



Der Bebauungsplan Nr. 6 "Oberbreitenlohe", 1. Änderung besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom 08.11.2021 und der zugehörigen Begründung in der Fassung vom 13.12.2021

Ia. ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

WA 2 Wo Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden hier: 2 Wohnungen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
 II Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als **Höchstmaß** hier: 2 Vollgeschosse
 Vollgeschossdefinition (gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO (derzeit gültige Fassung BayBO 2008) i. V. m. Art. 2 Abs. 5 (der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung): Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben.
 Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Plananzpflanzung: Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern im unbebauten Bereich des Baugrundstücks (gem. Punkt IV der Grünordnung).

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier: Entwicklung Ortsrand

WA 2 Wo	
SD DN 45°	II
0,3	0,6
▲	o

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten
- SD Satteldach zulässig
- DN 45° zulässige Dachneigung in Grad
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Oberbreitenlohe" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

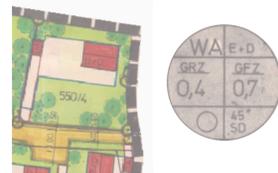
ZEICHNERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- ☐ bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummern
- ☐ vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- ☐ bestehende Grundstücksgrenzen
- 844 Flurnummern
- 10 Bemaßung, hier: 10,0m

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Geschosshöhe
Dachform	
Dachneigung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Gebäudekategorie	Bauweise

informelle Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Oberbreitenlohe"



Ib. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "allgemeines Wohngebiet" (WA) i. S. d. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2007 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist, festgesetzt.

1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der jeweils maximal zulässigen Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hier gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO über Baugrenzen bestimmt.

3.3 Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten bezüglich der Abstandsflächen die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO.

4. Garagen, Carports, Stellplätze

4.1 Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb der Baugrenzen und der speziell dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind alternativ zulässig.

4.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röttenbach.

4.3 Garagen mit einer straßenseitigen Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser darf zur Straße nicht eingefriedet werden.

5. Nebenanlagen

5.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen und der speziell dafür gekennzeichneten Flächen nicht zulässig

6. Einfriedungen

6.1 Als Einfriedung entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nur Holztlatenzäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,00 m über Oberkante Straße gestattet. Ein freier Durchgang für Kleintiere in einer Höhe von 10 cm zwischen Holztlaten und OK Gelände ist einzuhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO):

7. Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke

7.1 Für Hauptgebäude ist eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach und einer Dachneigung von 45° festgesetzt.

7.2 Die Sockelhöhe (Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFOK)) der Hauptgebäude darf bezogen auf das anstossende natürliche Gelände 30 cm nicht überschreiten.

7.3 Kniestöcke sind nur bei Hauptgebäuden zulässig. Die maximale Kniestockhöhe beträgt 0,50m, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren.

7.4 Sichtbare Pfetten und Sparren am Giebel sind unzulässig. Die Überstände am Ortsgang dürfen max. 20 cm und die der Traufe max. 50 cm betragen.

7.5 Die Garagen sind mit Satteldach von 25° bis 45° Dachneigung zu versehen und in das Gebäude einzu beziehen. Alternativ sind Garagen mit begrüntem Flachdach zulässig.

7.6 Dachaufbauten sind in Form von Schleppe-, Sattel- oder Spitzdachaufbauten bei Hauptgebäuden zulässig. Pro Gebäude ist jeweils nur eine Giebelart zulässig. Die adierte Gesamtbreite der Giebeln darf maximal zwei Drittel der Traufbreite einer Dachseite aufweisen. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Aufstufung als Einzelgebäude muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand vom First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m betragen.

7.7 Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung bis zu einer maximalen Breite von einem Drittel der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs mindestens 1,00 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

7.8 Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.9 Kellergeschosse sind auftriebssicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Drainagen ist unzulässig.

8. Fassaden

8.1 Bei der Farbgebung sind grelle Farbtöne nicht zulässig.

8.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in dunklen Rot, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu gestalten. Glasierete oder engobierte Dachziegel sind unzulässig.

8.2 Die Fassade der Garagen ist dem Baustil des Hauptgebäudes anzupassen. Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise ist untersagt.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Zufahrt gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

9.2 Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 5 m breiter Holzstreifen mit pro m² ca. 1 Strauch zu pflanzen.

9.3 Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein durchgehender 5 m breiter Grünstreifen mindestens einseitig mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

9.4 Pro angefangener 200m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Baum, vorzugsweise Obstbaum (Hochstamm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

9.5 Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmorkies, Granit split, gebrochenes Glas etc. zur Flächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und Traufstreifen unzulässig.

9.6 Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind mindestens extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.

9.7 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenfeststellungsplan vorzulegen.

10. Umgang mit Oberflächenwasser

10.1 Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser aus Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit direkt auf dem Grundstück zu versickern bzw. in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

10.2 Zur Befestigung der Flächen von Zufahrten oder Stellplätzen werden versickerungsfähige Oberflächenbeläge (z.B. Pflaster mit breiter Rautenform) festgesetzt.

IV. EMPFEHLUNGEN ZUR DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

11. Pflanzlisten, empfohlene Pflanzen:

- Bäume:**
- 3 x verpflanzte Heister, 200 - 250, je nach Art mit Ballen.
 - Feldahorn
 - Acer campestre
 - Spitzahorn
 - Schwarzerle
 - Hainbuche
 - Rotbuche
 - Esche
 - Walnuss
 - Artengruppe Holz-Apfelbaum
 - Vogelkirsche
 - Artengruppe Pflaume, Zwetschge
 - Schlehdorn
 - Mehlbeere
 - Eberesche
 - Schwedische Mehlbeere
 - Winterlinde
 - Berg- Ulme
- Obstbäume:**
- z.B. Bergpfehl, Landsberger Renette
 - Birne
 - Fränkische Hauszwetschge

Sträucher, 2 x verpflanz, Größe 60/100

- Gewöhnliche Waldrebe
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Zweiggriffeliger Weißdorn
- Artengruppe Eingriffeliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Schlehe
- Berg-Johannisbeere
- Artengruppe Hunds-Rose
- Artengruppe Echte Brombeere
- Holunder
- Wolliger Schneeball
- Gem. Schneeball

12. Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Selbstklimmer:

- Hesperia Helmer
- Parthenocissus tric. -Veitchii
- Parthenocissus quin. - Engelmanni

Ranker und Schlinger (bauliche Maßnahmen erforderlich):

- Polygonum aubertii
- Lonivra in Arten
- Clematis - Wildrebe
- Wisteria sinensis
- Celastrus orbiculatus
- Aristolochia durior

Spreizklimmer:

- Efeu
- Wilder Wein
- Jungfernebe

V. HINWEISE DURCH TEXT:

Bodendenkmalpflege:

Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.
Hinweis zum Natur- und Artenschutz:
 In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldräumung die gesetzlich vorgegebenen Zeiträume nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten und demnach anfallende Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des jeweiligen Jahres auszuführen.
Hinweis zu Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung:
 Das Grundstück Fl.Nr. 542 (TF) grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an Lärm- und / oder Geruchsimmissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden.
Hinweis zur Versickerung von Oberflächenwasser:
 Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser aus Dach- und Hofflächen ist durch geeignete Maßnahmen direkt auf dem Grundstück zu versickern. Eine Einleitung von Regen-, Drainage-, Hang- und Sickerwasser in die Kanalisation ist nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach § 55 WHG ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisierte schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFFreiV) i. V. m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass der Untergrund versickerungsfähig ist und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab LK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt. Es dürfen keine Verunreinigungen im Boden vorhanden sein. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart betrachtet werden.
Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Plangebietes sollte vermieden werden. Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird an dieser Stelle verwiesen.

VI. SATZUNG

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Röttenbach gemäß Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 6 "Oberbreitenlohe", bestehend aus der von dem Planungsbüro "Projekt 4", Nürnberg, ausgearbeiteten Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen separaten Begründung in der Fassung vom xx.xx.2021, als Satzung.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

a) §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

b) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert

c) Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert

d) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

e) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat Röttenbach hat in der Sitzung vom 12.07.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Oberbreitenlohe" als Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen. Die Planung wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 6 "Oberbreitenlohe" in der Fassung vom 13.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 19.07.2021 bis 30.08.2021 beteiligt.
- 3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 6 "Oberbreitenlohe" in der Fassung vom 12.07.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 28.07.2021 bis 30.08.2021 öffentlich ausgelegt.
- 4) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 6 "Oberbreitenlohe" in der Fassung vom 13.09.2021 wurde das Landratsamt Roth und der Bund Naturschutz (BUND) als berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 11.11.2021 bis 03.12.2021 erneut beteiligt.
- 5) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 6 "Oberbreitenlohe" in der Fassung vom 06.12.2021 wurde das Landratsamt Roth als berührte Behörde sowie die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 07.12.2021 bis 10.12.2021 erneut beteiligt.
- 6) Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Oberbreitenlohe" gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Röttenbach, den (Siegel)

Bürgermeister

Röttenbach, den (Siegel)

Bürgermeister

Röttenbach, den (Siegel)

Bürgermeister

Röttenbach, den (Siegel)

Bürgermeister

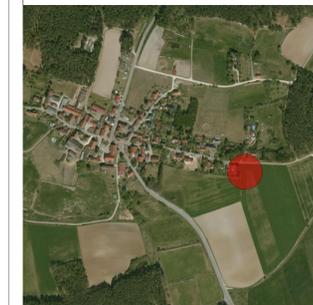
Röttenbach, den (Siegel)

Bürgermeister

GEMEINDE RÖTTENBACH LKS. ROTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "OBERBREITENLOHE", 1. ÄNDERUNG ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMER 1084 (TEILFLÄCHE (TF) GEMARKUNG MÜHLSTETTEN



Planungsträger:
 GDE. RÖTTENBACH
 RATHAUSPLATZ 1
 91187 RÖTTENBACH

N	ENTWORFEN:	PROJEKT 4 ha	BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES
	GEZEICHNET:	PROJEKT 4 ha	

Änderungsvermerke:
 Ausfertigung:

■ MASSTAB	1 : 1.000
■ FASSUNG	13.12.2021
■ BEARBEITER	ha
■ PROJEKT-Nr.	21 756

