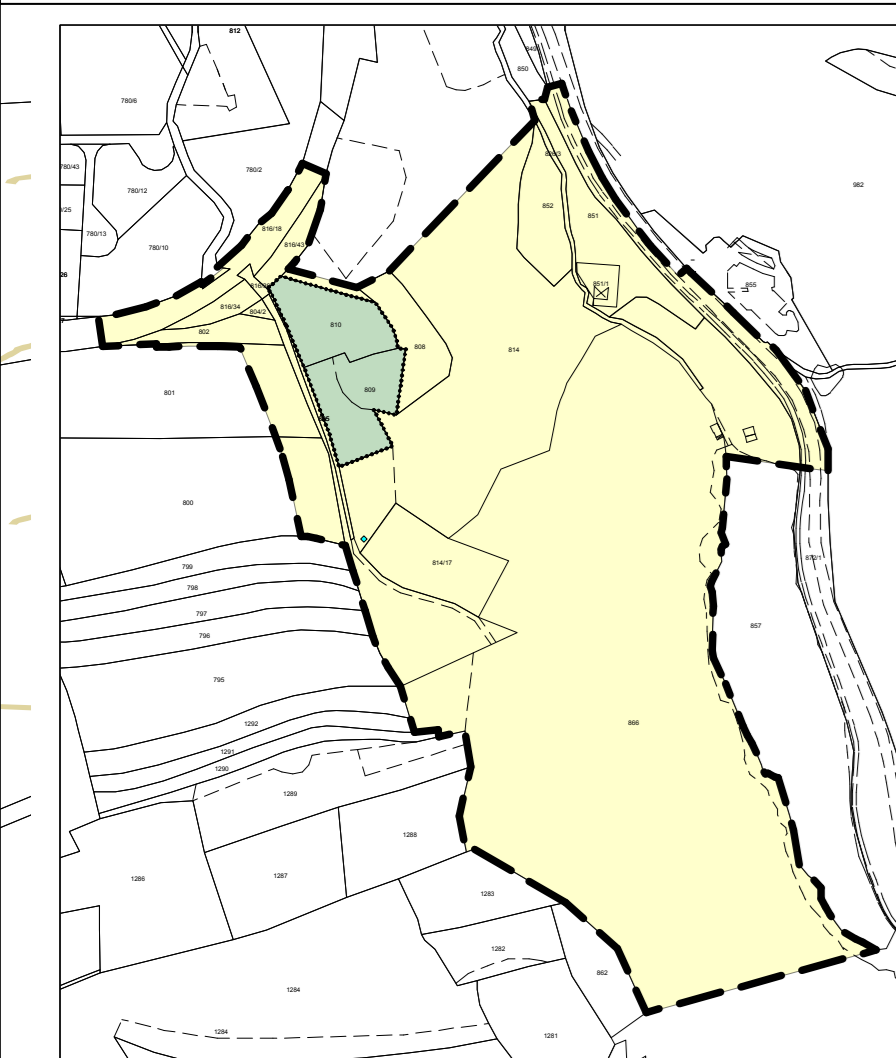
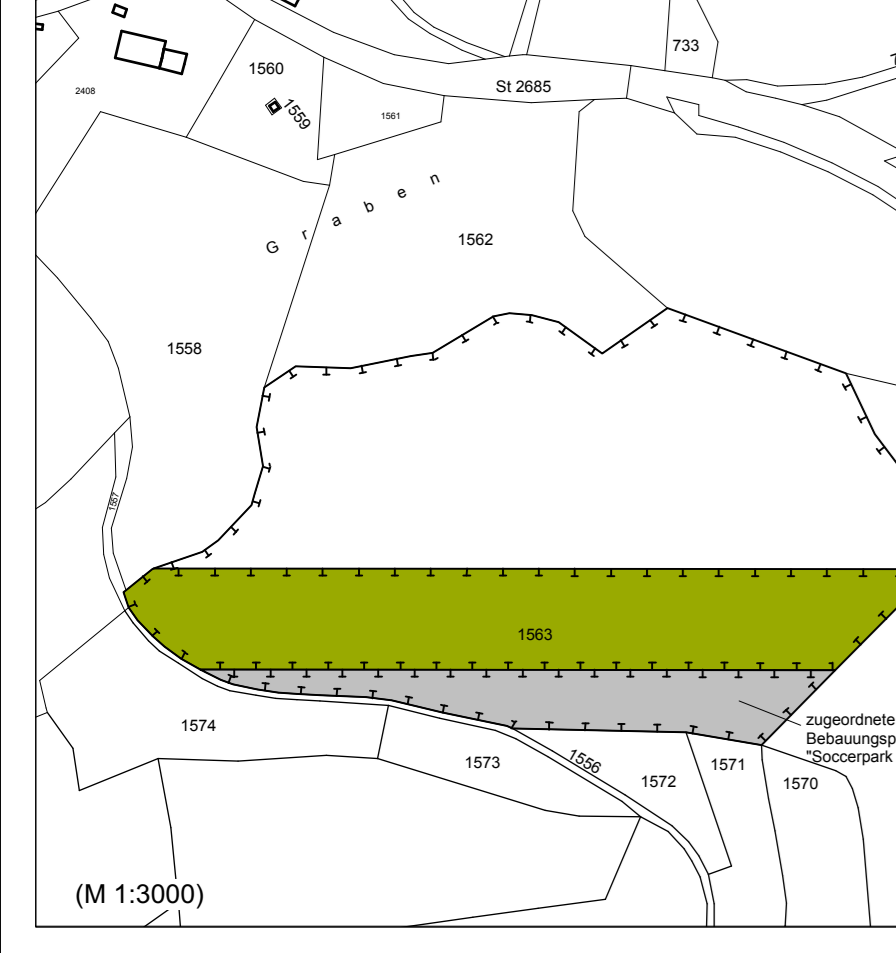
Legende

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§4 und 10 BauNVO)**
 SO: Sondergebiet Erholung (§10 BauNVO)
 Zweckbestimmung: Sommerrodelbahn / Aussichtsteg / Rutschenturm
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 Baugrenze für touristische Anlagen (zulässige Nutzungen siehe B. 3.3)
 - Verkehrsfahrs (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
 Strassenverkehrsflächen
 F/R = Fuß- und Radweg
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 P = Parkplatz
 Zufahrt / Ausfahrt
 Verkehrsgrün
 - Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)**
 Private Grünfläche
 - Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)**
 Fließ-/Stilgewässer
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr.18 a) und b) BauGB)**
 Flächen für die Landwirtschaft
 Wald
 Feld- und Waldweg
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)**
 Offener Graben
 - Flächen für Versorgungsanlagen sowie Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.12, 13, 14 und Abs.9 BauGB)**
 Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 7,50 m
 Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 7,50 m
 Abwasserleitung / Wasserleitung
 Oberflurhydrant
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)**
 FFH-Gebiet "Wiesent-Tal mit Seitentälern"
 Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz und Veldensteiner Forst"
 SPA-Gebiet "Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz"
 Naturpark "Fränkische Schweiz und Veldensteiner Forst"
 Biotope nach Biotopkartierung
 Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
 Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
 Feucht- und Naßwiese
 - Sonstige Planzeichen**
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (vorhabenbezogener Teil)
 Fußweg, Wanderweg
 Nutzungsschablone
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Erholungseinrichtungen (geringe Lageverschiebungen sind zulässig)
 Sommerrodelbahn
 geplante Haupt- und Nebengebäude
 Aussichtsteg und Erlebnishöhenpfad
 Speedcoaster
 Hexenbesen
 Spielgeräte
Hinweise
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 vorhandene Haupt-/Nebengebäude
 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
 Sichtdreieck
 Höhen über NN
 vorhandene Bäume / Hecken und Feldgehölze

Externe Ausgleichsfläche: FLNr. 847; 1.886 m², Gmkg. Pottenstein



Externe Ausgleichsfläche: TF FLNr. 1563; 11.684 m², Gmkg. Pottenstein



Legende
 vorhabenbezogene Teilfläche
 nicht vorhabenbezogene Teilfläche
 Übersichtsplan Teilflächen
 M 1 : 5.000

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Sondergebiet Erholung (§ 10 BauNVO)
 Zweckbestimmung Sommerrodelbahn / Aussichtsteg / Rutschenturm
 Zulässig sind ausschließlich der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Anlagen gemäß den Festsetzungen A.2 bzw. B.3.3
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - 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. 1.200 qm festgesetzt. Die zusätzliche überbaubare Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Parkplätze, befestigte Nebenflächen) wird auf max. 16.000 qm festgesetzt. Die Grundflächen bzw. Fundamente der Rodelbahn, Aussichtsteg etc. sind den Grundflächen für Nebenanlagen nicht zuzurechnen.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximale Höhe der jeweiligen Anlagen siehe Planeintrag.
 Gemessen wird von der Geländeoberkante am höchsten Punkt bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile bis zu 3 m sind zulässig. Auskragende Bauteile wie z.B. Rutschim im Bereich des Rutschenturms, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Baugrenze für touristische Anlagen
 Innerhalb der Flächen für touristische Anlagen sind Nebenanlagen wie Kassen- und Unterhaltungsgebäude sowie insbesondere die im Folgenden genannten Anlagen zulässig.
 - Speedcoaster, Frankenbob
 - Kassengebäude mit Gastronomie
 - Rutschenturm mit Aussichtsteg und Erlebnishöhenpfad
 - Hexenbesen
 - Spielgeräte
 Zusätzlich sind nur touristische Nutzungen und Angebote zulässig, die keine ortstypischen baulichen Anlagen benötigen und insbesondere die Waldeigenschaft nicht erheblich beeinträchtigen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Grünflächen
 Die privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Sie sind zu mind. 20 % mit standorttypischen Gehölzen zu begrünen. Pflanzgebot gem. § 5.5.3 sind zuzurechnen, Fußwege etc. sind zulässig und soweit vom Gefälle her möglich in wassergebundener Ausführung zu erstellen.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Zuordnung von externen Ausgleichsflächen
 Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden die FL.Nr. 847, Gmkg. Pottenstein, sowie eine Fläche von 11.684 qm der FL.Nr. 1563, Gmkg. Pottenstein, als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird auf FL.Nr. 847 Feucht- und Nasswiese, auf FL.Nr. 1563 lichter Trocken-Kiefernwald festgesetzt. Die genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.
 - Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen
 Im Bereich der Pflanzgebote sind standorttypische mittel-großkronige Laubbäume lt. Liste in der Begründung als Hochstamm, Mindestqualität StU 12/14 zu pflanzen. Geringe Standortverschiebungen sind zulässig.
 - Pflanzgebote für Strauchhecken innerhalb der privaten Grundstücksflächen
 Im Bereich der Pflanzgebote für Strauchhecken sind mind. 2-reihige freiwachsende Hecken ausschließlich mit standorttypischen Gehölzen gem. Liste in der Begründung zu pflanzen.
 - Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind ggf. während der Baumaßnahme zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Gelegentlicher Rückschnitt von Gehölzen ist zulässig, muss aber abschnittsweise unter Erhalt der abschirmenden Funktion erfolgen. Die Feucht- und Nasswiese ist gelegentlich zu mähen (ab 1.7. Mahgutabfuhr, keine Düngung) und vor Betreten zu schützen.
 - Artenschutzmaßnahmen/CEF-Maßnahmen
 Rodungen und Baufeldberäumung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenbrutzeit von Fledermäusen zulässig.
 Als CEF-Maßnahmen sind 20 spezielle Flachkästen (Holz und Holzbeton) und 10 Holzbeton-Rundkästen für Fledermäuse sowie 5 Nistkästen für in Baumhöhlen brütende Vogelarten im verbleibenden Baumbestand vor Beginn der Rodungsarbeiten anzubringen. Für die Zauneidechse sind mind. 3 Lesesteinhaufen im Bereich der Grünflächen um den Rutschenturm bzw. den Parkplatz an der Bergstation zu schaffen.
 - Minimierung der Versiegelung
 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdrughässige Beläge zu verwenden (Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster).
- Flächen für den Wald**
 Im Bereich der Flächen für den Wald ist die Waldeigenschaft grundsätzlich auch bei Überlagerung mit Erholungseinrichtungen zu erhalten.

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

- Gestaltung baulicher Anlagen
 Grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet.
- Werbeanlagen
 Zulässig ist Aufstellen von insgesamt bis zu 10 Fahnenmasten im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung bzw. der Tal- und Bergstation. Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen. Anlagen mit weit sichtbaren, wechselndem, bewegtem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht, sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig (u.a. Skybeamer). Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbewirksamkeit akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbewirksamkeit akustisch unterstützen, sind unzulässig.
- Einfriedigungen
 Durchgehende Einfriedigungen oder Mauern sind unzulässig. Zulässig sind nur transparente örtliche Abschrankungen zur Besucherlenkung bzw. Verkehrssicherung.

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 BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

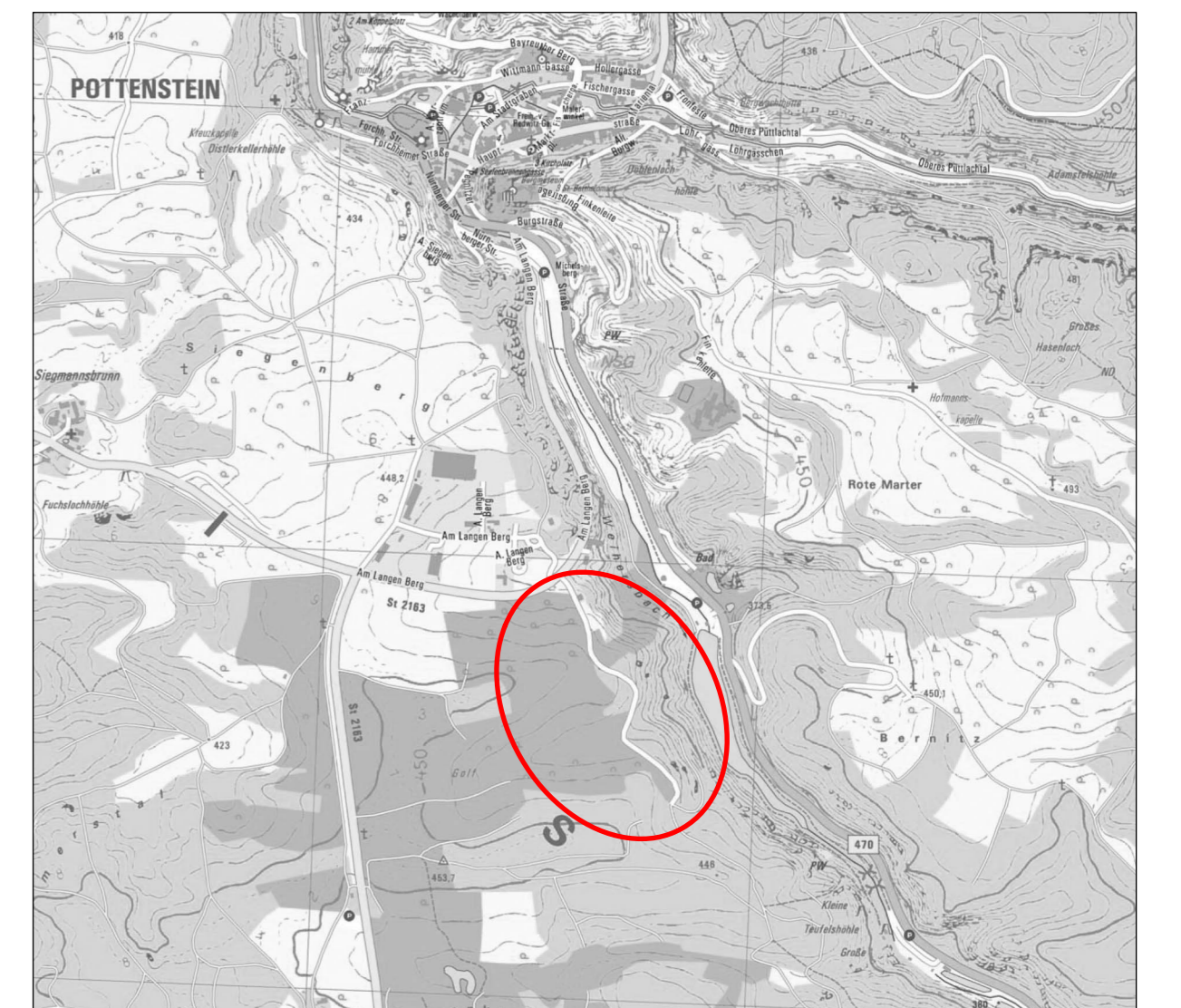
VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 16.07.2012 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltschutzauflage.
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.07.2012 hat durch Auslage in der Zeit vom 13.08.2012 bis 14.09.2012 stattgefunden.
 Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.11.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2012 bis 11.01.2013 beteiligt.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.11.2012 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2012 bis 11.01.2013 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.10.2015 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.11.2015 bis 04.01.2016 erneut öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
 Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.09.2016 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.01.2016 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 10.10.2016
 Stefan Fröhlicher
 Erster Bürgermeister

(Siegel) Stadt Pottenstein, den 10.11.2016
 Stefan Fröhlicher
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 28.10.2016 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Vorhabensträger:
 Wiegand Erlebnisberge GmbH
 Landstraße 12
 36169 Rasdorf

Stadt Pottenstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sommerrodelbahn"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb/ms
 datum: 25.01.2016 ergänzt: jk/ap/jw

TEAM 4 Bauernschmitt + Enders
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/93957-0 fax 30357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de