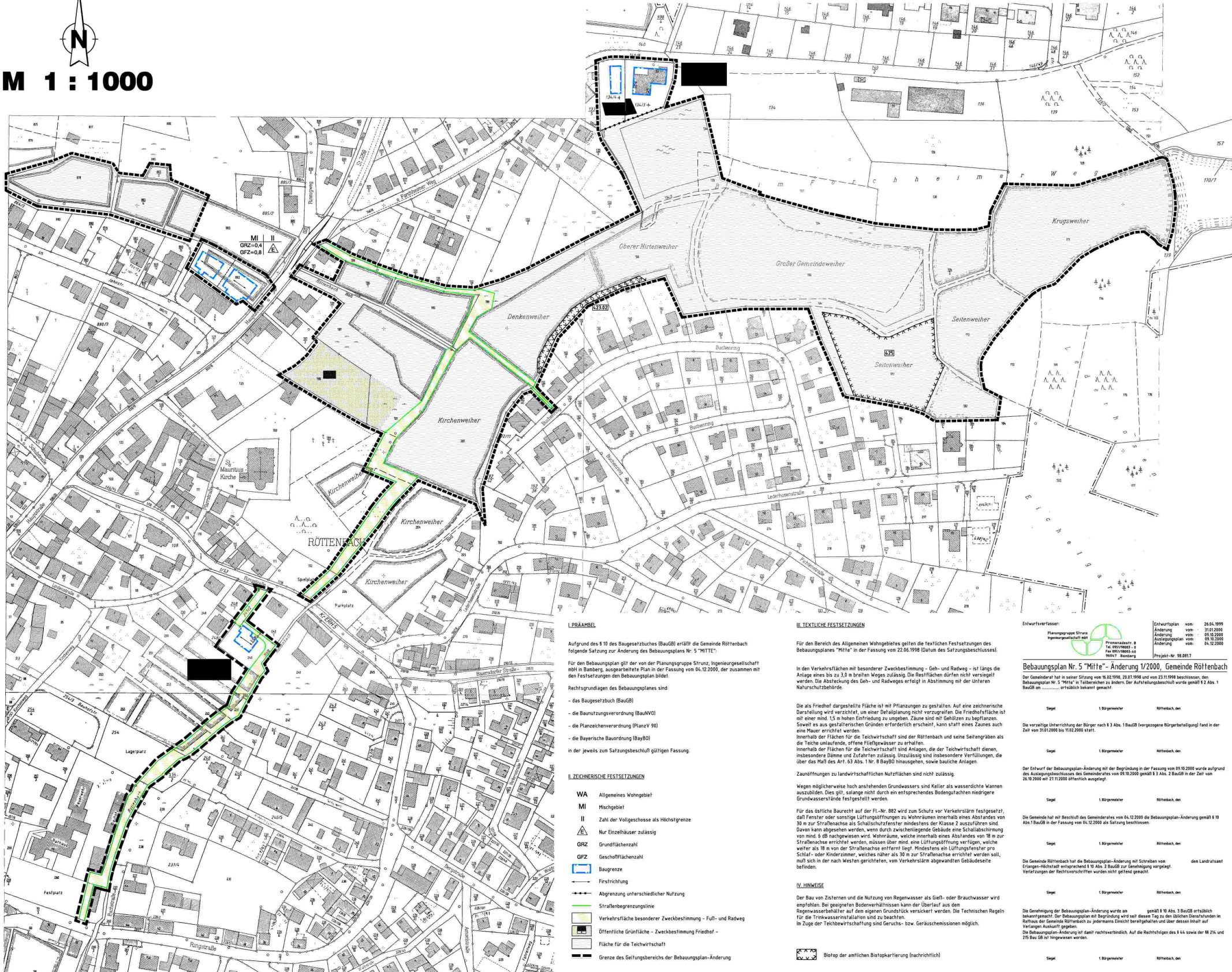


# Bebauungsplan Nr. 5 "MITTE" - Änderung 1/2000, Gemeinde Röttenbach, Landkreis Erlangen - Höchststadt



**M 1 : 1000**



**I. PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Röttenbach folgende Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "MITTE".

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 04.12.2000, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Bauordnungsverordnung (BauNVO)
- die Planzonenverordnung (PlanzV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der jeweils zum Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

**II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- △** Nur Einzelhäuser zulässig
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschöffflächenzahl
- Baugrenze
- Fahrtrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Friedhof
- Fläche für die Teichwirtschaft
- Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Mitte" in der Fassung vom 22.06.1998 (Datum des Satzungsbeschlusses).

In den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg - ist längs die Anlage eines bis zu 3,0 m breiten Weges zulässig. Die Bestflächen dürfen nicht versiegelt werden. Die Abdeckung des Geh- und Radweges erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Die als Friedhof dargestellte Fläche ist mit Pflanzungen zu gestalten. Auf eine zeichnerische Darstellung wird verzichtet, um einer Detailplanung nicht vorzugreifen. Die Friedhoffläche ist mit einer mind. 1,5 m hohen Einfriedung zu umgeben. Zäune sind mit Geländern zu bepflanzen. Soweit es aus gestalterischen Gründen erforderlich erscheint, kann statt eines Zaunes auch eine Mauer errichtet werden.

Innere der Flächen für die Teichwirtschaft sind der Röttenbach und seine Seitengläben als die Teiche umlaufende, offene Fließgewässer zu erhalten.

Innere der Flächen für die Teichwirtschaft sind Anlagen, die der Teichwirtschaft dienen, insbesondere Dämme und Zufahrten zulässig. Unzulässig sind insbesondere Vertiefungen, die über das Maß des Art. 63 Abs. 1 Nr. 8 BayBO hinausgehen, sowie bauliche Anlagen.

Zaunöffnungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht zulässig.

Wegen möglicherweise hoch anstehenden Grundwassers sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Dies gilt, solange nicht durch ein entsprechendes Bodengutachten niedrigere Grundwasserspiegel festgestellt werden.

Für das bauliche Baurecht auf der Fl.-Nr. 882 wird zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt, daß Fenster oder sonstige Lüftungspfahrungen zu Wohnräumen innerhalb eines Abstandes von 30 m zur Straßenseite als Schallschutzfenster mindestens der Klasse 2 auszuführen sind. Davon kann abgesehen werden, wenn durch zweifelhafte Gebäude eine Schallschirmung von mind. 6 dB nachgewiesen wird. Wohnräume, welche innerhalb eines Abstandes von 18 m zur Straßenseite errichtet werden, müssen über mind. eine Lüftungöffnung verfügen, welche weiter als 18 m von der Straßenseite entfernt liegt. Mindestens eine Lüftungsfenster pro Schlaf- oder Kinderzimmer, welches näher als 30 m zur Straßenseite errichtet werden soll, muß sich in der nach Westen gerichteten, vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite befinden.

**IV. HINWEISE**

Der Bau von Zisternen und die Nutzung von Regenwasser als Gieß- oder Brauchwasser wird empfohlen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen kann der Überlauf aus dem Regenwasserbehälter auf den eigenen Grundstück versickert werden. Die Technischen Regeln für die Trinkwasserinstallation sind zu beachten. Im Zuge der Teichbewirtschaftung sind Geruchs- bzw. Gerüschemissionen möglich.

Entwurfsvorlass:	Planungsgruppe Strunz Ingenieurgesellschaft mbH	Entwurf vom:	26.04.1999
	Praxisstraße 8 D-91000 Regensburg Tel. 0991/90993-0 Fax 0991/90993-10 90461 Regensburg	Änderung vom:	31.01.2000
		Auslegungsplan vom:	09.02.2000
		Änderung vom:	09.12.2000
		Projekt-Nr.:	99.09.017

**Bebauungsplan Nr. 5 "Mitte" - Änderung 1/2000, Gemeinde Röttenbach**  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.02.1998, 20.07.1998 und vom 23.11.1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 "Mitte" in Teilen neu zu ändern. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB an ..... öffentlich bekannt gemacht.

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vergegebene Bürgerbefragung) fand in der Zeit von 31.01.2000 bis 10.02.2000 statt.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 09.10.2000 wurde aufgrund des Auswahlschlusses des Gemeinderates vom 09.10.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2000 mit 21.11.2000 öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.12.2000 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.12.2000 als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Röttenbach hat die Bebauungsplan-Änderung mit Schreiben vom 09.10.2000 dem Landratsamt Erlangen-Höchststadt entsprechend § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Verletzungen der Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Die Genehmigung der Bebauungsplan-Änderung wurde an gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Röttenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

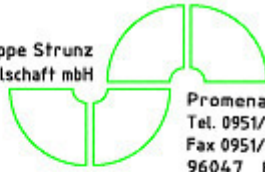
Die Bebauungsplan-Änderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 28 und 29 BauGB ist hingewiesen worden.

Sege 1. Bürgermeister Röttenbach, an



Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH



Promenadestr. 8  
Tel. 0951/98003 - 0  
Fax 0951/98003-40  
96047 Bamberg

Entwurfsplan	vom:	26.04.1999
Änderung	vom:	31.01.2000
Änderung	vom:	09.10.2000
Auslegungsplan	vom:	09.10.2000
Änderung	vom:	04.12.2000

Projekt-Nr. 98.081.7

## Bebauungsplan Nr. 5 "Mitte" - Änderung 1/2000, Gemeinde Röttenbach

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.02.1998, 20.07.1998 und vom 23.11.1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 "Mitte" in Teilbereichen zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Siegel

1. Bürgermeister

Röttenbach, den

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 31.01.2000 bis 11.02.2000 statt.

Siegel

1. Bürgermeister

Röttenbach, den

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 09.10.2000 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 09.10.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2000 mit 27.11.2000 öffentlich ausgelegt.

Siegel

1. Bürgermeister

Röttenbach, den

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.12.2000 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 04.12.2000 als Satzung beschlossen.

Siegel

1. Bürgermeister

Röttenbach, den

Die Gemeinde Röttenbach hat die Bebauungsplan-Änderung mit Schreiben vom ..... dem Landratsamt Erlangen-Höchststadt entsprechend § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Verletzungen der Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Siegel

1. Bürgermeister

Röttenbach, den

Die Genehmigung der Bebauungsplan-Änderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Röttenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplan-Änderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Siegel

1. Bürgermeister

Röttenbach, den

## I. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Röttenbach folgende Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "MITTE":




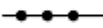





Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 04.12.2000, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der jeweils zum Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

## II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Nur Einzelhäuser zulässig
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl
<b>GFZ</b>	Geschoßflächenzahl
	Baugrenze
	Firstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Friedhof -
	Fläche für die Teichwirtschaft
	Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Mitte" in der Fassung vom 22.06.1998 (Datum des Satzungsbeschlusses).

In den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Geh- und Radweg – ist längs die Anlage eines bis zu 3,0 m breiten Weges zulässig. Die Restflächen dürfen nicht versiegelt werden. Die Absteckung des Geh- und Radweges erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die als Friedhof dargestellte Fläche ist mit Pflanzungen zu gestalten. Auf eine zeichnerische Darstellung wird verzichtet, um einer Detailplanung nicht vorzugreifen. Die Friedhofsfläche ist mit einer mind. 1,5 m hohen Einfriedung zu umgeben. Zäune sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Soweit es aus gestalterischen Gründen erforderlich erscheint, kann statt eines Zaunes auch eine Mauer errichtet werden.

Innerhalb der Flächen für die Teichwirtschaft sind der Röttenbach und seine Seitengraben als die Teiche umlaufende, offene Fließgewässer zu erhalten.

Innerhalb der Flächen für die Teichwirtschaft sind Anlagen, die der Teichwirtschaft dienen, insbesondere Dämme und Zufahrten zulässig. Unzulässig sind insbesondere Verfüllungen, die über das Maß des Art. 63 Abs. 1 Nr. 8 BayBO hinausgehen, sowie bauliche Anlagen.

Zaunöffnungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht zulässig.

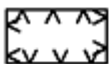
Wegen möglicherweise hoch anstehenden Grundwassers sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Dies gilt, solange nicht durch ein entsprechendes Bodengutachten niedrigere Grundwasserstände festgestellt werden.

Für das östliche Baurecht auf der Fl.-Nr. 882 wird zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt, daß Fenster oder sonstige Lüftungsöffnungen zu Wohnräumen innerhalb eines Abstandes von 30 m zur Straßenachse als Schallschutzfenster mindestens der Klasse 2 auszuführen sind. Davon kann abgesehen werden, wenn durch zwischenliegende Gebäude eine Schallabschirmung von mind. 6 dB nachgewiesen wird. Wohnräume, welche innerhalb eines Abstandes von 18 m zur Straßenachse errichtet werden, müssen über mind. eine Lüftungsöffnung verfügen, welche weiter als 18 m von der Straßenachse entfernt liegt. Mindestens ein Lüftungsfenster pro Schlaf- oder Kinderzimmer, welches näher als 30 m zur Straßenachse errichtet werden soll, muß sich in der nach Westen gerichteten, vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite befinden.

### IV. HINWEISE

Der Bau von Zisternen und die Nutzung von Regenwasser als Gieß- oder Brauchwasser wird empfohlen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen kann der Überlauf aus dem Regenwasserbehälter auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Die Technischen Regeln für die Trinkwasserinstallation sind zu beachten.

Im Zuge der Teichbewirtschaftung sind Geruchs- bzw. Geräuschemissionen möglich.



Biotop der amtlichen Biotopkartierung (nachrichtlich)