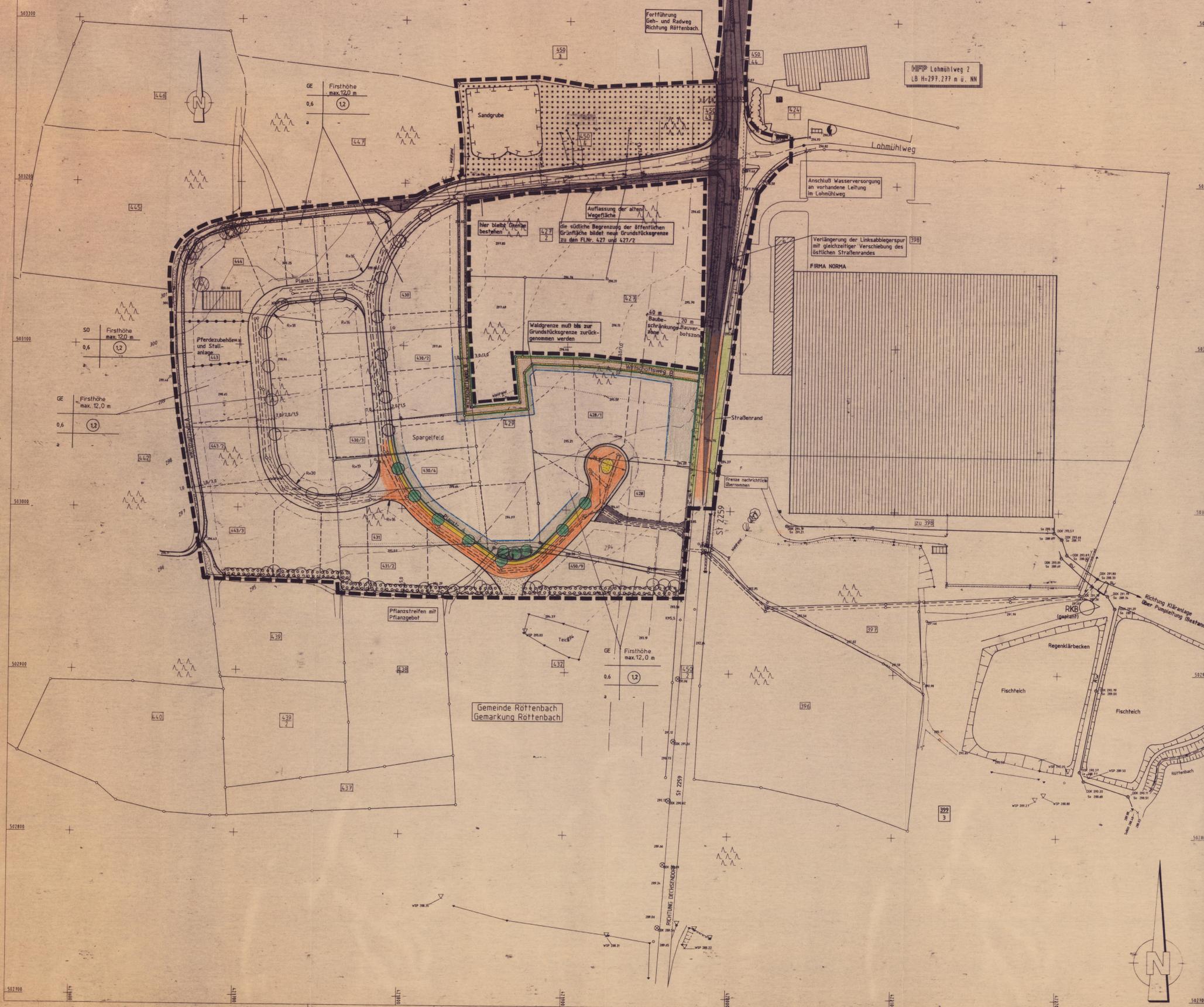


Bebauungsplan "Süd im Sand" Gemeinde Röttenbach, Landkreis Erlangen-Hochstadt, M 1:1000

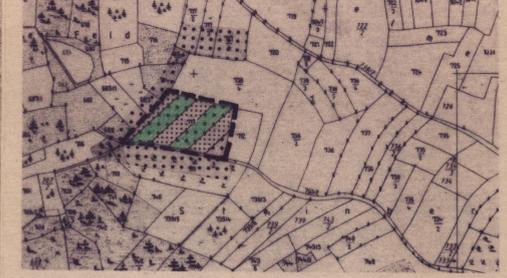
1. Teilbereich



2. Teilbereich M 1:5000



3. Teilbereich M 1:5000



4. Teilbereich M 1:5000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erfüllt die Gemeinde Röttenbach folgende Satzung zum Bebauungsplan "Süd im Sand"

Für den Bebauungsplan "Süd im Sand" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 08.05.1995, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 6, Abs. 29 des Gesetzes vom 27.12.1993 (BGBl. I S.2378),
- die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993
- die Planzonenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.06.1994, bekanntgemacht im GVBl. vom 18.04.1994
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 28.04.1994, bekanntgemacht im GVBl. Nr. 10/1994

- ### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - SO sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Pferdezubehör mit Stallung in geringem Umfang
 - 0,6 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 - 1,2 Geschosflächenzahl § 20 BauNVO
 - a abweichende Bauweise § 22 BauNVO
 - 7,50m max. Traufhöhe über Straßenoberkante § 18 BauNVO
 - Baugrenze § 23 BauNVO
 - 12,00m max. Firsthöhe
 - Fahrbahnen
 - Gehwege/Wirtschaftswege
 - Verkehrsgrünfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Sichtdreiecke
 - Baubereits- bzw. Baubeschränkungszone
 - zu erhaltende Gehölze § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - neu zu pflanzende Gehölze § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Pflanzgefäß auf Privatgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Fläche für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 b
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - bestehende Trafostation
 - geplantes Regenüberlaufbecken
 - bestehender Regenüberlaufbecken / Fischteich
 - Wasserleitung Bestand
 - Wasserleitung Planung
 - Schmutzwasserkanal Bestand
 - Schmutzwasserkanal Planung
 - Regenwasserkanal Bestand
 - Regenwasserkanal Planung
 - bestehende Gebäude
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Grenze des Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - vorhandene Flurstücks-Nummern

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN 1. TEILBEREICH

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

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

Das Baugelände 1 Teilbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im Gewerbegebiet nicht zugelassen. Diese Einrichtungen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Teilfläche im Westen wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, mit der Zweckbestimmung der Schaffung von Verkaufseinrichtungen für Pferdezubehör. Untergeordnet ist der Bau eines Stallgebäudes zulässig. Pferdezuuchtanlagen sind ausgeschlossen.

2. MZO der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf im Gewerbegebiet 0,6 nicht überschreiten. Die zulässige Geschosflächenzahl wird für das Gewerbegebiet mit 1,2 festgesetzt. Im gesamten Baugelände ist die abweichende Bauweise vorgeschrieben, wobei unter Einhaltung der Abstandsflächen eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig ist. Nebenanlagen zur Tierhaltung sind nicht zulässig (Ausnahme hier: Sondergebiet). Die angegebenen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen gelten auch für das Sondergebiet.