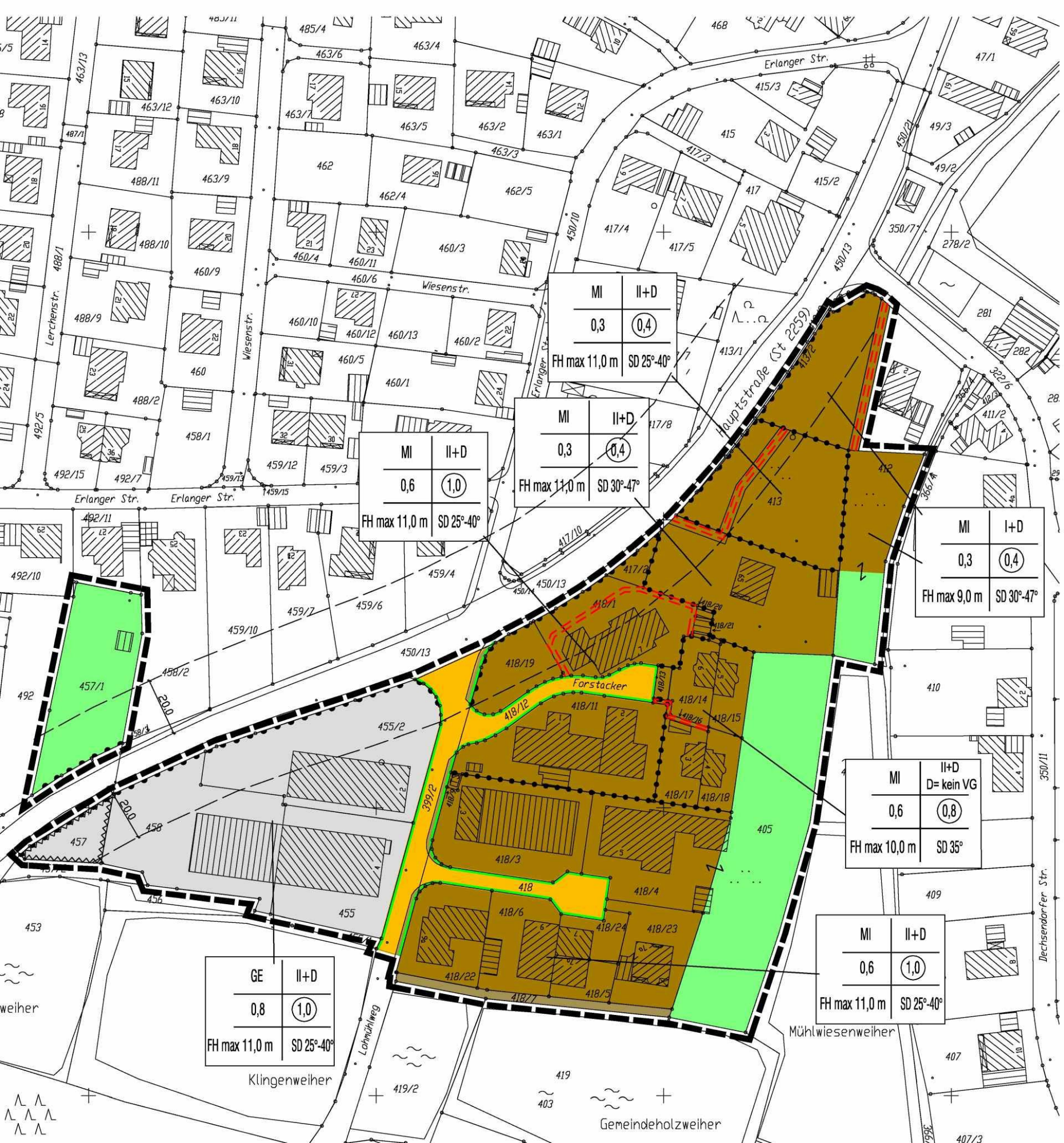


# Bebauungsplan "Lohmühlweg"

## Gemeinde Röttenbach, Landkreis Erlangen-Höchstadt

### M 1:1000



MI	II+D
0,3	0,4
FH max 11,0 m SD 25°-40°	

MI	II+D
0,6	1,0
FH max 11,0 m SD 25°-40°	

MI	II+D
0,3	0,4
FH max 11,0 m SD 30°-47°	

MI	I+D
0,3	0,4
FH max 9,0 m SD 30°-47°	

MI	II+D D= kein VG
0,6	0,8
FH max 10,0 m SD 35°	

MI	II+D
0,6	1,0
FH max 11,0 m SD 25°-40°	

GE	II+D
0,8	1,0
FH max 11,0 m SD 25°-40°	

Forstacker

weiher

Klingenweiher

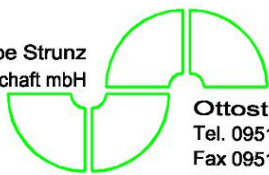
Mühlwiesenweiher

Gemeindeholzweiher



Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH



Ottostraße 11  
Tel. 0951/98003 - 0  
Fax 0951/98003-40  
96047 Bamberg

03.053.7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf	24.01.2005	Stu	Ku
Entwurf	18.07.2005	Stu	Ku
Änderung	17.11.2005	Stu	Ku
Änderung	19.06.2006	Stu	Ku
Satzung	19.06.2006	Stu	Ku

## BBP "Lohmühlweg", Gemeinde Röttenbach

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.06.2003 beschlossen, für das Gebiet "Lohmühlweg" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

### I. PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Röttenbach folgende Satzung zum Bebauungsplan "Lohmühlweg":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 19.06.2006, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der bis zum 20.07.2004 gültigen Fassung und
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
  - die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet



Gewerbegebiet





## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
z.B. 0,6	Gr undflächenzahl nach § 19 BauNVO
z.B. 0,8	Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
z.B. I+D	max. Zahl der Vollgeschosse (hier D=Vollgeschoss)
z.B. FHmax 9,0m	maximale Firsthöhe

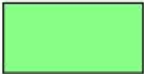
## BAUWEISE

SD 25° - 40°	Satteldach mit einer Neigung von 25° - 40°
SD 30° - 47°	Satteldach mit einer Neigung von 30° - 47°
SD 35°	Satteldach mit einer Neigung von 35°

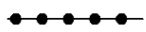
## VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche
	Geh- bzw. Wirtschaftsweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

## GRÜNFLÄCHEN

	private Grünfläche
---	--------------------

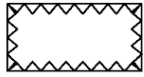
## SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Geltungsbereich

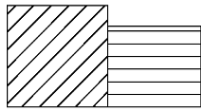


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

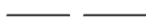


Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

## III. ZEICHNERISCHE HINWEISE



bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)



Bauverbotszone

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
max. Firsthöhe	Dachform, Dachneigung

## **IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)**

(siehe Planeinschrieb)

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)**

(siehe Planeinschrieb)

#### **3. Immissionsschutz**

Im Gewerbegebiet ist für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) von 48 dB(A)/m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück festgesetzt.

#### **4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gartenhäuschen müssen zur Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

#### **5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 14 BauNVO)**

Gartenhäuschen sind in ihrer Grundfläche auf 12,0 qm begrenzt, mit einer maximalen Wandhöhe von 2,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m.

### **B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. mit Art. 91 BayBO)**

#### **1. Höhenlage der baulichen Anlage**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (FOK EG) wird mit 30 - 50 cm über der Erschließungsstraße festgesetzt.

#### **2. Dachgestaltung**

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, schwarz oder braun zu erfolgen.  
Es gilt die gemeindliche Dachgaubensatzung.  
Ein Kniestock von maximal 50 cm ist zulässig.

#### **3. Höhenlage des Grundstücks**

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf maximal 75 cm über dem natürlichen Gelände begrenzt.

#### **4. Einfriedung und Sichtfläche**

Die Einfriedung im Einmündungsbereich der St 2259 - Mühlbergstraße darf eine maximale Höhe von 1,0 m erhalten, um die Sichtbeziehung zwischen der Zufahrt Mühlbergstraße und der St 2259 zu gewährleisten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen, Zäunen, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

### **V. Hinweise**

#### **1. Immissionsschutz**

Bei Neuerrichtung oder wesentlicher Änderung von gewerblichen Anlagen im Mischgebiet ist darauf zu achten, dass eine Störung benachbarter Wohngebiete möglichst ausgeschlossen wird und dass bei Errichtung oder wesentlicher Änderung von Wohnhäusern in Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben auf eine im Sinne des Immissionsschutzes günstige, d. h. möglichst abgewandte, Anordnung der maßgeblichen Wohnungsfenster geachtet wird.

#### **2. Grundwasser**

Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.

#### **3. Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser kann als Gieß- und Brauchwasser gesammelt und genutzt werden, wobei der Überlauf bei geeigneten Bodenverhältnissen auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist.

Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 zu beachten.