

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9 "An der Turnhalle" in der geänderten Fassung  
Gemeinde Röttenbach, Landkreis Roth

Mit Wirkung vom 01.01.1975 wurden die beiden Gemeinden Röttenbach und Mühlstetten zur "Grossgemeinde Röttenbach" zusammengeschlossen. Aufgrund dieser Massnahme wurde ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 31. August 1978 rechts-wirksam wurde.

Schon bei Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes erschien es dringender, die Flächen zwischen Mühlstetten und Röttenbach um die entstehenden Infrastruktureinrichtungen zu verplanen und damit dem Zug um Zug entstehenden Zentrum Röttenbachs durch Wohnbebauung eine Belebung zu verschaffen, als weiterhin vor dem Flächennutzungsplan begonnene und präjudizierende Bebauungspläne in den Randbereichen endgültig aufzubrechen.

Unter Punkt 9 und 11 des Erläuterungsberichtes zum Flächen-nutzungsplan wurden diese Planungen bereits angedacht.

Die Ausweisung dieses Gebietes während der Flächennutzungsplan-aufstellung wurde zurückgestellt, weil:

- neue Wohnbauflächen durch vor dem Flächennutzungsplan-Verfahren aufgestellte Bebauungspläne bereits weit über-schritten waren, somit eine Ausweisung von rechnerisch neuen Flächen nicht möglich erschien, jedoch planerisch an dieser Stelle äusserst wichtig.

Dieses Gebiet zwischen Röttenbach und Mühlstetten, südlich der Staatsstrasse 2923 gelegen, soll nunmehr als Baugebiet ausge-wiesen werden. Die Gemeinde Röttenbach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in ihrer Sitzung vom 02.10.1981 beschlossen, sowie in gleicher Sitzung die Änderung des Flächennutzungs-planes mit folgenden Begründungen:

- durch die Zusammenschliessung der beiden Gemeinden ent-stand eine Grossgemeinde, die nach wie vor durch die zwei getrennten Dorfkernpunkte keine Einheit darstellen kann.
- Es soll somit, auch wie bereits im Flächennutzungsplan vorgedacht, ein kommunaler Standpunkt gefunden werden für:

- \* neues Rathaus
  - \* Feuerwehrgerätehaus
  - \* Schule mit bereits bestehender Turnhalle
  - \* Festplatz
  - \* bestehende kath. Kirche
- Um hier ein Gemeindezentrum als Ortsmittelpunkt zu schaffen, muss dieses Zentrum durch Wohnbebauung besiedelt werden.
- Fusswegverbindungen nach Röttenbach und vor allem nach Mühlstetten werden somit selbstverständlich.

Durch vorangegangene Bebauungspläne ausgewiesene Bauflächen im Gemeindegebiet Röttenbachs sind grösstenteils bebaut. Die noch freien Grundstücksflächen befinden sich im Familienbesitz der jeweiligen Veräusserer und werden für Familiennachwuchs freigehalten. Somit besteht nachweislich ein Baulandbedarf. Dieser Bedarf ist so gross, dass die Gemeinde Röttenbach bereits eine Warteliste von Bauwilligen aufzeigen kann.

Die benötigten Flächen für diesen Bebauungsplan sind im Besitz von Bauern, welche an anderer Stelle Äcker besitzen und somit ohne Einschränkung ihrer Erwerbstätigkeit wirtschaften können. Eine Absprache diesbezüglich fand mehrfach statt.

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Gebiet für Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

Dieses Gebiet hat eine Grösse von ca. 6.42 ha.  
Davon für

- a) kommunale Belange ca. 1,77 ha
- b) allgemeines Wohngebiet ca. 4,65 ha

Entfernungen:

Bahnhof Mühlstetten	ca. 1.0 km
Bushaltestelle Röttenbach / Mühlstetten, je	ca. 1.0 km
Schulen in Röttenbach und Mühlstetten je	ca. 1.5 km
kath. Kirche direkt östlich neben dem Baugebiet	ca. 300 m
Versorgungsläden in Röttenbach	ca. 500 m
Versorgungsläden in Mühlstetten	ca. 1.0 km

Das Baugebiet ist eben und fällt zum unbebauten Bereich (engere Wasserschutzzone) Richtung Mühlstetten leicht ab.

Die verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen in der engeren und weiteren Wasserschutzzone sind zu beachten.

Im Osten des Gebietes steht bereits der Turnhallenbau mit ausgebauter Erschliessung. Baumbestände im Baugebiet sind nicht vorhanden.

### Verkehr

Der Ortsteil Röttenbach ist über die B 2 an das überregionale Strassennetz angebunden. Der Ortsteil Mühlstetten liegt mit seinem Bahnhof an der Bahnlinie Nürnberg - Donauwörth und ist an die St 2224 Pleinfeld - Georgensgmünd angeschlossen. Diese beiden Ortsteile sind über eine ca. 2 km lange Gemeindeverbindungsstrasse (St 2923) miteinander verbunden. Das Baugebiet liegt mit einer 20,0 m breiten Bauverbotszone an dieser Strasse.

Haupterschliessung des Gebietes erfolgt über zwei Anbindungen an die Staatsstrasse 2923.

1. bestehender Anschluss an der Turnhalle
  2. geplanter Anschluss, nach Absprache mit dem Strassenbauamt Nürnberg bei Bau-Kilometer 0 + 540 ohne Linksabbiegerspur.
- die beiden Anschlüsse sind verbunden als Haupterschliessungsstrasse
  - die innere Erschliessung wird durch wohngerechte Stichstrassen verkehrsberuhigt. Diese Strassen erhalten in ihren Wendepunkten Baumpflanzungen, um den optischen Strassenraum zu verkleinern.
  - Die Erschliessungs-Sammelstrassen erhalten Schwarzdecken, die Stich- und Wohnstrassen sollen deutlich in Material und Farbe von den Sammelstrassen abgesetzt werden, d.h. der Bordstein der Sammelstrassen wird mit der Rinne abgesenkt und weitergeführt. Öffentliche Fusswege ohne angrenzende Strasse erhalten generell Pflasterung oder ähnliches Material.

### Immissionsschutz

Verkehrslärm im Baugebiet ist unbedeutend.

Die St 2923 begrenzt das Baugebiet im Norden. Bei Verkehrszählungen im Jahre 1980 wurden zwischen Mühlstetten und Röttenbach

1.199 KFZ/24 h Personenverkehr und  
156 KFZ/24 h Güterverkehr

gemessen.

Da die St 2923 Richtung Mühlstetten steil abfällt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Geschwindigkeit von 100 km/h für ausserörtliche Strassen gefahren wird. Von Mühlstetten Richtung Röttenbach können Fahrzeuge den steilen Berg nicht wesentlich schneller als 60 km/h fahren.

Durch Zusammenschluss der beiden Ortsteile wird die Forderung aufgestellt, in diesem Bereich der Strasse eine Fahrgeschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h festzusetzen.

Die Verkehrsbelastungen nachts sind nicht gemessen. Die Verkehrszählungen 1980 wurden vom Strassenbauamt Nürnberg gemacht.

### Verfahren nach DIN 18005

Ausgangswert A - Stadtgeschwindigkeit

1.355 KFZ/24 h incl. LKW-Anteil  
= 56 KFZ/h ergibt:

äquivalenter Dauerschallpegel 48 dB (A)

Ausgangswert B - PKW 100 km/h  
LKW 80 km/h

Fahrbahn ohne Steigung

1.355 KFZ/24 h incl. LKW-Anteil  
= 56 KFZ/h ergibt:

äquivalenter Dauerschallpegel 56 dB (A)

Im gesamten Baugebiet kann Solarheizung angewendet werden. Es wird gewünscht, die Dachflächen dann geschlossen zu halten, d.h. zusammengefasste Solarheizungsflächen mit guter Gestaltung. Ebenfalls wird für das gesamte Baugebiet eine Gemeinschaftsantennenanlage (gegebenenfalls durch die Post) gewünscht.

Das allgemeine Wohngebiet beinhaltet:

- 50 Gebäude zweigeschossig als Höchstgrenze  
(EG + ausgebautes DG)
- 52 öffentliche Stellplätze im Baugebiet
- 2 Stellplätze je Grundstück vor den  
Doppelgaragen.

**Gesamtfläche des Geltungsbereiches:** 64.200 m<sup>2</sup>

davon:

- 1. Allgemeines Wohngebiet Grundstücke 31.780 m<sup>2</sup>
- 2. Fläche für Gemeinbedarf 17.700 m<sup>2</sup>
- 3. Öffentliche Verkehrsflächen  
einschl. Gehwege 5.720 m<sup>2</sup>
- 4. Öffentliche Verkehrsflächen  
Stichstrassen 2.000 m<sup>2</sup>
- 5. Öffentliche Fusswege 2.150 m<sup>2</sup>
- 6. Öffentliche Grünstreifen und  
Spielplätze 4.200 m<sup>2</sup>
- 7. Öffentliche Parkplätze 650 m<sup>2</sup>

#### Kosten

- 1. Öffentliche Verkehrsflächen mit  
Gehsteigen oder Schrammbord in  
Schwarzdecke  
5720 m<sup>2</sup> x DM 80,-- 457.600,-- DM
- 2. Öffentliche Verkehrsflächen  
im Verbundsteinpflaster  
Stichstrassen  
2.000 m<sup>2</sup> x DM 65,-- 130.000,-- DM

3. Öffentliche Verkehrsflächen Fusswege 2.150 m <sup>2</sup> x DM 50,--	107.500,-- DM
4. Kanaldurchmesser 400 ca. 800 lfdm x DM 400,--	320.000,-- DM
5. Kanaldurchmesser 300 ca. 510 lfdm x DM 300,--	153.000,-- DM

---

Aufgestellt Schwabach, den 23.02.1982  
Qu/Ba

*Verf. Limes*

.....

In der Fassung vom 20.10.1983

geändert am 06.11.1987

#### Ergänzung

Der 1982 aufgestellte Bebauungsplan "An der Turnhalle" Röttenbach musste aus folgenden Gründen geändert werden:

1. Die ursprünglich bestehende 20 KV-Freileitung wurde erdverkabelt.  
Die dadurch freiwerdende Fläche wurde für eine entsprechende Grundstücksänderung genutzt.
2. Die Fläche für allgemeines Wohngebiet wurde im Osten zugunsten einer Vergrößerung der Fläche für den Gemeinbedarf reduziert.
3. Die 1. Änderung des BBP orientiert sich an der bestehenden Staatsstrasse 2923.

Im übrigen gilt die Begründung des Bebauungsplanes vor der Änderung.

Schwabach, den 06.11.1987