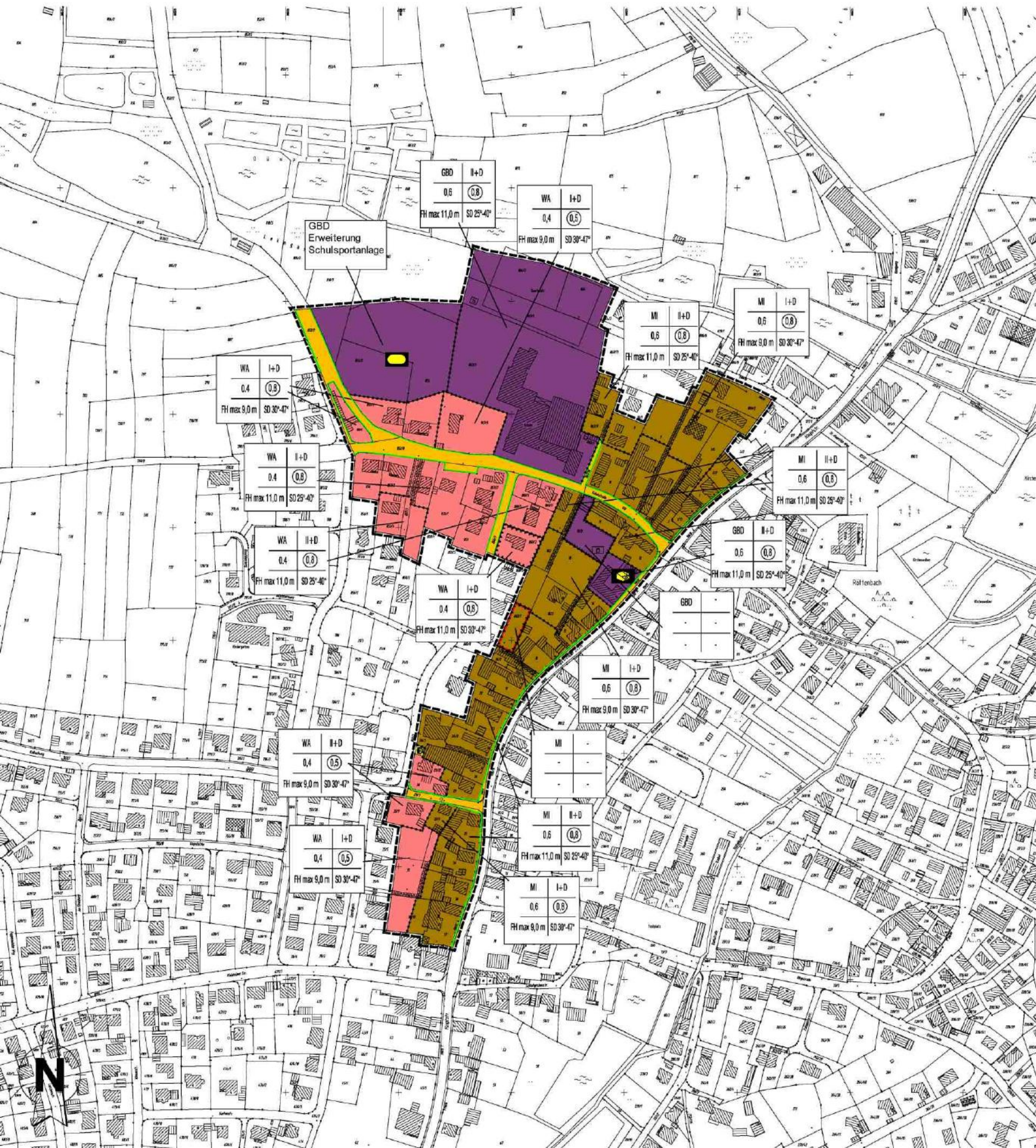
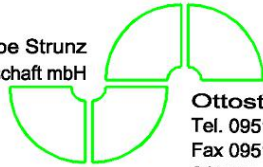


Bebauungsplan "Westlich der Hauptstraße" Gemeinde Röttenbach, Landkreis Erlangen-Höchstadt, M 1:2.500



Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH



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

03.054.7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf	24.01.2005	Stu	Ku
Entwurf	18.07.2005	Stu	Ku
Änderung	17.11.2005	Stu	Ku
Änderung	19.06.2006	Ba	Ku
Satzung	19.06.2006	Ba	Ku

BBP "Westlich der Hauptstraße", Gemeinde Röttenbach

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.06.2003 beschlossen, für das Gebiet "Westlich der Hauptstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

I. PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Röttenbach folgende Satzung zum Bebauungsplan "Westlich der Hauptstraße":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 19.06.2006, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der bis zum 20.07.2004 gültigen Fassung und
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GBD	Gemeinbedarf
z.B. 0,6	Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
z.B. 0,8	Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
z.B. I+D	max. Zahl der Vollgeschosse (hier D=Vollgeschoss)
z.B. FHmax 9,0m	maximale Firsthöhe

BAUWEISE

SD 30° - 47°	Satteldach mit einer Neigung von 30° - 47°
SD 25° - 40°	Satteldach mit einer Neigung von 25° - 40°

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sportanlage

VERKEHRSFLÄCHEN

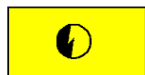


Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN



Elektrizität

SONSTIGE PLANZEICHEN



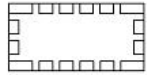
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Spielbereich



Geltungsbereich



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



Umgr enzung von Nebenanlagen (hier Stellplätze)

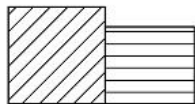


Umgr enzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. Textliche Festsetzungen A.5 bzw. Hinweise 1.2)



Umgr enzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE



bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
max. Firsthöhe	Dachform, Dachneigung

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Planeinschrieb)

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

(siehe Planeinschrieb)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gartenhäuschen müssen zur Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 14 BauNVO)

Gartenhäuschen sind in ihrer Grundfläche auf 12,0 qm begrenzt, mit einer maximalen Wandhöhe von 2,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m.

5. Immissionsschutz

Für die Wohnbebauung auf der Flur-Nr. 860/2 sind bei Neuerrichtung oder Änderung von Wohn- und Aufenthaltsräumen in 30 m Entfernung zum Parkplatz Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (z. B. abgewandte Raumanordnung oder ähnliches).

6. Ausgleichsflächen

Für die geplante Erweiterung der Schulsportanlage wird ein Ausgleichsbedarf von 1.460 m² erforderlich.

Die erforderlichen 1.460 m² Ausgleichsfläche werden zu gegebener Zeit aus dem Ökokonto der Gemeinde bereitgestellt.

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

1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (FOK EG) wird mit 30 - 50 cm über der Erschließungsstraße festgesetzt.

2. Dachgestaltung

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, schwarz oder braun zu erfolgen.
Es gilt die gemeindliche Dachgaubensatzung.
Ein Kniestock von maximal 50 cm ist zulässig.

3. Höhenlage des Grundstücks

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf maximal 75 cm über dem natürlichen Gelände begrenzt.

V. HINWEISE

1. Immissionsschutz

1.1 Gewerblicher Lärm

Bei Neuerrichtung oder wesentlicher Änderung von gewerblichen Anlagen im Mischgebiet ist darauf zu achten, dass eine Störung benachbarter Wohngebiete möglichst ausgeschlossen wird und dass bei Errichtung oder wesentlicher Änderung von Wohnhäusern in Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben auf eine im Sinne des Immissionsschutzes günstige, d. h. abgewandte Anordnung der maßgeblichen Wohnungsfenster geachtet wird.

1.2 Verkehrslärm

Bei baulichen Veränderungen entlang der Hauptstraße ist zu beachten, dass zur Straße gerichtete Wohnungsfenster als Schallschutzfenster mindestens der Klasse 3 auszuführen sind.

Bezüglich der genehmigten Stellplatzanlage auf der Flur-Nr. 862/1 ist zu beachten, dass hier die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen dann gemäß TA Lärm zu prüfen ist, wenn die genehmigte Stellplatzanlage verändert wird.

2. Grundwasser

Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.

3. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser kann als Gieß- und Brauchwasser gesammelt und genutzt werden, wobei der Überlauf bei geeigneten Bodenverhältnissen auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist.

Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 zu beachten.