

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 04

der

Gemeinde R ö t t e n b a c h

Landkreis Roth

für das Gebiet

" An der Niedermauker Strasse "

1. Allgemeines

Planerische Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Röttenbach besitzt derzeit keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Nach der Zusammenlegung der beiden Gemeinden Röttenbach und Mühlstetten hat die neue Gemeinde Röttenbach den Auftrag für die Erstellung eines Flächennutzungsplanes über das Gesamtgebiet der neuen Gemeinde in Auftrag gegeben. Dieser Flächennutzungsplan wird derzeit ausgearbeitet. Der vorliegende Bebauungsplan wird hinsichtlich der Lage des Baugebietes und seiner Funktion dem Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht entgegenstehen.

Das Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Erich A. Fichtner, Roth, wurde durch Beschluß des Gemeinderates beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 04 "An der Niedermauker Straße", der bereits im Jahre 1966 entworfen wurde, neu zu überarbeiten.

Ein Verzeichnis der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dieser Begründung beigelegt.

Die Gemeinde Röttenbach liegt im Landkreis Roth und grenzt an die Gemeinde Georgensgmünd und Heideck an. Im Süden bildet die Gemeindegrenze die Landkreisgrenze zum Landkreis Weißenburg. Derzeit hat die Ortschaft Röttenbach 1490 Einwohner.

Begründung für die Auswahl des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Norden der Ortschaft Röttenbach und schließt direkt an die Bebauung an. In Röttenbach besteht derzeit ein größerer Bedarf an Bauplätzen. Ein Teil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut und die bestehenden Häuser wurden eingemessen und in den Plan aufgenommen. Ein weiterer Teil der Baugrundstücke ist bereits vermessen und verkauft worden. Das restliche Gebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Die betreffenden Grundstücksbesitzer sind jedoch verkaufsbereit, so daß einer zügigen Bebauung der Gesamtfläche nichts entgegensteht.

Das Baugebiet liegt ca. 300 m vom Ortsmittelpunkt entfernt.

Das zum Teil nach Süden leicht abfallende Gelände bereitet hinsichtlich der Erschließung (Straße, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) keine Schwierigkeiten.

Nutzung des Baugebietes

Der gesamte Geltungsbereich ist als sogenanntes "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt worden. Im Baugebiet sind zunächst nur Wohngebäude in ein- und zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Garagen und Stellplätze sind jeweils auf den betreffenden Grundstücken ausgewiesen.

Grünbereiche

Im Nordostteil des Geltungsbereiches ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen worden. Er liegt hinsichtlich seiner Lage so, daß er nicht nur als Einzugsbereich den Geltungsbereich selbst erfaßt, sondern auch die benachbarten Wohnsiedlungsgebiete. Außerdem wurde die Platzwahl so getroffen, daß der Kinderspielplatz an einer Wohnstrasse (Nordspange) liegt und nur von dieser aus zu erreichen ist.

Weitere Grünbereiche wurden nicht vorgesehen, da im Süden des Geltungsbereiches das Röttenbach-Tal mit seiner Talauwe ein umfangreiches Angebot an Grünflächen bietet.

Naturschutz, Umweltschutz

Waldflächen wurden durch die Ausweisung des Baugebietes nur in ganz geringem Umfang im Westen des Geltungsbereiches in Anspruch genommen. Dies war deshalb notwendig, um den Bauungsplan nach Westen entsprechend abzurunden. Eine Ausweitung in die benachbarten Waldgebiete im Westen ist nicht beabsichtigt.

Gemeinschaftseinrichtungen

Im Süden des Geltungsbereiches wurde der neue Kindergarten der Gemeinde Röttenbach errichtet. Er umfaßt drei Gruppen mit den entsprechenden Nebenräumen. Eine Erweiterung des Kindergartens selbst um eine oder max. 2 Gruppen ist möglich. Desweiteren ist auf dem Gelände der Neubau eines Kindergärtnerinnenwohnhauses möglich.

Weitere Gemeinschaftseinrichtungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorgesehen.

Versorgungsbetriebe, Dienstleistungen

Auf die Ausweisung eines Ladenzentrums wurde verzichtet. In unmittelbarer Nähe liegen im alten Ortsbereich von Röttenbach entsprechende Betriebe, die die Bevölkerung mit den täglichen Bedarf versehen kann. Im weiteren ist es innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" möglich, je nach Bedarf Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln.

2. Erschließung und Versorgung des Baugebietes

Verkehrerschließung

Das Baugebiet wird im Osten und Norden durch die sogen. Niedermauker Strasse begrenzt. In diese Strasse münden auch die Wohnstrassen des Geltungsbereiches. Es ist vorgesehen, die Niedermauker Strasse, die derzeit den Stand einer Gemeindeverbindungsstrasse Röttenbach-Niedermauk hält und ein entsprechendes Verkehrsaufkommen hat in naher Zukunft durch eine Umgehungsstrasse, die im Norden von Röttenbach den Verkehr von Niedermauk und Georgensmünd direkt auf die B 2 aufbringen soll. Diese Umgehungsstrasse ist bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen worden. Es besteht daher keine Veranlassung, aufgrund des derzeitigen Verkehrsaufkommens entsprechende

Lärmschutzmaßnahmen entlang der Niedermauker Strasse vorzusehen. Sie selbst wird im Endausbauzustand eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitigen Gehsteigen von 1,50 m erhalten.

Die Wohnstrassen im Geltungsbereich haben eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und einseitige, 1,00 m bis 1,50 m breite Gehsteige bzw. einen 0,5 m breiten Schrammbord.

An geeigneten Stellen wurden Parkspuren mit einer Breite von 2,50 m bzw. einer Tiefe von 5,00 m vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird derzeit von der "Rezattal-Wasserversorgungsgruppe", die die Ortschaft Röttenbach versorgt, sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Röttenbach ist im Abwasserzweckverband "Röttenbach-Mühlstetten-Stirn". Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, das Baugebiet an diese zentrale Abwasserbeseitigung mit anzuschließen. Ein entsprechendes Projekt wurde bereits durch das Ing.-Büro Völker, Weißenburg, ausgearbeitet.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch den Anschluß an das bereits bestehende Leitungsnetz des Fränkischen Überlandwerkes gesichert. Im Westen des Geltungsbereiches ist der Neubau einer Trafo-Station des FÜW vorgesehen. Der notwendige Platz wurde im Geltungsbereich deshalb ausgewiesen. Das gleiche gilt für die Bauverbotszone für die Freileitung. Die niederspannungsseitige Verteilung soll mittels Erdkabel erfolgen. Die Planung und Ausführung der Energieversorgung obliegt dem Fränkischen Überlandwerk.

Fernmeldeanlagen

Für die Fernsprechanchlüsse müssen die vorhandenen Anlagen der Deutschen Bundespost erweitert werden. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen sollte die Verlegung der geplanten Anschlusskabel, die in die Gehwege verlegt werden, mit den Straßenbaumaßnahmen koordiniert werden. Die Einzelanschlüsse werden in ober- bzw. unterirdischer Bauweise hergestellt.

3. Bodenbeschaffenheit

Das Gelände fällt leicht nach Süden ab und der Untergrund besteht aus sandigem bis lehmigen Bodenmaterial. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel ca. 3,00 m unter der Erdoberfläche.

4. Kosten

Bei der Durchführung der Bebauung entstehen der Gemeinde Röttenbach folgende Kosten:

1.) Planung	13.000,--	DM
2.) Straßenbau und Kanalisation	171.000,--	DM
	<hr/>	
	184.000,--	DM
	=====	

Die Gesamtkosten der Erschließung des Baugebietes betragen:

1.) Planung	13.000,--	DM
2.) Straßenbau	1.000.000,--	DM
3.) Wasserleitung	300.000,--	DM
4.) Kanalisation	710.000,--	DM
5.) Elektroversorgung	200.000,--	DM
	<hr/>	
	2.223.000,--	DM
	=====	

5. Spezielle Zahlen

Gesamtfläche	13,17	ha
Straßen- und Verkehrsflächen	<u>1,88</u>	ha
Nettofläche	11,29	ha

$$\text{Flächenverhältnis} \quad \frac{11,29}{13,17} = 0,86$$

Wohnungseinheiten 150 WE

Stellplätze 250

Einwohnerzahl 525 E

Wohndichte $\frac{525}{13,70} = 40$ E/ha

Erschließungskosten pro ha $\frac{2.223.000,--}{11,29} = 196.900,--$ DM/ha

6. Träger öffentlicher Belange

An der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 werden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Regionaler Planungsverband der Region 7
Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken
Landratsamt Roth
Wasserwirtschaftsamt Weißenburg
Landwirtschaftsamt Roth
Staatliches Gesundheitsamt Hilpoltstein
Fränkisches Überlandwerk Nürnberg
Oberpostdirektion Nürnberg
Wasserversorgungsgruppe "Rezattal-Gruppe"
Straßenbauamt Nürnberg
Abwasserzweckverband Röttenbach-Mühlstetten-Stirn

Die Stellungnahmen werden dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt:

Roth, den 1.9.1975

Geändert:

Roth, den 28.3.1977

Architektur- u. Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Erich A. Fichtner
ROTH b. Nbg., Münchener Str. 56 Tel. 2404

Bebauungsplan Nr. 04 - Röttenbach

<u>Flurst.Nr.</u>	<u>Name, Anschrift</u>
464/11	Wesp Frieda, Röttenbach 152
464/10	Kunzmann Otto, Röttenbach 153
464/9	Beischl Karl, Röttenbach 157
464/8	Ullmann Josef, Röttenbach 156
464/7	Sichert Marianne, Röttenbach 154
464/6	Lang Martin, Röttenbach 32 1/2
464/5	Aschenbrenner, Spalt Neuweiher 46 1/9
464/4	Börschlein Karl, München, Krumbacherstr. 2
464/2	Gemeinde Röttenbach
464/1	Wertzinger Johann, Röttenbach 150
464/12	Russ Josef, Röttenbach 151
455	
455/2	Bickel Friedrich, Röttenbach
455/3	Metzger Josef, Fürth, Höfenerstr. 80
455/4	Wurm Georg, Röttenbach 120
460/1	Stecker Margit, Röttenbach 177
460/2	Gemeinde
115	Pappenheimer Josef, Röttenbach 52
115/2	Pappenheimer Walburga, Röttenbach 94
456	Merlein Max, Röttenbach 3
457/1	Hausmann Elisabeth in Erbgem.
458	Merlein Ludwig, Röttenbach 3
457	Mödl Thekla, München 13, Heßstr. 43
457	Spiegel Gisela, Olpe-Westfalen, Kard.v.Gallenstr.36
449/2	Die Eigentümer der Uferflurstücke
463/2	Röttenbach 196
465/1	Wehner Hermann, Röttenbach 138
468	Hefele Ferdinand, Röttenbach 25
468/1	Schäfer Thomas, Röttenbach 81

- 459 Merlein Ludwig, Röttenbach 3
462
460 Merlein, Hermine, Röttenbach 272
463 Werzinger Ludwig, Heideck 8
463/3 Böckler Erwin, Röttenbach 115
470 Seitz Karl, Niedermauk 9
5/2 Wechsler Max, Röttenbach 83
5/3 Krapp Josef, Röttenbach 5
484/2 Schock Anneliese
484/3 Grießbauer Franz Xaver, Röttenbach 24
484/4 Fesser Werner, Röttenbach 155
485 Krapp Josef, Röttenbach 5
489/1 Böhm Anna Amalia, Röttenbach 172
489/2 Pecher Anna, Röttenbach 30
489/4 Spenger Franz, Röttenbach 233
489/5 Ammicht Babette, Röttenbach 104
489/6 Salbaum Johann August
489/7 Merlein Alois, Röttenbach 208
489/8 Merlein Alfons, Röttenbach 9
489 Merlein Oskar, Röttenbach 9
493 Merz Michael, Röttenbach 81
493/1 Ritzer Georg, Röttenbach 119
493/3 Gillich Georg, Röttenbach 81
494 Hefele Karl, Röttenbach 25
494 Schidl, Hannelore, Allersberg, Nürnbergerstr. 1
495 Wechsler Eduard jun., Röttenbach 51
495/1 Wechsler Eduard jun., Röttenbach 51
490 Pappenheimer Josef, Röttenbach 52
491 Steigerwald Georg, Röttenbach 22
492 Wechsler Josef, Röttenbach 4
496 Meyer Friedrich, Röttenbach 153
496/1 Klier Josefina
496/1 Klier Manfred, Röttenbach 171

466	Merz Franz, Röttenbach 7
466/1	Nüßlein Ludwig, Röttenbach 228
466/4	Merz Franz, Röttenbach 7
490/1	Heyder Reinhold, Roth, Gundekarstr. 22
496/2	Kohn Albert, Röttenbach 198
496/3	Eberler Johann Paulus, Röttenbach 248
496/5	Heinrichmeier Anton, Röttenbach 248
497	Grießbauer Franz Xaver, Röttenbach 24
497/1	Härtlein Hans Dr. med., Röttenbach 139
498	Ramsentaler Franz Xaver, Röttenbach 103
498/3	Ritzer Georg, Röttenbach 119
498/4	Siebauer Anni, Röttenbach 105
498/5	Lohwasser Babette, Röttenbach 173
511	Bauer Johanna, Röttenbach 34
511/2	Waß Georg, Röttenbach 28

Aufgestellt:

Roth, den 1.9.1975

Architektur- u. Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Erich A. Fichter
ROTH b. Nbg., Münchener Str. 661 Tel. 33102.