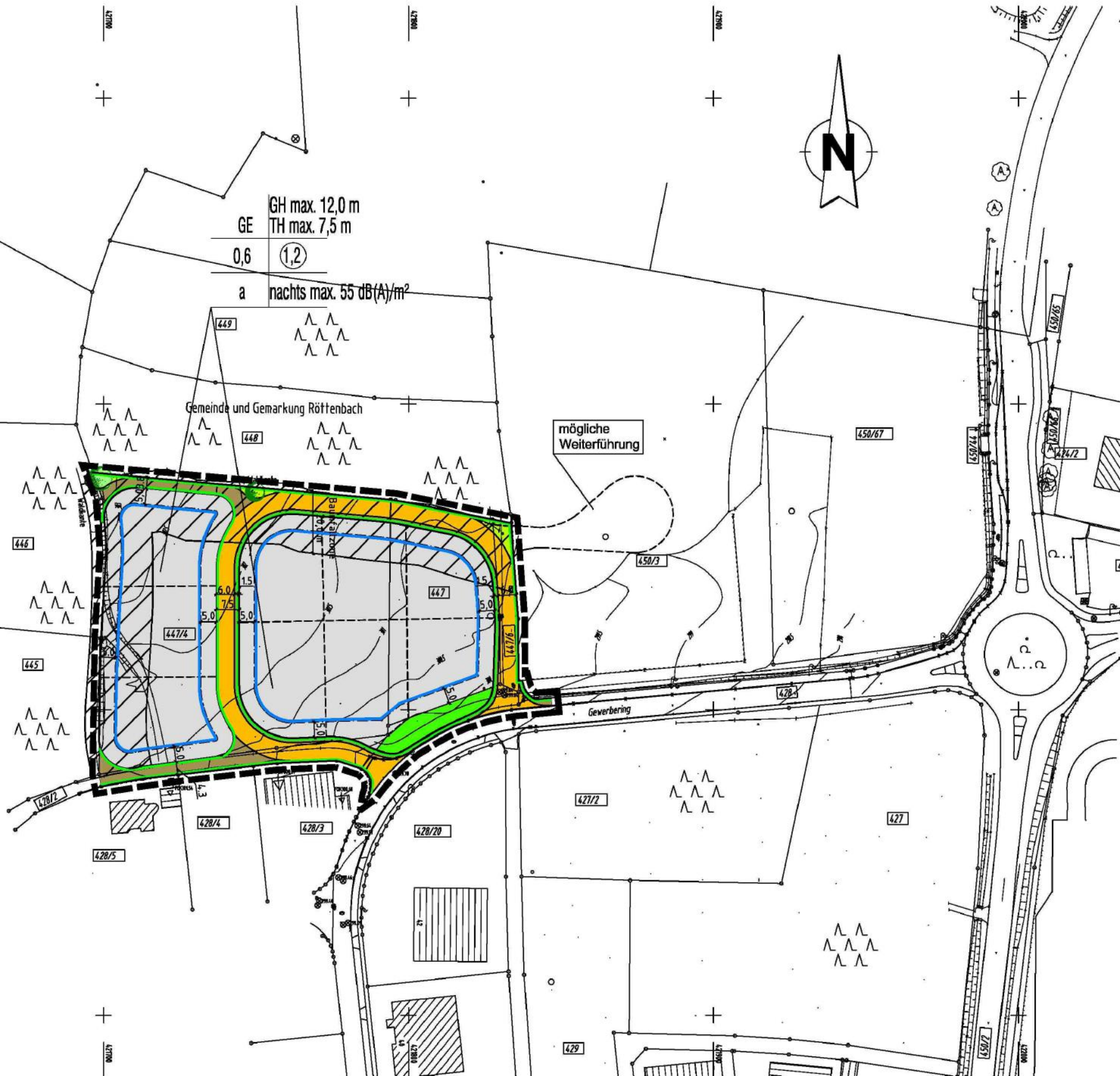
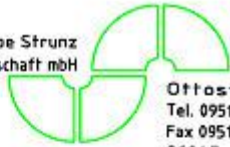


Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sandfeld I", 1. Bebauungsplan-Änderung "Sondergebiet Einzelhandel" und 4. Bebauungsplan-Änderung "Süd im Sand", Gemeinde Röttenbach, Landkreis Erlangen-Höchststadt, M 1:1000



Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH



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

02.069	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf	15.09.2003	Ba	Rz
Entwurf	10.11.2003	Sch	Rz
Änderung	19.01.2004	Ba	Rz
Änderung
Satzung	19.01.2004	Ba	Rz

Bebauungsplan Sandfeld I, Gemeinde Röttenbach

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.09.2003 beschlossen, für das Gebiet Sandfeld I einen Bebauungsplan aufzustellen sowie die Bebauungspläne "Sondergebiet Einzelhandel" und "Süd im Sand" zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel

Datum

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 29.09.2003 bis 10.10.2003 statt.

Siegel

Datum

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 10.11.2003 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 10.11.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2003 mit 09.01.2004 öffentlich ausgelegt.

Siegel

Datum

Bürgermeister

Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.01.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.01.2004 als Satzung beschlossen.

Siegel

Datum

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Siegel

Datum

Bürgermeister

I. PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Röttenbach folgende Satzung zum Bebauungsplan "Sandfeld I":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 19.01.2004, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung werden damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel" (Satzungsbeschluss vom 09.10.2000) sowie des Bebauungsplanes "Süd im Sand" (Satzungsbeschluss vom 08.05.1995) in Teilen aufgehoben.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

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

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

GE Gewerbegebiet

GH max. 12,0 m max. Gebäudehöhe über Straßenoberkante

TH max. 7,5 m max. Traufhöhe über Straßenoberkante

0,6 Grundflächenzahl

1,2 Geschossflächenzahl

nachts max. 55 dB (A)/m² max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel pro m² zur Nachtzeit (22.00- 6.00 Uhr)


2. Bauweise, Stellung der Gebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise

 Baugrenze

3. Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche

 Wirtschaftsweg


 Verkehrsgrün


 Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen und Pflanzgebote

 öffentliche Grünfläche

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 neu zu pflanzende Bäume

 bestehende, zu erhaltende Bäume

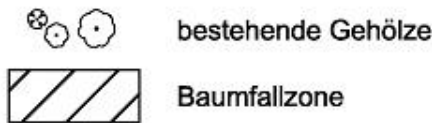
 Ausgleichsfläche (siehe Übersichtsplan)

6. Sonstiges

 geplante Grundstücksgrenze

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE



Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	max. Gebäudehöhe max. Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel pro m ² nachts

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen, (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgende gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist je Baugrundstück höchstens eine Wohnung mit max. 120 m² Wohnfläche für Betriebsinhaber bzw. Betriebsangehörige zulässig, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.2 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel auf 55 dB(A)/m² beschränkt. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, nur ausnahmsweise zulässig. Für diese Anlagen sind die in der Anlage zur Begründung aufgeführten Abstandsangaben einzuhalten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl (s. Planeinschrieb) festgesetzt.

3. Bauweise

Es wird für das gesamte Gebiet die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

4. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 2 BauGB).

5. Oberflächenentwässerung

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dacheindeckungen sind unzulässig, um schadlose Oberflächenwässer zu gewährleisten.

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

Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Baum- und Strauchpflanzungen der unten aufgeführten Pflanzliste zu gestalten. Alternativ ist auch die Entwicklung als Sandmagerrasen ohne Baum- und Strauchpflanzungen möglich.

Auf privaten Parkplatzflächen ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum in Art und Mindestqualität aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Bei der Artenauswahl sind heimische Gehölze (s. Vorschlagsliste) zu verwenden:

Vorschlagsliste:

Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Betula pendula - Weißbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Hedera helix - Efeu
Parthenocissus in Arten - Wilder Wein
Wisteria sinensis - Blauregen
Lonicera - Arten - Geißblatt
Cytisus scoparius - Besenginster
Genista sagittalis - Pfeilginster
Rosa rugosa - Apfelrose
Crataegus monogyna - Weißdorn
Corylus avellana - Haselnuss
Pinus sylvestris - Waldkiefer

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen (auch Anlagen der Deutschen Telekom AG) gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Bei Pflanzungen auf Privatgrund wird auf die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch verwiesen (AG BGB).

7. Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan werden folgende externe Flurstücke dem Geltungsbereich des Bebauungsplans als Ausgleichsflächen zugeordnet:

Gemarkung	Fl.-Nr.	Größe der Ausgleichsfläche	Eigentümer	Nutzung und Wertstufe	Ziel und Wertstufe	Aufwertung	Realisierungszeitraum
Röttenbach	504/4 (TF)	11.580 m ²	Gde. Röttenbach	landw. Fläche, Kategorie I oberer Wert	Mischwald Kategorie II oberer Wert	um 1 Stufe	nach Freigabe der Deponie
Röttenbach	539/2 (TF)	4.400 m ²	Gde. Röttenbach	landw. Fläche,* Kategorie I oberer Wert	Dreifelderwirtschaft (Sandäcker)	um 1 Stufe	2003 - 2006
Röttenbach	512 (TF)	7.180 m ²	Gde. Röttenbach	landw. Fläche,* Kategorie I oberer Wert	Dreifelderwirtschaft (Sandäcker)	um 1 Stufe	2003 - 2006
anrechenbare Ausgleichsfläche		23.160 m² (2,316 ha)					

* Maßnahme bereits teilweise durchgeführt

Aufwertungsziel „Mischwald“

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Aufforstung eines Mischwalds einschließlich Wildschutzzäunung und die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 3 Jahren festgesetzt.

Aufwertungsziel „Dreifelderwirtschaft (Sandäcker)“

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Bewirtschaftung in Form einer Dreifelderwirtschaft festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung von seltenen Ackerwildkräutern. Das Aufwertungsziel ist nach einer entsprechenden 3-jährigen extensiven landwirtschaftlichen Nutzung erreicht.

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

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

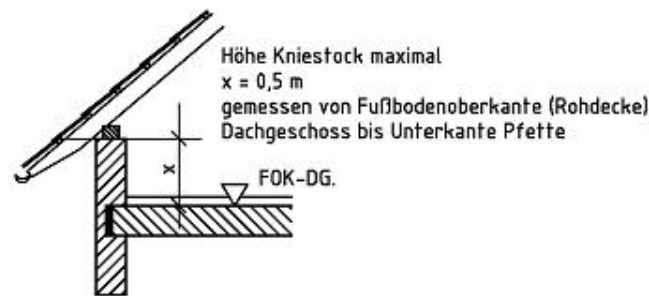
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Entwässerung tief liegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 -Schutz gegen Rückstau- zu 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 maximal 0,5 m ist zulässig. Es dürfen keine grellen Farbanstriche sowie keine reflektierenden Materialien Verwendung finden. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung sind bereits beim Bau vorzusehen.

Skizze Kniestock



3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunsockels 2,0 m nicht überschreiten. Zur freien Waldflur sowie zum angrenzenden Waldgebiet hin ist die Errichtung von Zaunsockeln unzulässig. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. An Stelle der Zäune können auch Hecken (z. B. Hainbuche, Liguster, Heister, 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. mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder ähnlichem.

5. Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

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 und 7 Bayerische Bauordnung entsprechend einseitig einzugrünen.

7. Stellplätze (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Alle von ansiedelnden Unternehmen benötigten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen und im Bauantrag nachzuweisen. Private und öffentliche Stellplätze sowie Flächen, die nicht als Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken dienen, sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen (MABl. Nr. 10/1985) durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

8. Erhöhte bauliche Anforderungen im Bereich der Baumfallzone

Im Bereich der Baumfallzone im westlichen und nördlichen Bereich sind Gebäude durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. verstärkte Dachstühle) gegen Windbruch zu sichern.

V. HINWEISE

1. Bodendenkmale

Sollten innerhalb des Geltungsbereiches bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler aufgefunden werden, so sind diese unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG) und die Archäologische Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/40950 ist unverzüglich zu informieren (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

2. Grundwasser

Es wird empfohlen, vor Baubeginn durch geeignete Untergrunderkundungen abzuklären, wie hoch das Grundwasser ansteht. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.
Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

3. Freiflächengestaltung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die unter Punkt A7 (Pflanz- und Erhaltungsgebote) festgesetzten Anforderungen nachzuweisen sind (§7 BauVorIV).

4. Dachgestaltung

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig.
Die Begrünung von Dächern wird empfohlen.

5. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.

6. Löschwasserbedarf

Es wird darauf hingewiesen, dass Betriebe mit erhöhtem Löschwasserbedarf mittels Zisternen etc. selbst für das entsprechende Dargebot auf Privatgrund Sorge tragen müssen.

7. Immissionsschutz

Der Nachweis der Einhaltung des unter A 1.2 festgesetzten maximalen Schalleistungspegels ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

Auf erhöhte bauliche Anforderungen für gemäß 4. BImSchV genehmigungspflichtige Anlagen wird hingewiesen.

8. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Verkehrsflächen bleibt 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 auf den Baugrundstücken zu liegen kommen. 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.



Ausgleichsflächen §9 Abs. 1a BauGB

Übersichtsplan M 1 : 5000

Auf der Flur- Nr. 504/4 werden 11.580 m², auf der Flur- Nr. 512 werden 7.180 m² und auf der Flur- Nr. 539/2 werden 4.400 m² als Flächen nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff des Bebauungsplanes festgesetzt. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß Punkt A7 festgesetzt.