



I. Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Nutzungsschablone:
	Art der baulichen Nutzung
	Grundflächenzahl (GRZ) Anzahl der Vollgeschosse
	Bauweise Geschosflächenzahl (GFZ)
	Dachform und -neigung

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
z. B. II	Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
z.B. 0,35	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
z.B. 0,6	Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
	Einzel-/Doppelhäuser zulässig
	Offene Bauweise
z.B. 0° - 45°	Dachneigung
FD/PD	Zulässige Dachform: Flachdach, Pultdach

	Baugrenze
	Baugrenze für Tiefgarage
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Öffentlicher Fußweg
	Grünfläche, öffentlich
	Begrenzung des Einfahrtbereichs für Tiefgarage
	Fläche für Parkplätze
	Fläche für Stellplätze
	Geplante Laubbäume

II. Zeichnerische Hinweise

	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
	Bestehende Bebauung
	Geplante Gebäude
	Müllsammelstelle
	Schleppkurve PKW
	Bestehende Böschung
	Geplante Böschung
	Geplanter Graben mit Einlauf

III. Textliche Festsetzungen:

A. Städtebauliche Festsetzungen:

- Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
z.B. Z=II: Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse (z.B. als Satteldachhaus mit EG als Vollgeschosß und einem als Vollgeschosß anzurechnendem Dachgeschosß. Das Untergeschosß darf dann nicht zum Vollgeschosß werden).

Als **Definition eines Vollgeschosses** gelten die Bestimmungen der BayBO 1998 Art. 2 Abs. 5:
„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mind. 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

- Im abgegrenzten Bereich sind drei Vollgeschosse zulässig (Z = III). Im dritten Vollgeschosß (oberstes Geschosß) dürfen höchstens 70% der darunterliegenden Geschosßfläche als Wohn- oder Aufenthaltsraum überbaut werden. Mindestens 30% der obersten Geschosßfläche sind als Dachgarten anzulegen.
- Als maximale Gebäudehöhe gilt im Bereich mit 2 zulässigen Vollgeschossen eine Höhe von 9,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Bezugspunkt 0,0 ist der Schnittpunkt der Höhe des Erdgeschosßfußbodens mit dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der Fassade. Im Bereich mit drei zulässigen Vollgeschossen gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m.
- Als maßgebliche natürliche Geländeoberfläche gilt die zum Zeitpunkt der Planung vorhandene Geländeoberfläche (Ein Höhenmaßplan ist vorhanden und wird dem Bauwerber unentgeltlich zur Verfügung gestellt).
- Tonnendächer sind auf Hauptgebäuden unzulässig.
- Als Dacheindeckung sind hoch-glänzende Materialien (z.B. „edel engobierte“ Ziegel) unzulässig. Zulässig sind naturfarbene sowie matt glänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, schwarz, anthrazit und grau.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden und auf Dächern sind zulässig.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Flachdächer oder Pultdächer bis maximal 10° zulässig. Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Festlegungen der Garagen- und Stellplatzatzung sind zu verfeinern. Tiefgaragen sind abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Geräteschuppen etc.) dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Errichtung von Nebenanlagen nicht überschritten werden. Nebenanlagen dürfen an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden.
- Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Ausschlaggebend hierfür ist die Ausführungsform des Gebäudes, für das zuerst eine rechtskräftige Baugenehmigung – gleich ob im Genehmigungsverfahren – oder im Genehmigungsverfahren – vorliegt.
- Einfriedungen, einschließlich Stützmauern, entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Gesamthöhe von im Mittel 1,00 m einschließlich Sockel zulässig. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind sie im Mittel bis 1,50 m einschließlich Sockel zulässig. Frei stehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

B. Hinweise:

- Auf die gemeindliche Dachgaubensatzung sowie die Garagen- und Stellplatzatzung wird ergänzend verwiesen.
- Auf Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“ wird hingewiesen.
- Dem Bauantrag sollen ein Höhenplan und ein erläuternder Schnitt beigelegt werden, aus dem sich die natürliche und die spätere Geländeoberfläche zweifelsfrei ergeben.
- Beim Betrieb von haustechnischen Anlagen sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 55 und nachts 40 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet einzuhalten.

IV. Grünordnerische Festsetzungen

- Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften**
Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (INSTITUT F. VEGETATIONSKUNDE UND LANSCHAFTSÖKOLOGIE, NOVEMBER 2011) sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der gem. § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG geschützten Tier- und Pflanzenarten festzulegen.

- Zur Detaillierung der Kompensationsmaßnahmen sowie zur fachlichen Beratung bei Fragen oder möglicher Umsetzungsprobleme ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Zwischen dem 01.10. und 28.02. ist der Eingriffsraum zu mulchen.
- Die Fällung des Hohlenbaumes (Obstbaum im SW des Plangebietes) hat ausschließlich im September/Oktober in der frostfreien Zeit zu erfolgen. Im Vorfeld ist die Baumhöhle hinsichtlich eines möglichen Fledermausbesatzes zu kontrollieren.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Magerrasenflächen
Die so bezeichneten Flächen sind mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzusäen (siehe Pflanzliste 1). Die Fläche ist zur artreichen Magerwiese zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von Düngung freizuhalten. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen oder zweimal pro Jahr zu beweidern. Das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen.

Einzelbäume im Bereich des Baugebietes
Die Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgt entsprechend der Planeintragung. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind schmalkronige Laubbäume in einer Mindestqualität von 18-20 cm Stammumfang zu verwenden (siehe Pflanzliste 2). Die Bodenfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzusäen. Die Fläche ist zur artreichen Vegetationsfläche zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von Düngung freizuhalten. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen.

Anbringung von Fledermaus-Kästen
In einem Feldgehölz der näheren Umgebung zu dem von der Planung betroffenen Hohlenbaum im Südwesten des Plangebietes, sind vor dessen Fällung 2 Holzbeton-Fledermaus-Rundkästen (beieinander) sowie 1 Flachkasten anzubringen. Die Anbringung hat wettergeschützt an Bäumen in einer Höhe von 3m zu erfolgen. Beide Rundkästen sind alle 3 Jahre zu kontrollieren und zu säubern.

- Freiflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Parkplätze, Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

- Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB**
Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Höhe von 20.260 m² werden über das gemeindeeigene Okokonto ausgeglichen. Dazu werden dem Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan Flächen aus dem Okokonto der Gemeinde mit den Flurnummern 517, 743/5, 719, 719/1, 719/2, Gemarkung Röttenbach in Höhe von 20.260 m² zugeordnet.

Die dort anzustrebenden Aufwertungsziele wurden von Seiten des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken (Frau Klein-Schmidt) und dem Landratsamt Erlangen-Hochstadt (Herr Sehm) abgestimmt. Im Rahmen dieser Zuordnungsfestsetzung werden die Entwicklungsziele für die Fl.Nr. 719/0 und 719/2 entsprechend der Forderungen aus der saP erweitert. Eine entsprechend detaillierte Maßnahmenplanung seitens des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken ist als Anhang beigelegt.

Fl.-Nr. 517 (1.500 m²) – Fläche 5
Entwicklungsziel: mageres Wiese sowie auf einer Teilfläche Sandmagerrasen und thermophiles Ginster-Gebüsch (Umsetzung Mai 2011)

Fl.-Nr. 743/5 (5.567 m²) – Fläche 4
Entwicklungsziel: Streuobstwiese und Waldsaum (Umsetzung im Herbst 2011)

Fl.-Nr. 719/0 (9.266 m²) – Fläche 3
Entwicklungsziel: Streuobstwiese auf magerem Grünland, thermophile Saumstrukturen, Schwarzbrache (Umsetzung Winterhalbjahr 2012/2013)

Mit Ausnahme eines mind. 1.500m² großen Teilstückes ist die Fläche als mageres Grünland mit thermophilen Säumen zu entwickeln. Die Fläche ist einer zweischürigen Mahd zu unterziehen, das Mähgut ist zu entfernen und eine Düngung zu unterlassen. Entstehendes Totholz (Obstbäume) ist teilweise auf der Fläche bzw. in den Randbereichen zu belassen. An den entstehenden Gehölzen sind 2 Nistkästen für den Feldsperling (ovale Einflughöcher 30x45mm) anzubringen. Auf einer mind. 1.500 m² großen Teilfläche ist eine Schwarzbrache mit einem wechselweisen Umbruch von 50% alle 2 Jahre anzulegen. Die jeweils umgebrochene Parzelle ist der Selbstbegrünung zu überlassen.

Fl.-Nr. 719/2 (3.404 m²) – Fläche 2
Entwicklungsziel: Magerwiese, Heckensaum und Kleinstrukturen (Umsetzung Winterhalbjahr 2012/2013)
Die östliche Hälfte des Flurstückes ist als einschürige Magerwiese zu entwickeln. Dazu ist der Oberboden abzuschleiben und mit einer standortlich geeigneten Regio-Saatgutmischung (Bsp.: Regio-Mischung 3 der Herkunftsregion 12 oder Wildkräutermischung "Halbtrockenrasen"; Bezugsmöglichkeit <http://www.saaten-zeller.de>) anzusäen und anschließend zu walzen.

Die Saatmischung ist in geringer Saatstärke von 3g/m² bis höchstens 5g/m² in ein feinkrümeliges Saatbeet (Abtieftiefe max. 0,5cm) auszubringen.
In Randbereichen sind spaltenreiche Trockenmauern bzw. zwei Le-sesteinhaufen (je 2 x 3m) im Verbund mit Sand-/Erdaufen anzulegen. Eine Beschattung der gesamten Fläche ist zu vermeiden.

Fl.-Nr. 719/1 (550 m²) – Fläche 1
Entwicklungsziel: Streuobstwiese, (Umsetzung voraussichtlich ab 2012)

- Zeitlicher Bezug der Ausgleichsmaßnahmen**
Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG erfolgte unter Annahme, dass die oben genannten Ausgleichsmaßnahmen auf den nach § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen (hier insbesondere: Fl.Nr. 719 und 719/2) vorgezogen werden. Die Maßnahmen sind somit vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Die Durchführung der restlichen Maßnahmen ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn nachzuweisen.

V. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 11.01.2017

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 18.01.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Bucher Weg IV" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde an den Amtstafeln am 17.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bucher Weg IV“, bestehend aus dem Planblatt und einer Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan, jeweils Stand 18.01.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2017 bis einschließlich 31.03.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich an den Amtstafeln der Gemeinde Röttenbach am 17.02.2017 bekannt gemacht.
- Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, Stand 18.01.2017, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Röttenbach vom 20.02.2017 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat am 10.04.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bucher Weg IV“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt und der Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 10.04.2017, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Röttenbach, 27.04.2017

Gemeinde Röttenbach

Wahl

Erster Bürgermeister

Siegel

Röttenbach, 27.04.2017

Gemeinde Röttenbach

Wahl

Erster Bürgermeister

Siegel

VI. Präambel:

Die Gemeinde Röttenbach erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert 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) folgende 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung "Bucher Weg IV" in Röttenbach.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl.-Nrn. 766; 767; 767/3 767/4 und /5; 768; 768/2; 769; 770; 771; 773; 793/4; 794/4, /5 und /6 sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 794; 794/2; 793; 738/7 (Verlängerung Schulstraße); 787/8 (aus Buschhornweg) und 771/1 (aus Ginsterweg).
Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Plan- teil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigelegt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 10.04.2017 beschlossene Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bucher Weg IV" wird hiermit ausgefertigt.

Röttenbach, den 27.04.2017

(Wahl, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Röttenbach

Landkreis Erlangen - Hochstadt

Bebauungsplan "Bucher Weg IV" mit integriertem Grünordnungsplan

2. Änderung

MAßSTAB 1:1000

Fertigung 10.04.2017



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@t-online.de www.stadtundland.net