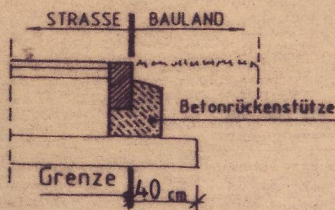


Die im Bebauungsplan eingetragenen Ausreitungen der Verkehrsflächen sind nicht vorzubereiten, sie bleiben den Fachplanungen vorbehalten.  
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt 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 3x 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 Räsenfugen, 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.

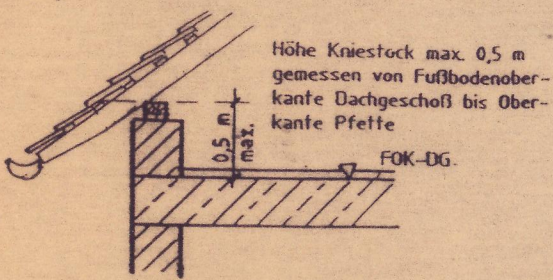
#### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 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 Entwässerungskanal. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten. Es wird eine Abnahme des Schnurgerüstes 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 Farbenstriche 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 Straßenecke dürfen keine Planen, Gerüste, Masten, Maschendraht, genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche der B 4 nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden.

#### 8. Immissionsschutz

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 Straßenachse 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 Abstandstafel ( 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:

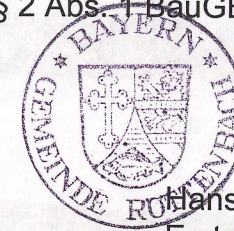
PLANUNGSBÜRO  
Norbert Holzmann  
Klebheimer Str. 34, 91341 Röttenbach  
Tel. 09195 4644

Entwurfsplan vom 01.09.1994  
Auslegungsplan vom 06.02.1995/  
06.03.1995  
Anderung vom 08.05.1995  
Anderung vom 30.04.1998  
PROJEKT-NR. 89 0477

#### BBP "Süd im Sand", Gemeinde Röttenbach, Landkreis Erlangen - Höchstädt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23. 03. 1998 beschlossen, für das Gebiet „Süd im Sand“ den Bebauungsplan zu ändern und zu ergänzen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26. 05. 1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Röttenbach, 27.05.1998



Hans Mitschke  
Erster Bürgermeister

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22. 06. 1998 durchgeführt.

Der Planentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08. 06. 1998 bis 08. 07. 1998 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im gleichen Zeitraum statt.

Röttenbach, den 09.07.1998



Hans Mitschke  
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20. Juli 1998 den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.04.1998 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Röttenbach, den 21.07.1998



Hans Mitschke  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschuß wurde am 21.07.1998 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Röttenbach, den 21.07.1998



Hans Mitschke  
Erster Bürgermeister