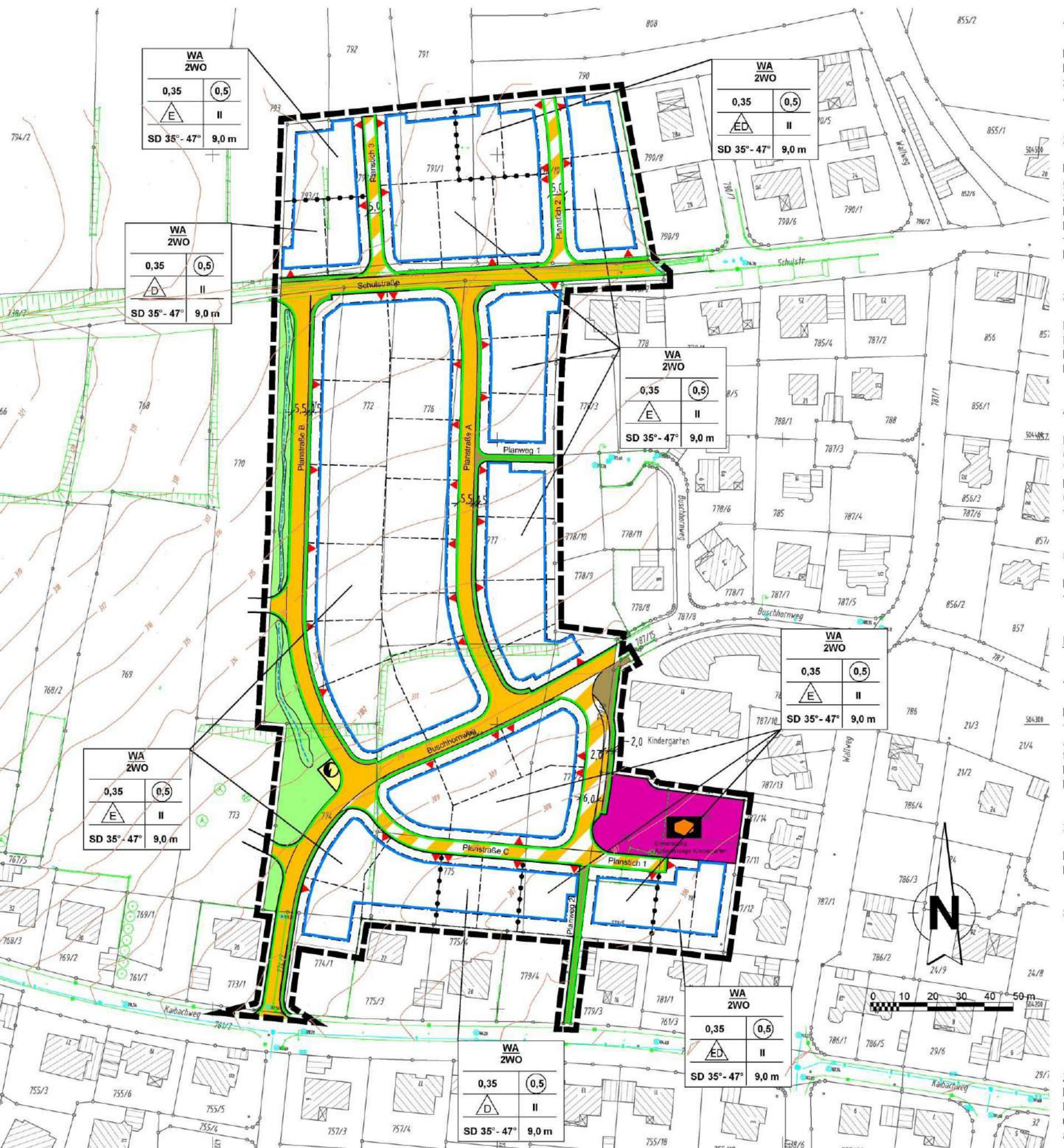


Bebauungsplan "Bucher Weg III" mit integriertem Grünordnungsplan, Gemeinde Röttenbach, Landkreis Erlangen-Höchstadt, M 1:1000



WA 2WO	
0,35	0,5
E	II
SD 35° - 47°	9,0 m

WA 2WO	
0,35	0,5
ED	II
SD 35° - 47°	9,0 m

WA 2WO	
0,35	0,5
D	II
SD 35° - 47°	9,0 m

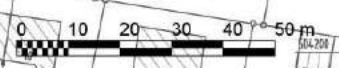
WA 2WO	
0,35	0,5
E	II
SD 35° - 47°	9,0 m

WA 2WO	
0,35	0,5
E	II
SD 35° - 47°	9,0 m

WA 2WO	
0,35	0,5
E	II
SD 35° - 47°	9,0 m

WA 2WO	
0,35	0,5
D	II
SD 35° - 47°	9,0 m

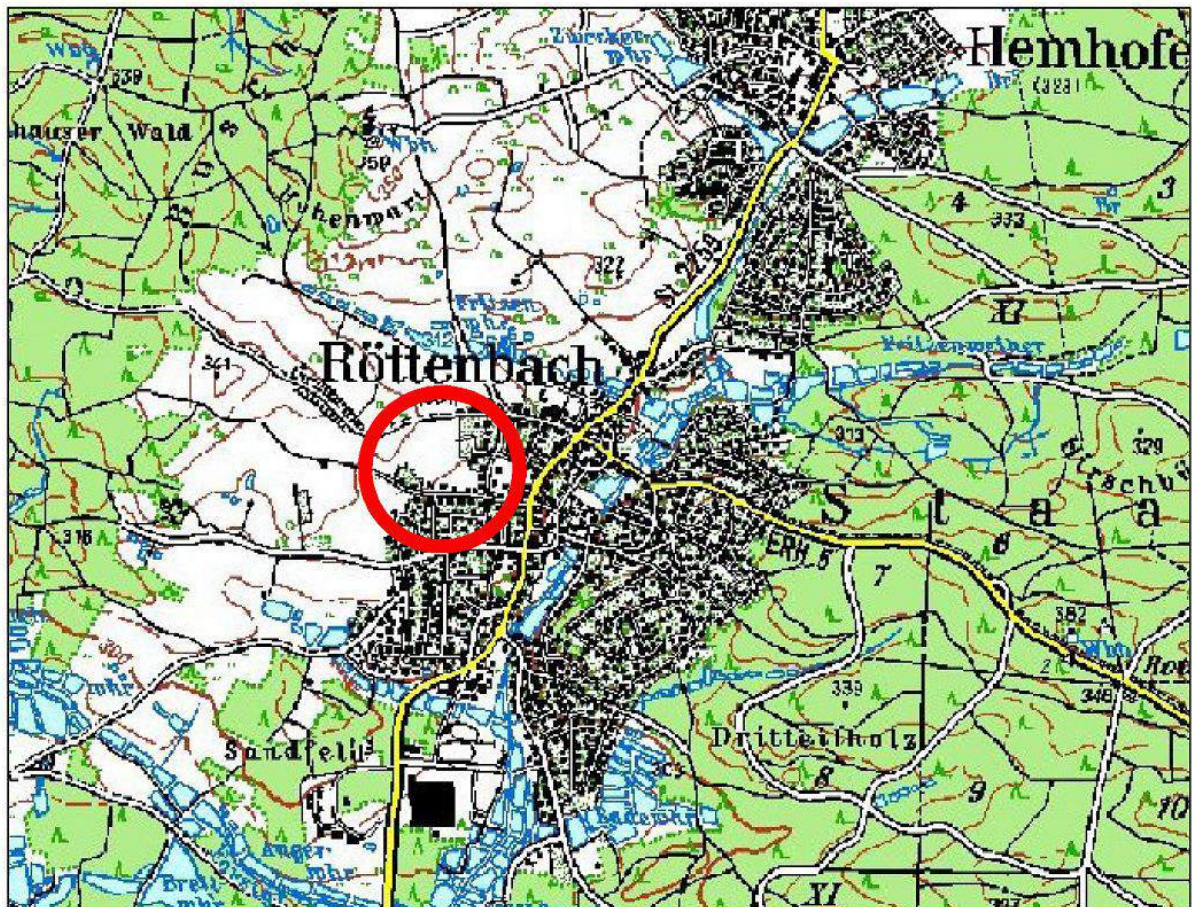
WA 2WO	
0,35	0,5
ED	II
SD 35° - 47°	9,0 m



<p style="text-align: center;"> PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG <small>BERATENDE INGENIEURE STADTPLANER LANDSCHAFTSARCHITECTEN GEOGRAPHEN</small> <small>96047 BAMBERG OTTOGRASSE 11 TEL 0951-98003-0 FAX 0951-9800340</small> </p>	03.073.7	Datum	gez.	gepr.
	Vorentwurf	18.07.2005	Ba	Sf
	Entwurf	17.11.2005	Ba	Sf
	Änderung	19.06.2006	Ba	Sf
	Änderung
	Satzung	19.06.2006	Ba	Sf

BBP "Bucher Weg III" mit GOP, Gde. Röttenbach

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.06.2004 beschlossen, für das Gebiet "Bucher Weg III" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.



Übersichtslageplan ohne Maßstab

I. PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Röttenbach folgende Satzung zum Bebauungsplan "Bucher Weg III":

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 UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

$\frac{WA}{2 WO}$	Wohnbaufläche nach § 4 BauNVO, max. Zahl der Wohneinheiten pro Haus
II	max. Zahl der Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen
0,35	Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
	Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
9,0 m	max. Fir sthöhe über OK Erschließungsstraße






BAUWEISE

	offene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig
	offene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO nur Doppelhäuser zulässig
SD 35° - 47°	Satteldach mit einer Neigung von 35° - 47°
	Baugrenze nach § 23 BauNVO

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

	sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
---	---

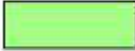
VERKEHRSFLÄCHE

-  Garageneinfahrten
-  Straßenverkehrsfläche
-  Mischverkehrsfläche (für gleichberechtigte Nutzung von motorisiertem und nichtmotorisiertem Verkehr)
-  Gehweg
-  Straßenbegrenzungslinie



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

-  Elektrizität (Trafostation)




GRÜNFLÄCHEN

-  öffentliche Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Geltungsbereich

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE

-  Topografie mit Höhenschichtlinien
-  Digitale Flurkarte (DFK)
-  Graben zur Oberflächenentwässerung

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung max. zulässige Zahl der Wohneinheiten	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Dachform Dachneigung	Firsthöhe über OK Erschließungsstraße

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

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

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Alle aufgeführten Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gemäß den Planeinschrieben werden als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Zahl der Wohneinheiten wird ebenfalls gemäß den Planeinschrieben als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Planeinschrieben als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise

Im überwiegenden Teil des Gebiets ist die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben, wobei Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Die Abstandsvorschriften gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 sowie Art. 7 Abs. 4 BayBO sind zu beachten.

4. Flächen für Nebenanlagen

Bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 12 m² Grundfläche, 2,75 m Gebäudehöhe und 2 m Wandhöhe zulässig.

Für diese genehmigungsfreien Nebengebäude wird gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO ein Grenzabstand von 1,0 m zugelassen. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO soll keine Anwendung finden.

5. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit maximal 0,5 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauses. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

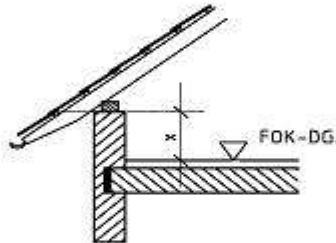
Es wird eine Abnahme des Schnurgerüstes verbindlich festgesetzt.

2. Bauliche Gestaltung

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 47° zulässig.

Ein Kniestock von max. 0,5 m ist zulässig.

Skizze Kniestock:



Höhe Kniestock maximal
 $x = 0,5$ m
gemessen von Fußbodenoberkante (Fertigfußboden)
Dachgeschoss bis Unterkante Pfette (Pfette max. 14 cm)

Zur Dachdeckung dürfen nur rote, braune, graue oder schwarze Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden. Es gilt die gemeindliche Dachgaubensatzung. Die Dächer der Garagen sind als Satteldächer oder flache Dächer auszuführen. Dachneigung und Dachdeckung sind an die Hauptgebäude anzupassen. Zusammengebaute Garagen sind aufeinander abzustimmen.

3. Einfriedungen

Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Einfriedung liegen. Türen und Tore dürfen diesen Stauraum nicht beeinträchtigen und nicht zur Straße hin aufschlagen.

4. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.

Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä. Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine.

5. Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind in einem solchen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten, dass die der Straße am nächsten liegende Bauwerkskante einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie hat, so dass ein entsprechend nutzbarer Stauraum entsteht. Auf die gemeindliche Stellplatzsatzung der Gemeinde Röttenbach wird verwiesen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).

6. Sichtflächen

Die Sichtflächen an Zufahrten und Einmündungen innerhalb des Baugebietes sind von Stapeln, Bebauung, Einfriedungen, Bepflanzungen o. ä., soweit 0,80 m über OK Straße überschritten wird, ständig freizuhalten.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Pflanz- und Erhaltungsgebote auf Privatgrund

Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bzw. großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum aus der nachfolgenden Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Erhaltener Gehölzbestand wird auf dieses Gebot angerechnet.

Artenliste 1:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Für die flächenhaften Pflanzungen auf Privatgrund sind neben den in der Artenliste 1 genannten Arten auch Gehölze aus den in der nachfolgenden Artenliste 2 genannten Arten zu verwenden.

Artenliste 2:

Kornel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhüttchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Gemeiner Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Schottische Zaunrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Für Fassadenbegrünungen sind Arten (Kletterpflanzen) aus der nachfolgenden Artenliste 3 zu verwenden:

Artenliste 3:

Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Schlingknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Jelängerjelier	<i>Lonicera spec.</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> `Engelmannii` <i>Parthenocissus tricuspidata</i> `Veitchii`

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 gepflanzt werden. Der Mindestabstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG beträgt ebenfalls 2,50 m. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

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

Die extern erforderlich werdenden Ausgleichsflächen (Größenordnung: 1,7743 ha) werden wie folgt festgelegt.

Auf der Flur-Nr. 512, Gemeinde Röttenbach, werden 10.000 m² als Sandmagerrasen angelegt, für weitere 2.862 m² wird eine Nutzung als Sandackerbewirtschaftung mit der Zielsetzung der Ansiedlung seltener Ackerwildkräuter festgelegt (Sandackerbewirtschaftung heißt: Rotationsbrache mit 2 Fruchtfolgen, z. B. mit Getreide, und einem dritten Jahr als Brache in extensiver Nutzungsart).

Die im Weiteren noch benötigten 4.881 m² werden auf der Flur-Nr. 743, Gemeinde Röttenbach, als Waldsaum zum bestehenden Waldrand bzw. als Streuobstwiese aus Kirsche, Birne und Apfel, die dem Waldsaum vorgelagert ist, angelegt.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 10 cm hohen Zaunsockels 1,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z. B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) vorgesehen werden. Im Sichtbereich von Straßeneinmündungen dürfen diese eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

VI. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugrund

Sollte beim Ausheben der Baugruben in verstärktem Maße Grund- oder Schichtwasser austreten, ist über das weitere Vorgehen das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg beizuziehen.

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 DSchG) und die Fundstücke und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

2. Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwassernutzung verwendet werden oder auf den Grundstücken versickern. Für die festgesetzten Zisternen wird pro 100 m² Dachfläche ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist herzustellen. Bei der Nutzung von Regenwässern im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Bei geeignetem Untergrund kann das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden; ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist herzustellen.

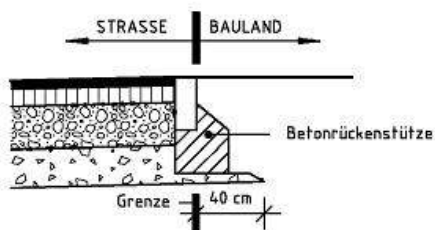
3. Verkehrsflächen

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 Schotter- und Geröllschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



4. Stellplätze

Es gilt - sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt - die Stellplatzsatzung der Gemeinde Röttenbach.

5. Kompostierung

Der Bau von hauseigenen Kompostieranlagen wird empfohlen.

6. Regenerative Energien

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig. Die Gemeinde Röttenbach empfiehlt, klima- und ressourcenschonend zu bauen, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird.

7. Behindertengerechte Bauausführung

Auf eine behindertengerechte Bauausführung im öffentlichen Bereich für Behinderte und alte Menschen ist zu achten.

VII. HINWEISE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Dachbegrünung ist generell zulässig.

Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Für die Anpflanzung im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGB verwiesen.

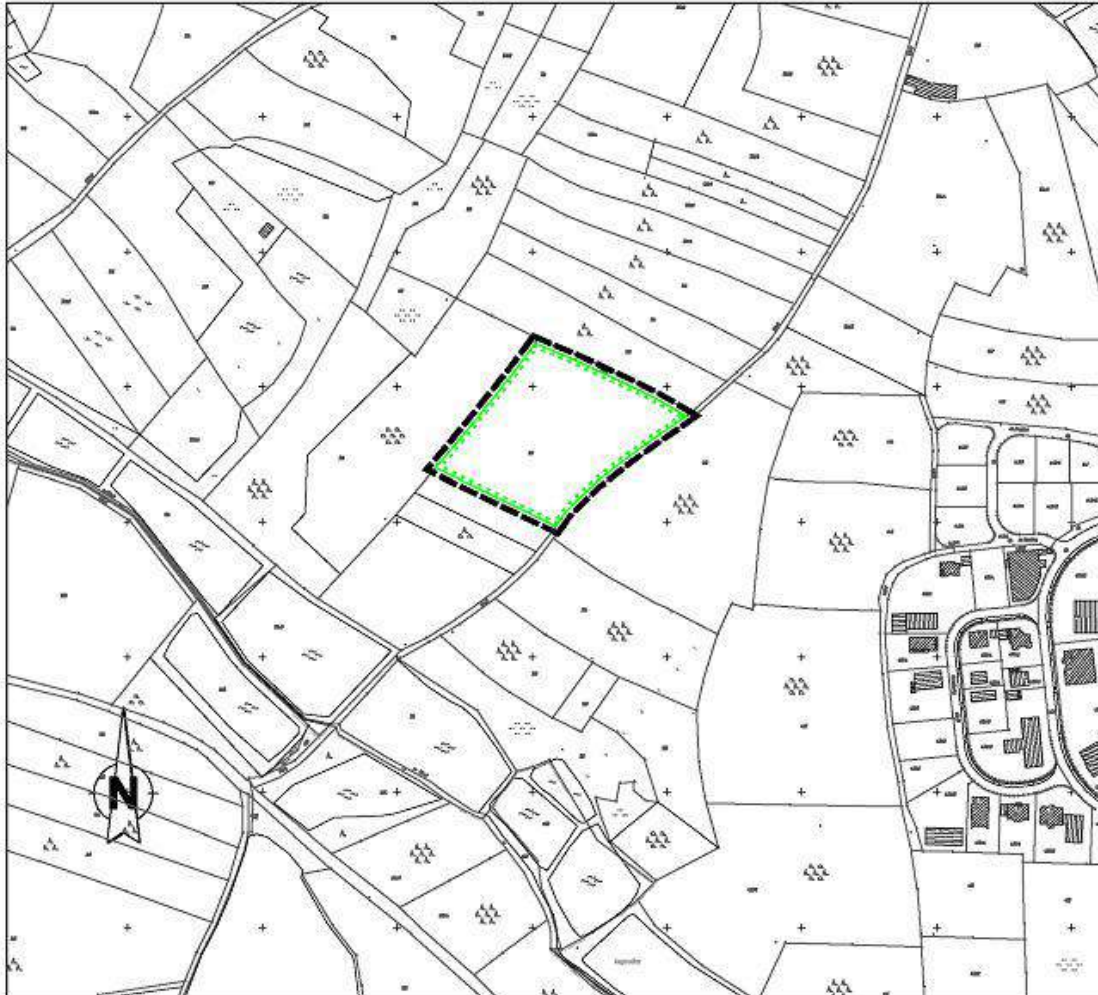
Anfallender Oberboden ist auch im Bereich von Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Die Bepflanzung in öffentlichen Bereichen darf nicht mit giftigen Pflanzen gemäß der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 („Gefährdung der Kinder durch giftige Pflanzen“) erfolgen.



Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB

Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 743, Gemeinde Röttenbach werden 4.881 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 zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß "Textliche Festsetzungen" festgesetzt.



Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB

Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 512, Gemeinde Röttenbach werden 12.862 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 zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß "Textliche Festsetzungen" festgesetzt.