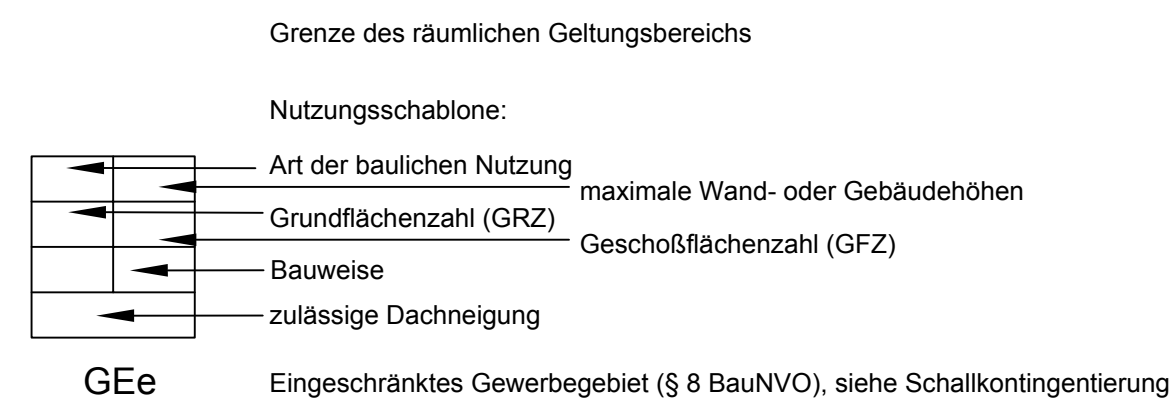
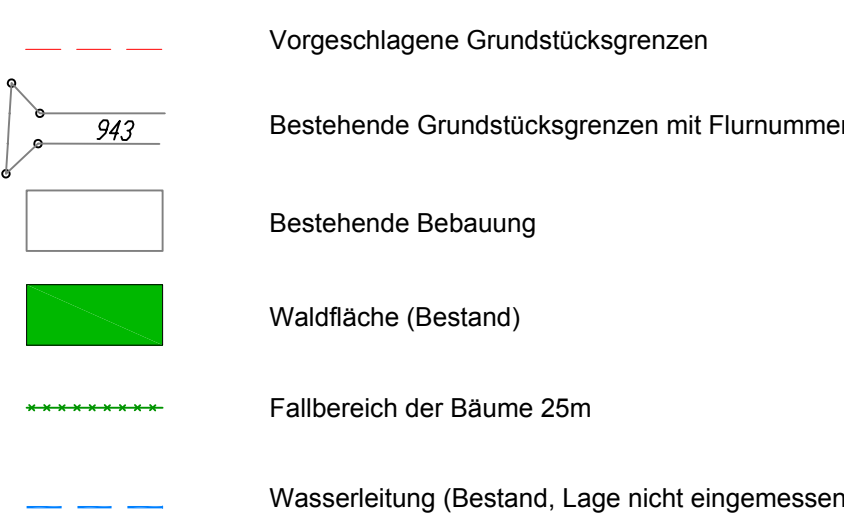


I. Zeichnerische Festsetzungen



II. Zeichnerische Hinweise



III. Textliche Festsetzungen Städtebau

- Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe Punkt 3) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) unzulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Punkt 1) zulässig. Je Baugrundstück ist höchstens 1 Wohnung bis 120 m² für die vorgenannten Personen zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Anlagen nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 (Vergnügungsstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten:
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe:
 - LEK tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)
 - LEK nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr): 45 dB(A)
 Es sind im Einzelfall zusätzliche Schallkontingente zulässig. Hierfür kann bei Einzelbauvorhaben ein Nachweis gefordert werden.
- Im Bereich der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind für schutzwürdige Räume Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor möglichen Immissionen des östlich angrenzenden Sondergebietes „Einzelhandel“ zu treffen. Geeignete Schallschutzmaßnahmen sind z.B.:
 - Wirkungsvolle Abschirmung des Schalls nach dem Stand der Technik des Lärmschutzes;
 - Schallschutzgründrisse (schützenswerte Räume sind auf der Einzelhandelsabgewandten Seite zu errichten)
 - Festverglasung inkl. Schalldämmlüfter
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,50 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens bezieht sich relativ auf die Oberkante der am nächsten liegenden Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der Fassade oder des Fassadenstücks.
- Es wird eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Sie bemisst sich vom Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Ende der senkrechten Aussenwand. Bei Herstellung eines Flachdachs zählt die Wandhöhe als Gebäudehöhe.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich vom Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- Werbeflächen sind bis maximal 30% Länge der Fassade zulässig. Dies schließt auch firmenspezifische Farben mit ein. Werbeflyer sind bis 8 m Höhe zulässig, sofern nicht andere Bestimmungen (z.B. Sichtdreiecke) Abweichungen erfordern.
- Gebäude sind farblich zu gestalten. Es dürfen nur gedeckte Farben verwendet werden. Reintöne sind unzulässig. Die Farbgestaltung ist mit dem Bauamt der Gemeinde abzustimmen.
- Die Dacheindeckung hat in nicht - fernwirksamen, nicht - glänzenden Materialien zu erfolgen. Leuchtende Farben sind ausgeschlossen.
- Fassadenflächen über 30 m Länge sind alle 15 m baulich senkrecht zu gliedern.
- Sichtfelder im Kreuzungsbereich sind dauerhaft freizuhalten. Die Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.
- Für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes wird eine unterirdische Verlegung festgesetzt.
- Einriedungen sind bis maximal 2,0 m einschließlich Sockel zulässig. Ein Sockel ist bis 0,20 m zulässig. Zum Wald oder Landschaft hin ist ein Sockel unzulässig.
- Photovoltaikmodule und thermische Solaranlagen sind auf Dächern und Fassaden grundsätzlich zulässig. Sie sind farblich auf die Gesamtgestaltung abzustimmen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.

IV. Hinweise:

- Im Einzelbaugenehmigungsverfahren sind gemäß TA Lärm die Belange des Schallschutzes zu prüfen. Die Emissionskontingente gemäß DIN 45691 von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² sind einzuhalten. Punktuell höhere Schalleistungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und gegebenenfalls festzulegen.
- Es wird empfohlen durch geeignete Untergrunduntersuchungen zu erkunden, inwieweit Grundwasser ansteht. Gegebenenfalls sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Bodenuntersuchung Schulze/Lang Nr. G050712B vom 31.08.2012 wird verwiesen. Aufgrund früherer Aufschüttungen sind unterschiedliche Schichtwasserhorizonte und teilweise nur sehr geringe Tragfähigkeiten anzutreffen. Die vorhandenen Erdstoffe sind daher im Bereich baulicher Anlagen (Gebäude, Straßen, Parkplätze, Wege etc.) nachträglich so zu verdichten, dass eine bauliche Nutzung möglich wird.
- Im Bereich der Baumfällzone des verbleibenden Waldes sind Gebäude durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. durch verstärkte Dachstühle) vor Windbruch zu sichern. Hinsichtlich der Verkehrssicherung und der Haftung bei Windbruchschäden ist zwischen dem Bauwerber/Grundstückseigentümer im Gewerbegebiet und dem Waldbesitzer eine Haftungsausschlussklärung abzuschließen. Sie ist mit dem Bauantrag vorzulegen

V. Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
Entsprechend des Planeintrages sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Qualitäten der Baumware sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu wählen. Die Auswahl der Arten ist aus der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu treffen. Jedem Baugrundstück ist eine Bepflanzung zuzuordnen. Die Verortung auf dem Grundstück hat in einem straßenparallelen Streifen von 8m zu erfolgen, wobei die Stellung in Längsrichtung frei wählbar ist.

1.2 Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB im Verbund mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete Fläche für Wald (440 m²) ist durch einen gezielten Einschnitt von Überhältern und die Neuanpflanzung von standortgerechten Kleinbäumen und Sträuchern in seinem Bestand zu erhalten bzw. zu einem gestuften Waldsaum zu entwickeln. Die Bodenfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzusaen und in den ersten 4 Jahren 1x im Jahr (Okt./Nov.) zu mähen. Zur Extensivierung der Fläche ist das Mähgut abzutransportieren und eine Düngung zu unterlassen.

1.3 Flächen für Nebenanlagen ... gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB ... die Flächen für ... Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ... gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Die Beläge von untergeordneten Nebenflächen, wie Zufahrten zu Garagen, Stellflächen etc. sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

Abflussbeiwerte für verschiedene Oberflächenbeläge nach Geiger/ Dreiseil

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und - fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihenpflaster (Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10

Möglicherweise schadstoffbelasteter Oberflächenabflusses darf nicht versickert werden.

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die im Nordwesten an die Baufelder angrenzende Freifläche (230 m²) ist der Sukzession zu überlassen und durch eine alljährliche Mahd (Nov./Okt.) von einem flächigen höheren Bewuchs (nur stellenweise Belassen von Strauchgehölz) freizuhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren, evtl. anfallendes Totholz kann in den Randbereichen zum Wald auf der Fläche verbleiben. An zwei südlich exponierten Randteilen sind Steinschüttungen (je 5 m²) sowie Rohbodenstandorte mit für Zauneidechen grabfähigem Material in einer Mindestgröße von 10 m² (Beschrieb s. Grünkonzept) anzulegen.

1.5 Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. (1a) BauGB

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe mit einem Flächenansatz von 5.360 m² sind innerhalb des Plangebietes mit 670 m² kompensierbar. Die verbleibende Fläche von 4.690 m² sind einem planexternen Ausgleich zuzuordnen. Gefordert sind funktionale Ausgleichsmaßnahmen in Form von Ersatzaufforstungen und Flächenextensivierungen zur Bodenaufwertung. Beides hat auf der gemeindeeigenen Okokontofläche Flurnr. 660/ Gemarkung Röttenbach zu erfolgen. Ein diesbezüglich mit dem Landschaftspflegeverband und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes Flächenkonzept befindet sich im Anhang der Begründung zum Grünordnungsplan.

1.6 Zeitlicher Bezug der Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Baumaßnahme anfallende Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Vogelschutzzeiten (März bis September) im Oktober bis Februar vorzunehmen. Die Durchführung der geforderten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Baubeginn nachzuweisen. Die Ersatzaufforstungen zum forstwirtschaftlichen Ausgleich sind innerhalb einer 3 Jahresfrist nach Baubeginn durchzuführen und der Vollzug der Unteren Forstbehörde (AELF Fürth) anzuzeigen.

VI. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 17.12.2012 ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 17.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sandfeld II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde an den Amtstafeln am 29.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf vom 17.12.2012, bestehend aus dem Planblatt, einer Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht und einer Begründung zum Grünordnungsplan fand in der Zeit vom 28.01.2013 bis 01.03.2013 statt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zum Planstand vom 17.12.2012 mit Schreiben STADT & LAND vom 25.01.2013.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Sandfeld II“, Stand 15.04.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2013 bis einschließlich 27.05.2013 mit Schreiben STADT & LAND vom 25.04.2013 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sandfeld II“, in der Fassung vom 15.04.2013, bestehend aus dem Planblatt, einer Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht und einer Begründung zum Grünordnungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2013 bis einschließlich 27.05.2013 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte an den Amtstafeln am 17.04.2013.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sandfeld II“, in der Fassung vom 25.09.2013, bestehend aus dem Planblatt, einer Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht und einer Begründung zum Grünordnungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2013 bis einschließlich 31.10.2013 erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte an den Amtstafeln am 07.10.2013. Die von der erneuten öffentlichen Auslegung betroffenen Behörden wurden mit Schreiben STADT & LAND vom 14.10.2013 beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sandfeld II“, in der Fassung vom 20.01.2014, bestehend aus dem Planblatt, einer Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht und einer Begründung zum Grünordnungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2014 bis einschließlich 13.02.2014 erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte an den Amtstafeln am 21.01.2014. Die von der erneuten öffentlichen Auslegung betroffene Behörde wurde mit Schreiben STADT & LAND vom 27.01.2014 beteiligt.

8. Der Gemeinderat hat am 17.02.2014 den Bebauungsplan „Sandfeld II“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 20.01.2014 und den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, Stand 20.01.2014, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Röttenbach, 06.03.2014

Gemeinde Röttenbach
Ludwig Wahl
Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB an den Amtstafeln der Gemeinde Röttenbach vom 07.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Sandfeld II“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit den Begründungen und dem Umweltbericht ab dem 07.03.2014 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.

Röttenbach, 06.03.2014

Gemeinde Röttenbach
Ludwig Wahl
Erster Bürgermeister

VII. Präambel:

Die Gemeinde Röttenbach erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 2141) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007; geändert durch § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung der Bay. Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24. Juli 2007 (GVBl. S. 499) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Sandfeld II" in Röttenbach.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nm. 450/3 sowie eine Teilfläche aus der Fl.Nr. 448. Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planblatt, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken. Eine Begründung zum Bauungs- und Grünordnungsplan ist beigefügt. Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigefügt.
Im Planblatt ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 17.02.2014 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "Sandfeld II" wird hiermit ausgefertigt.

Röttenbach, den 06.03.2014

(Ludwig Wahl, Erster Bürgermeister)

Gemeinde Röttenbach

Landkreis Erlangen - Hochstadt

Bebauungsplan "Sandfeld II"

Fertigung

MABSTAB 1:1000
20.01.2014



Gesellschaft beratender Ingenieure f. Bau u. EDV mbH u. Co.KG
Orffstraße 6, 91074 Herzogenaurach
Tel. 09132/766 - 0, Fax: 09132/766 - 150



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
Klaus Scheuber Dipl.-Ing. (FH) freier Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@online.de www.stadtuonline.net

Der Plan ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 7 UrhG geschützt