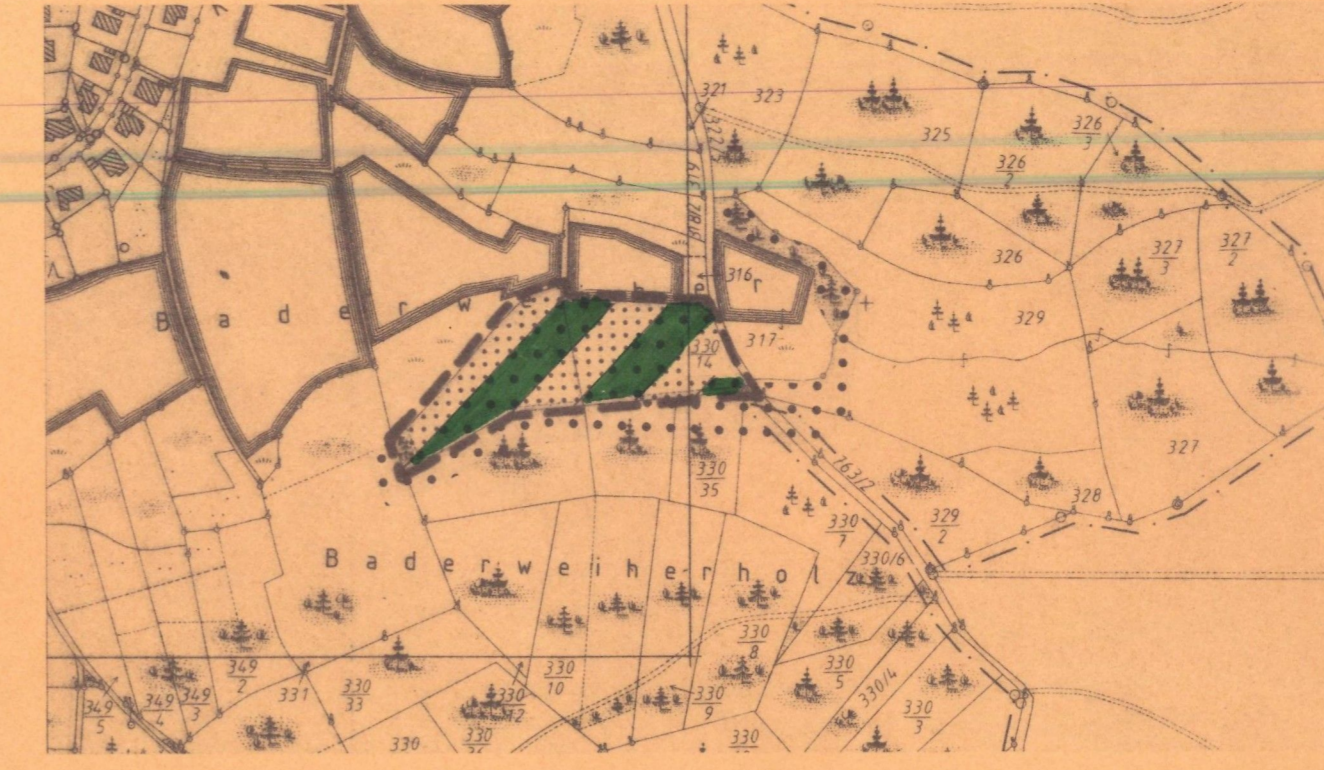


Bebauungsplan "Süd im Sand" Gemeinde Röttenbach, Landkreis Erlangen-Höchstadt, M 1:1000

1. Teilbereich

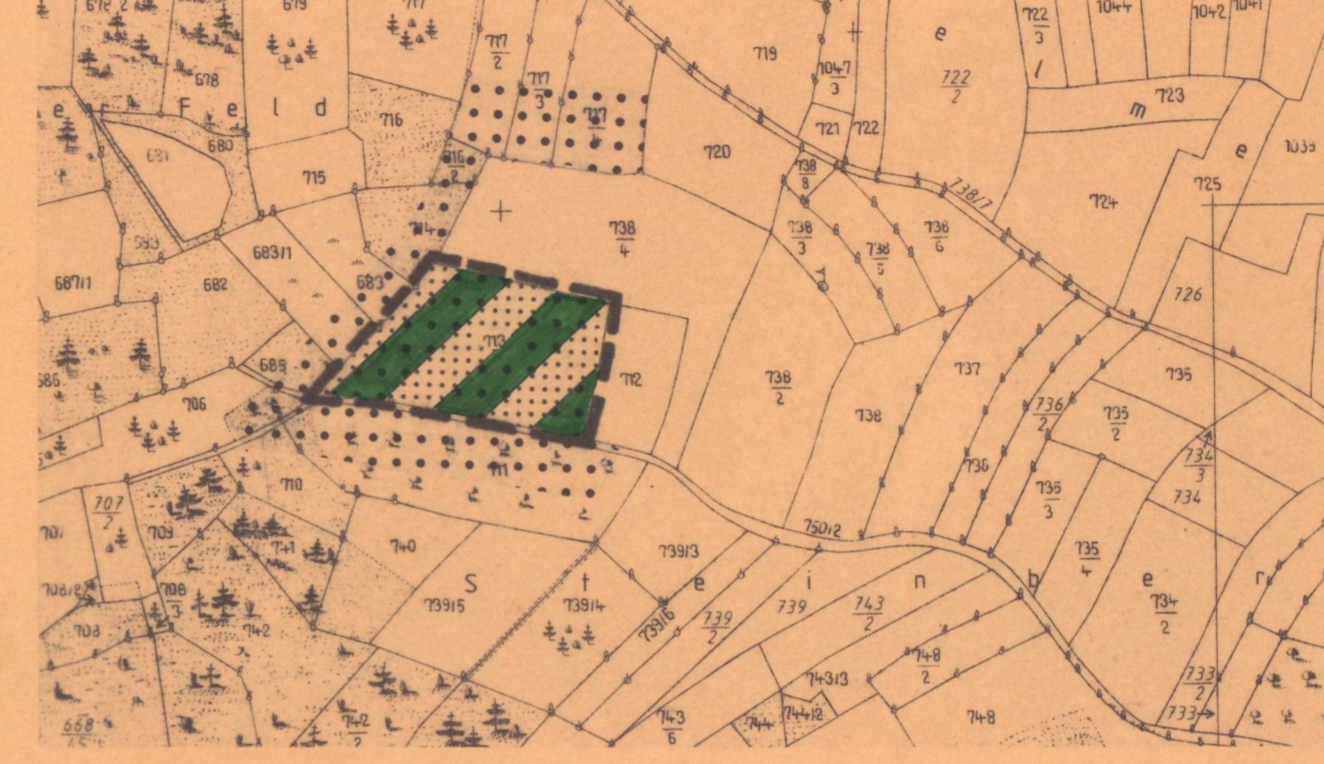


2. Teilbereich M 1:5000



Fläche für Aufforstung § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB bzw. Art. 6 BayNatSchG (Fl.-Nr. 330/14 u. 330/15)

3. Teilbereich M 1:5000



Fläche für Aufforstung § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB bzw. Art. 6 BayNatSchG (Fl.-Nr. 713)

4. Teilbereich M 1:5000



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. Art. 6 BayNatSchG (Fl.-Nr. 533/2)

a) Durchführung von Maßnahmen zur Ausmagerung des Standortes (z. B. Aushagerungsmaß) und zur Beseitigung aufkommender Verbuchung

b) Streifen für Gebüchssukzession mit Initial-Pflanzgruppen zur Förderung von Bienenströhlungen

n.a. Schillingen, N2 u. E1, 08, 10 (Bäume Aushagerung)

I. FRAAMBEI

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Röttenbach folgende Satzung zum Bebauungsplan "Süd im Sand".

Für den Bebauungsplan "Süd im Sand" gilt der von der Planungsgruppe Strutz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 08.05.1995, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 6, Abs. 29 des Gesetzes vom 27.12.1993 (BGBl. I S.2378),
- die Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 446) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.06.1994, bekanntgemacht im GVLB vom 18.04.1994
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 28.04.1994, bekanntgemacht im GVLB Nr. 10/1994

- II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Pferdezubehör mit Stallung in geringem Umfang
 - 0,6 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 - 12 Geschosflächenzahl § 20 BauNVO
 - a abweichende Bauweise § 22 BauNVO
 - 6,0 m max. Gebäudehöhe über Straßenoberkante § 18 BauNVO
 - Baugrenze § 23 BauNVO

- Fahrbahnen
- Gehwege/Wirtschaftswege
- Verkehrsgrünfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke
- Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone

- zu erhaltende Gehölze § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- neu zu pflanzende Gehölze § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Pflanzgebot auf Privatgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Fläche für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 b
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- bestehende Trafostation
- geplantes Regenüberlaufbecken
- bestehender Regenüberlaufbecken / Fischteich

- Wasserleitung Bestand
- Wasserleitung Planung
- Schmutzwasserkanal Bestand
- Schmutzwasserkanal Planung
- Regenwasserkanal Bestand
- Regenwasserkanal Planung

- bestehende Gebäude
- geplante Grundstücksgrenze
- Grenze des Gefungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorhandene Flurstücks-Nummern

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN 1. TEILBEREICH

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugelb 1. Teilbereich, wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Einfahrtstraßen § 1 Abs. 4 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im Gewerbegebiet nicht zugelassen.

Diese Einrichtungen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Eine Teilfläche im Westen wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, mit der Zweckbestimmung der Schaffung von Verkaufseinrichtungen für Pferdezubehör. Untergeordnet ist der Bau eines Stallgebäudes zulässig (Ausnahme hier: Sondergebiet).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf im Gewerbegebiet 0,6 nicht überschreiten. Die zulässige Geschosflächenzahl wird für das Gewerbegebiet mit 1,2 festgesetzt. In gesamten Baugelb ist die abweichende Bauweise vorgeschrieben, wobei unter Einhaltung der Abstandsflächen eine Gebäudehöhe von über 50 m zulässig ist.

Nebenanlagen zur Tierhaltung sind nicht zulässig (Ausnahme hier: Sondergebiet).

Die angegebenen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen gelten auch für das Sondergebiet.