



III. Textliche Festsetzungen Städtebau

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen oder Nutzungsregelungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen oder der Neuabschluss des Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Wohnungen für Betriebsinhaber und/oder Aufsichtspersonal sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Die maximale Höhe der Gebäude bezieht sich relativ auf die Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der Fassade oder des Fassadenstücks.
- Im abgegrenzten Bereich ist auf den Sichtseiten West und Süd eine maximale Wandhöhe von 8 m zulässig, gemessen in der Mitte des Fassadenstücks. Ein Fassadenrückprung von mindestens 1 m oberhalb der 8 m Wandhöhe wird nicht auf die Wandhöhe angerechnet.
- Werbeflächen sind bis maximal 30% Länge der Fassade zulässig. Dies schließt auch firmenspezifische Farben mit ein. Werbeflyer sind bis 12 m Höhe und 8 m² Grundfläche zulässig, sofern nicht andere Bestimmungen (z.B. Bauverbotszone an Staatsstraße) 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.
- Abweichend von den Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen Baukörper mit einer Länge bis 95 m errichtet werden („Abweichende Bauweise“).
- 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 auf den Straßenverkehr oder Radverkehr 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.
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten:
 LEK tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 58 dB(A)
 LEK nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr): 43 dB(A)
 Es sind im Einzelfall zusätzliche Schallkontingente zulässig. Hierfür kann bei Einzelvorhaben ein Nachweis gefordert werden.
 Die an der Nordseite und an der Ostseite des Einkaufsmarktes angeordneten Aggregate sind in der Schalleistung auf 65 dB(A) zu begrenzen.

IV. Textliche Hinweise Städtebau

- Bei der Berechnung von Schallemissionskontingenten wird auf die Regeln der DIN 45691 hingewiesen.
- Innerhalb der Anbauverbotszone der ST 2259 können Befreiungen nur für die Errichtung von Stellplätzen und deren Bepflanzung erteilt werden. Werbe- oder Hinweisschilder sind ausserhalb der Anbauverbotszone so anzubringen, dass sie die Aufmerksamkeit des Autofahrers nicht beeinträchtigen. Sie müssen am Ort der Leistung stehen.
- Das Emissionskontingent LEK nachts von 43 dB(A) erlaubt im Normalbetrieb keine Nachtanlieferung.

V. Grünordnerische Festsetzungen

1.1 Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Entsprechend des Planeintrages sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Qualitäten der Baumware sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu wählen.

Die Bodenfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung anzusäen. Die Fläche ist zu einer artenreichen Vegetationsfläche zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von Düngung freizuhalten.

1.2 Flächen ... für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die gemäß Planeintrag gekennzeichneten Gehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

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

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche im Norden des Plangebietes (430 m²) ist zu einem Standort mit mageren nährstoffarmen Strukturen zu entwickeln. Falls nötig ist die Flächen mehrmals im Jahr zu mähen, aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Nach Möglichkeit ist die Fläche aber selbst zu überlassen. Eine Beeinträchtigung während der Bauphase ist zu unterbinden. Das Aufbringen von nährstoffreichem Mutterboden ist zu unterlassen. Eine Düngung hat zu unterbleiben.

Baufeldräumung (Minimierungsmaßnahme M 1 - saP)

Das Baufeld ist vor der Brutzeit zu räumen. Dies beinhaltet die Durchführung aller Rodungsarbeiten im Eingriffsraum nach mehrheitigen Frostperioden zwischen 1.12. und 1.3. vor Beginn der Bauarbeiten. Sowie Mahd und Entfemung sämtlicher potentieller Nist- und Rückzugsstrukturen im gesamten Eingriffsraum außerhalb der Brutzeit (1.11. bis 15.3.).

Ökologische Baubegleitung (Minimierungsmaßnahme M 2 - saP)

Bei der Umsetzung, Konkretisierung und Klärung aufkommender Fragen im Zusammenhang mit den Minimierungs- und CEF-Maßnahmen ist die Hilfestellung eines Fachbüros in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Umsiedlung von Zauneidechsen (Minimierungsmaßnahme M 3 - saP)

Die vom Eingriff betroffene Zauneidechsenpopulation ist vor der Bauphase aus dem Eingriffsraum in die zuvor hergestellte Kompensationsfläche (s. Kap. 4.3, CEF-Maßnahme A2) umzusiedeln.

Anbringung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme A 1 - saP)

Vor Baubeginn sind 6 Fledermauskästen im lichten sonnenbeschienenen Bestand oder Waldrand des verbleibenden Kiefernwaldchens (Ost- und Südseite) anzubringen. Die Anbringung hat zu je 2 gruppenweise beisammen mit freiem An- und Abflug in 3m Höhe an der wetterabgewandten Seite von Bäumen zu erfolgen.

1.4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Hinsichtlich der von Seiten des verbleibenden Waldes ausgehender Gefahren ist zwischen Investor und Waldbesitzer eine Haftungsausschlussklärung zu vereinbaren und mit dem Bauantrag vorzulegen. Sie muss alle Anforderungen hinsichtlich der Verkehrssicherheitsverpflichtung enthalten.

Die im Fallbereich der Bäume befindlichen Gebäudeteile sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Windbruch zu sichern.

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

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe mit einem Flächenansatz zum Ausgleich von 13.016 m² können mit einer Fläche von 614 m² innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die restlichen 12.402 m² sind einem planexternen Ausgleich zuzuordnen. Gefordert sind funktionale Ausgleichsmaßnahmen in Form von Ersatzaufforstungen (8.273 m²) und die Entwicklung extensiven Grünlandes mit Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen (4.129 m²) in möglichst naher Umgebung.

Ersatzaufforstung auf FlurNr. 703 und 704 / Gemarkung Langensendelbach (Flächengröße gesamt 13.080 m², verfügbar 9.860 m²)

Auf den genannten Flurstücken ist auf einer Teilfläche von 8.273 m² die Ersatzaufforstung für die durch den B-Plan Lohmühlweg ermöglichte Waldrodung vorzunehmen. Der Bescheid zur Genehmigung vom 11.10.2011 ist zu berücksichtigen.

Die Ersatzaufforstung soll auch als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche für den vorgenannten Eingriff fungieren. Daher sind bei den Anpflanzungen ausschließlich standortheimische Laubgehölze, möglichst regionaler Herkunft zu verwenden.

Die Pflanzenwahl sowie Pflanzdichte, Entwicklungs- und Fertigstellungspflege ist mit dem zuständigen Forstamt (Erlangen) abzustimmen.

Die Fläche ist zum Schutz vor Wildverbiss über einen Zeitraum von max. 5 Jahren zu gattern. Nur im Fall einer unzureichenden Begründung kann der Zeitraum verlängert werden.

Obstbaumpflanzung und Entwicklung extensiven Grünlandes mit Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen (CEF-Maßnahme A2) auf FlurNr. 617 / Gemarkung Röttenbach (Flächengröße gesamt 2.250 m²)

Die derzeit in intensiver ackerbaulicher Nutzung befindliche Fläche ist zu einer extensiven Grünlandfläche mit themophilen Saumstrukturen und Obstbaumpflanzungen zu entwickeln. Dazu ist der Oberboden auf der benannten Fläche in einer Stärke von 20 cm abzuschleppen und mit einer standortgerechten Regio-Saatmischung (Bsp.: Regio-Mischung 3 der Herkunftsregion 12) oder durch Mähgutübertragung aus Magerwiesen der Umgebung anzusäen. Teilbereiche sind als Offenland zu belassen bzw. als Sand-/Erdhaufen zu gestalten und durch Pflege dauerhaft freizuhalten. In den Randbereichen sind Steinhaufen und Totholzhaufen in einer jeweiligen Ausdehnung von mind. 6m² anzulegen. Eine Beschattung der benannten Teilbereiche ist zu vermeiden.

Die vom Eingriff bedrohten Zauneidechsen sind nach der Winterruhe (Ende März/Anfang April) auf die vorher hergerichtete Ausgleichsfläche umzusiedeln.

Zur Vermeidung der Abwanderung eingebrachter Zauneidechsen ist eine Abzäunung der Fläche mittels undurchsichtigem Polyestergewebe in einer Mindesthöhe von 60 cm vorzunehmen. Die Oberkante des Zaunes ist zum Umsiedlungsgelände hin umzubiegen.

Die Pflege sieht eine zwei-schürige Mahd (nach dem 01.06.) unter Aussparung von Aitkrautinsel (50% Flächenanteil), die nur alle 2 bis 3 Jahre gemäht werden vor. Das Mähgut ist abzutransportieren, eine Düngung der Fläche zu unterlassen.

Des Weiteren sind im Norden der Fläche, in Anlehnung an den westlichen Obstbaumbestand, 5 Obstbäume (1 Baum auf 100 m²) zu pflanzen. Die Gehölze sind in den ersten 5 Jahren einem Erziehungschnitt zu unterziehen. Anfallendes Totholz ist auf der Fläche zu belassen.

Im Südosten der Fläche ist eine Geländemulde anzulegen, in der sich abfließendes Oberflächenwasser sammeln kann. Die sich entwickelnde Hochstaudenflur ist zu fördern, eine Gehölzentwicklung zu unterbinden.

Die Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen ist in einem Freiflächengestaltungsplan zu detaillieren.

1.6 Zeitlicher Bezug der Ausgleichsmaßnahmen

Im Falle der anzustrengenden CEF-Maßnahmen (A1, A2) sind die entsprechenden Flächen bzw. Maßnahmen vor der geplanten Baumaßnahme herzurichten bzw. durchzuführen. Alle weiteren konfliktvermeidenden Maßnahmen und Maßnahmen zum Ausgleich sind zeitgleich mit der Baumaßnahme zu veranlassen.

Ersatzaufforstungen zum forstwirtschaftlichen Ausgleich sind innerhalb einer 1 Jahresfrist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und der Vollzug der Unteren Forstbehörde (AELF Fürth) anzuzeigen. Diese Frist gilt auch für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Zeiträume für notwendige Rodungsmaßnahmen (1.12. bis 1.3.) sowie mögliche Sammelaaktionen zur Übersiedlung der Zauneidechse (Ende März / Anfang April) sind zu berücksichtigen.

VI. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 20.10.2014

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 10.11.2014 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Nahversorgungszentrum am Lohmühlweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde an den Amtstafeln am 28.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.12.2014 bis 12.01.2015 durchgeführt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Nahversorgungszentrum am Lohmühlweg“, bestehend aus dem Planblatt und einer Ergänzung der Begründung, Stand 19.01.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2015 bis einschließlich 06.03.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich an den Amtstafeln der Gemeinde Röttenbach am 30.01.2015 bekannt gemacht.
- Zum Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Nahversorgungszentrum am Lohmühlweg“, Stand 19.01.2015, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 30.01.2015 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat am 10.03.2015 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum am Lohmühlweg“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 10.03.2015 und der Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 10.03.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Röttenbach, 23.03.2015

Gemeinde Röttenbach

Wahl Erster Bürgermeister

Siegel

Erster Bürgermeister

Röttenbach, 27.03.2015

Gemeinde Röttenbach

Wahl Erster Bürgermeister

Siegel

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) folgende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Nahversorgungszentrum am Lohmühlweg“ in Röttenbach.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl.-Nrn. 424; 424/1; -/2; -/3 sowie Teilflächen aus der Fl.Nr. 399/7 (Straßenfläche Lohmühlweg).
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 sowie einem Erschießungsplan. Eine Begründung je zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist beigefügt. Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigefügt. Im Planenteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 10.03.2015 beschlossene Satzung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum am Lohmühlweg“ wird hiermit ausgefertigt.

Röttenbach, den 27.03.2015

(Wahl, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Röttenbach
Landkreis Erlangen - Hochstadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
"Nahversorgungszentrum am Lohmühlweg"**

1. Änderung
MA&STAB 1:1000
Fertigung 10.03.2015

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@t-online.de www.stadtundland.net

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

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maximale Gebäudehöhe
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschößflächenzahl (GFZ)
 - Bauweise
 - max. Verkaufsfläche bzw. Sonderregelung, s. textl. Festsetzung
 - Dachneigung
- SO_{L+G} Sondergebiet (§ 11 BauNVO); Zulässig sind ein Lebensmittel- und Getränkemarkt, max. Verkaufsfläche 1550 m²
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- z.B. H_{max} 7,0m Maximale Firsthöhe
- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- z.B. 0,8 Geschößflächenzahl als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, siehe Festsetzung Nr. 7
- bis 15° Maximale Dachneigung
- Baugrenze
- Baulinie
- Bauverbotszone 20m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- F Öffentlicher Fußweg
- Fahrfäche, privat
- St Fläche für Stellplätze, mit Anzahl St
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sichtdreieck 50/3m

II. Zeichnerische Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Geplante Gebäude
- Immissionsort

Im Rahmen der ersten Änderung wurde die Geschößflächenzahl im Änderungsbereich von 0,8 auf 0,4 geändert. Die Textliche Festsetzung Nr. 11 wurde zum Entwurfsstand 19.01.2015 neu eingefügt. Der textl. Hinweis Nr. 3 wurde geändert.
Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

Maststab = 1 : 1000