

## B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet"  
Gemeinde Röttenbach - Landkreis Roth

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Planerische Verhältnisse

Die Gemeinde Röttenbach hat einen flächendeckenden Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde erstellt. Der Gemeinderat Röttenbach hat den Planungsentwurf zum Flächennutzungsplan in seiner Sitzung vom 26.07.1984 als Flächennutzungsplan beschlossen (Feststellungsbeschuß). Die Gemeinde Röttenbach hat den Flächennutzungsplan gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) der Regierung zur Genehmigung vorgelegt.

Die Regierung von Mittelfranken hat den Flächennutzungsplan Röttenbach in der Fassung vom 26.07.1984 gemäß § 6 BauGB genehmigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan rechtswirksam

Der Bebauungsplan Nr. 10 weicht zum Teil räumlich und inhaltlich von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Der Gemeinderat hat allerdings die Anpassung des Flächennutzungsplanes beschlossen und führt das Änderungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren durch.

#### 1.2 Begründung für die Auswahl des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Norden des Ortsteiles Röttenbach, nordwestlich der Bundesstraße B2 und östlich der "Niedermauker Straße". Der Geltungsbereich ist nur teilweise innerhalb des MI bzw. des eGE bebaut.

Die Nachfrage an gewerblichen Bauflächen (Gewerbegebiet als auch Mischgebiet) ist in Röttenbach groß. Es wird damit auch erreicht, daß die Möglichkeit gegeben ist, Betriebe, die innerhalb des Ortskernes derzeit untergebracht sind, dorthin anzusiedeln. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe des auszuweisenden Gebietes die Firma Bartel an der "Niedermauker Straße". Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sind meist Acker- und Wiesenflächen, so daß Rodungen von Waldflächen nicht anstehen.

#### 1.3 Nutzung des Baugebietes

Das Baugebiet ist in drei Teile unterteilt.

Anschließend an die bestehende Bebauung soll ein Mischgebiet konzipiert werden. An dieses Mischgebiet ist vorgesehen, ein "eingeschränktes Gewerbegebiet" anzulegen.

Als weitere Stufe wird im größeren nördlichen und östlichen Bereich ein "Gewerbegebiet" angelegt.

Es folgt dadurch eine sinnvolle Abstufung hinsichtlich der Emissions- bzw. Immissionswerte, so daß störende Einflüsse nicht zu erwarten sind. Ein entsprechendes Gutachten über den Nachweis des Schallimmissionsschutzes liegt dem Verfahren bei.

#### 1.4 Grünbereiche

Ein Grünordnungsplan liegt dem Bebauungsplan bei. Dieser regelt alle Grünbereiche, Ortsrandeingrünungen, das Straßengrün u. s. w.

#### 1.5 Lärmschutz

Die Gemeinde Röttenbach hat ein Lärmgutachten durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, 8502 Zirndorf, erstellen lassen, dessen Ergebnis in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Die zugelassenen Emissionswerte wurden in der Satzung festgelegt.

#### 1.6 Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen sind für das gesamte Baugebiet nicht vorgesehen. Im Bereich des Ortsteiles Röttenbach sind solche Einrichtungen vorhanden und über relativ kurze Wege erreichbar.

#### 1.7 Versorgungsbetriebe, Dienstleistungen

Die erforderlichen Versorgungsbetriebe sowie die Dienstleistungseinrichtungen sind ebenfalls in Röttenbach untergebracht. Die Wege dorthin sind zumutbar. Aus diesem Grund kann auf die Einrichtung dieser Betriebe im Umgriff des Bebauungsplanes verzichtet werden. Andererseits bestehen keine Einwendungen wenn im Baugebiet Versorgungs- und/oder Dienstleistungsbetriebe errichtet werden, welche im Sinne der Baunutzungsverordnung in einem Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet zulässig sind.

#### 1.8 Bauordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Röttenbach behält sich das Vorkaufsrecht gemäß § 24 und § 25 BauGB vor.

Es wird vorgeschlagen, ein Umlegungsverfahren einzuleiten und durchzuführen.

## 2. Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen

### 2.1 Verkehrerserschließung

Die vorhandenen Straßen sowie die vorhandenen öffentlichen Feld- und Waldwege werden aufgenommen und weitergeführt. Der Geltungsbereich wird angeschlossen durch die Industriestraße direkt an die B2, die dann im Nordwesten in die Niedermauker Straße einmündet. Der "kurze Lachenweg" ist bereits angelegt und soll als Stichstraße mit Wendehammer ausgebaut werden. Ebenfalls angelegt ist der "Kapellenweg", der ebenfalls als Stichstraße mit Wendehammer ausgebaut wird.

Öffentliche Parkplätze sind in den einzelnen Bereichen vorgesehen. Die dort eingetragenen Parkplätze entsprechen dem Bedarf und sind ausreichend.

### 2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung obliegt dem Zweckverband zur Wasserversorgung Rezattal-Gruppe. Nach Ausführung des WWA Nürnberg vom 26.06.90 ist das Gebiet nur mit erheblichen Leistungen des Zweckverbandes möglich. Es sind folgende Voraussetzungen zu schaffen:

2.2.1 Erhöhung des Dargebotes und der Speicherkapazität.

2.2.2 Sicherung des Feuerschutzes für das Baugebiet.

### 2.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Röttenbach ist Mitglied des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung "Röttenbach-Mühlstetten-Stirn". Dieser Zweckverband besitzt eine vollbiologische Kläranlage. Die Abwässer werden über die zweckverbandseigenen Kanalleitungen in die Kläranlage geführt. Das Kanalnetz wird im Bereich des Bbauungsplanes Nr. 10 entsprechend erweitert.

Da das Gebiet noch in keinem Bauentwurf berücksichtigt ist, ist ein Nachweis des Gesamtnetzes bis zur Einleitung in die Kläranlage notwendig. Dabei ist die Sanierung der Regenentlastungsanlagen Voraussetzung für die Abwassertechnische Erschließung.

Die Kläranlage selbst ist nach Angabe des WWA Nürnberg ausgelastet und nicht mehr für weitere Abwasseranteile aufnahmefähig. Eine Erweiterung der Anlage ist im Zuge der Baugebietsausweisung dringend erforderlich.

#### 2.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung obliegt dem Fränkischen Überlandwerk. Die notwendigen Anlagen sind vorhanden. Seitens des Überlandwerkes ist zu prüfen, ob für den Geltungsbereich eine Trafostation zu installieren ist, ab der dann die niederspannungsseitige Verkabelung der einzelnen Anwesen erfolgt. Die Anschlüsse der Abnehmer erfolgt über Erdkabel im Straßbenbereich.

#### 2.5 Fernmeldeanlagen

Die Deutsche Bundespost, Bereich TELEKOM schließt an ihr bestehendes Fernmeldenetz im Bereich des Ortsteiles Röttenbach an.

Eine Verkabelung für das Kabelfernsehen ist vorläufig noch nicht vorgesehen.

#### 2.6 Ferngasversorgung

Nachdem Röttenbach die Anschlußmöglichkeit an das Ferngasnetz hat, wird das gesamte Baugebiet wird Erdgas versorgt.

### 3. Bodenbeschaffenheit

Der anstehende Boden besteht hauptsächlich aus lehmigem und sandigem Material. Der Grundwasserspiegel liegt derzeit 2,50 m unter Erdgleiche. Der Baugrund selbst eignet sich für die Errichtung von Bauwerken nach den üblichen Gründungsverfahren.

### 4. Kosten

Für die Kosten bei Ausweisung des gesamten Geltungsbereiches werden folgende Beträge geschätzt.

1. Planung	
2. Straßenausbau einschl. Grunderwerb	50.000,00
3. Straßenbeleuchtung	780.000,00
4. Wasserversorgung	40.000,00
5. Entwässerungsanlagen	180.000,00
6. Ingenieurplanung und Sonstiges	600.000,00
	<u>190.000,00</u>

1.840.000,00

5. Spezielle Zahlen

Bruttofläche		113.330 m <sup>2</sup>
Fl. GE	52.820 m <sup>2</sup>	
Fl. eGE	19.010 m <sup>2</sup>	
Fl. MI	<u>25.500 m<sup>2</sup></u>	
Verkehrsfl. u. öffentl. Grünfl.		97.330 m <sup>2</sup> 16.000 m <sup>2</sup>
Flächenverhältnis	97.330 : 113.330	= 0,86

Erschließungskosten		1.840.000,00 DM
Erschließungskosten pro ha		162.357,00 DM
Stellplatzverpflichtung - öffentlich		
9.578 x 7 Stpl./ha	vorhanden:	71 Stpl.
	= gefordert:	67 Stpl.

6. Träger öffentlicher Belange

An der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der einschlägigen Vollzugsvorschriften und nach Angabe des Planungsträgers beteiligt.

Aufgestellt:  
Roth, den 04.04.90

Architektur- u. Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. Erich A. Fichtner  
13031992

