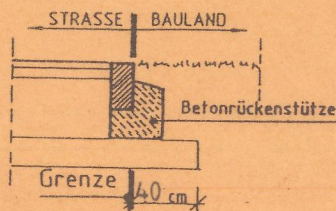


Die im Bebauungsplan eingetragenen Aufteilungen der Verkehrsflächen sind nicht verbindlich, sie bleiben den Fachplanungen vorbehalten.
 Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,50 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.



4. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen der nachfolgenden Arten gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Auf privaten Parkplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Am Südrand des Baugebietes ist ein Pflanzgebot auf Privatgrund festgesetzt, wobei ein 5 m breiter Streifen als Pflanzfläche zu gestalten ist. Je begonnene 10 m südliche Grundstücksgrenze ist ein großkroniger Baum in beliebiger Verteilung daran zu pflanzen und zu erhalten. Zwischen den großkronigen Bäumen ist ein durchgehender Gehölzstreifen zu begrünen und zu erhalten.

Pflanzliste

Straßenbepflanzung (Hochstämme mind. 3 x v, m. DB. 16 - 18 cm)

Quercus petraea - Traubeneiche

Pflanzgruppen

Hochstämme mind. 3 x v, m. DB 16 - 18 cm
 Heister 3 x v, m. B

- Pinus sylvestris - Waldkiefer
- Quercus robur - Stieleiche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Betula pendula - Weißbirke
- Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
- Populus tremula - Zitterpappel

Weiterhin werden für eine Eingrünung folgende Gehölze empfohlen:
 Str. 2 x v. 60 - 80 cm

- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Salix purpurea - Purpurweide
- Sambucus racemosa - Traubenholunder
- Cytisus scoparius - Besenginster
- Genista sagittalis - Pfeilginster
- Rosa rugosa - Apfelrose

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdische Versorgungsanlagen" zu treffen.

- Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost beträgt ebenfalls 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.
- Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.
- Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Oberirdische Parkplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.
- Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5,0 m Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.
- Flachdächer sollten möglichst begrünt werden.

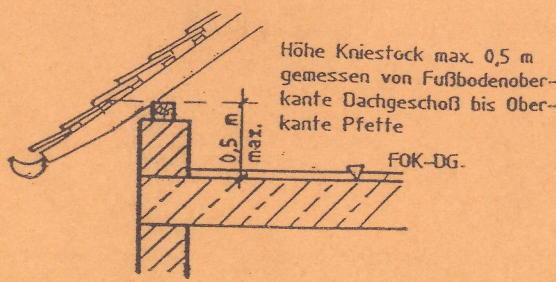
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 -Schutz gegen Rückstau- zu beachten. Es wird eine Abnahme des Schnurgerüsts verbindlich festgelegt.

2. Bauliche Gestaltung

Im Gewerbegebiet sind Pult-, Flach- und Satteldächer mit einer Dachneigung $\leq 38^\circ$ zulässig. Ein Kniestock von max. 0,5 m ist zulässig. Es dürfen keine grellen Farbanstriche sowie keine reflektierenden Materialien Verwendung finden. Kletterhilfen für Fassadenbegrünung sind bereits beim Bau vorzusehen.



3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunsockels 2,0 m nicht überschreiten. Zur freien Feldflur hin ist die Errichtung von Zaunsockeln unzulässig. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) vorgesehen werden.

4. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä.

5. Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die Schmutz- und Regenwasserkanäle werden an die bestehende Kanalisation südöstlich des Gewerbegebietes "Norma" angeschlossen. Die Oberflächenwässer von den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen sind auf dem Grundstück selbst zu versickern. Ein entsprechender Nachweis ist vom Bauträger zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. An den öffentlichen Regenwasserkanal kann lediglich ein Überlauf angeschlossen werden.

6. Parzellierung

Die Parzellenaufteilung stellt lediglich einen Vorschlag dar. Sie erfolgt je nach Bedarf im Rahmen des Bauantrages. Die dann neuen Grundstücke sind unter Beachtung der Bauabstandsregelung gemäß Art. 6 u. 7 BayBO entsprechend allseitig einzugrünen.



Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht), genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche der B 4 nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebensovien dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden.

8. Immissionschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt folgende Orientierungswerte für Lärm einzuhalten:

- Immissionen durch Verkehrslärm auf öffentlichen Flächen:
 tags 65 dB(A) nachts 55 dB(A)
- sonstige Lärmimmissionen:
 tags 65 dB(A) nachts 50 dB(A)

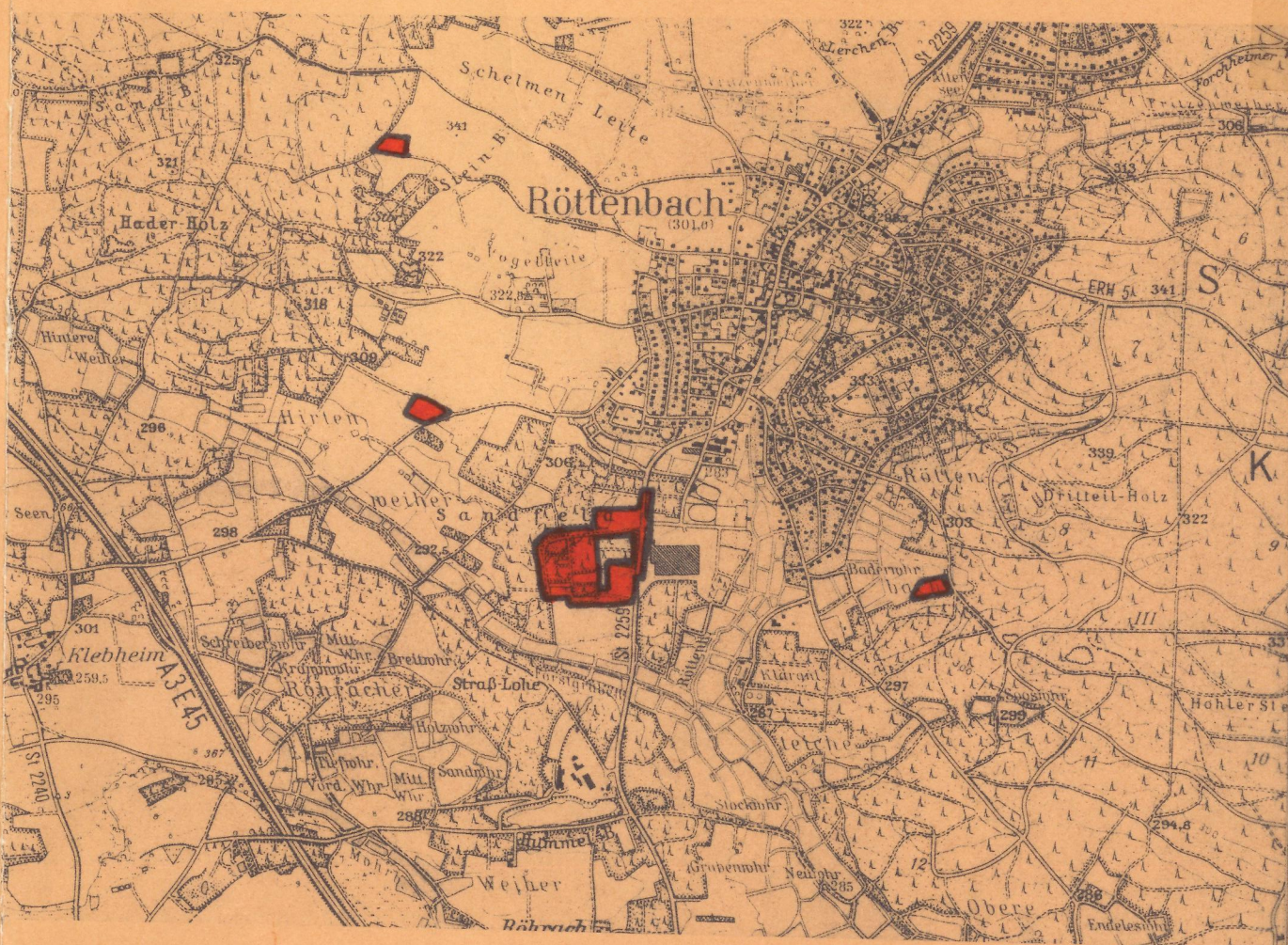
Durch entsprechende bauliche Maßnahmen sind innerhalb der zulässigen Wohnungen die Orientierungswerte von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) einzuhalten.

Für die Wohn- und Aufenthaltsräume innerhalb eines Abstandes von 35m zur Straßennachse der St 2259 sind auf der straßenzugewandten Seite Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Ruhebedürftige Räume sind an der von der Staatsstraße abgewandten Seite anzuordnen.

Gewerbebetriebe müssen zu Wohngebieten die in der Abstandsliste (siehe Anlage 8 zur Begründung zum Bebauungsplan) angegebenen Abstände einhalten.

9. Sonstiges

Alle von ansiedelnden Unternehmen benötigten Parkflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen und im Bauantrag nachzuweisen. Zur Gestaltung siehe Punkt A 4. Ein Anschluß an die bestehende Ferngasleitung entlang der Bundesautobahn A 3 wird angestrebt.



Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe STRUNZ
 Ingenieurgesellschaft mbH

Handwritten signature

Promenadestraße 8
 Telefon 0951/21002
 96047 Bamberg

Entwurfsplan vom 01.09.1994
 Auslegungsplan vom 06.02.1995/
 Änderung vom 06.03.1995
 Änderung vom 08.05.1995

PROJEKT-NR.: 89 0477

BBP "Süd im Sand", Gemeinde Röttenbach, Landkreis Erlangen - Höchstadt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.04.1994 beschlossen, für das Gebiet "Süd im Sand" einen Bebauungsplan aufzustellen.
 Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.11.1994 ortsüblich bekannt gemacht.



Handwritten signature
 1. Bürgermeister

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde vom 07.11.1994 bis zum 18.11.1994 durchgeführt.



Handwritten signature
 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 06.02.1995/06.03.1995 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 06.02.1995/06.03.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.1995 mit 21.04.1995 öffentlich ausgelegt.



Handwritten signature
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.05.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 08.05.1995 als Satzung beschlossen.



Handwritten signature
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Röttenbach hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 16.06.95 dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt angezeigt. Verletzungen von Bauvorschriften wurden nicht geltend gemacht.



Handwritten signature
 1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 13.07.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Amtsräumen des Rathauses zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen, die gemäß §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Handwritten signature
 1. Bürgermeister