

S A T Z U N G

für den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Röttenbach
für das Gebiet:

"Gewerbegebiet"

Die Gemeinde Röttenbach erläßt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (Bek. v.11.09.89, GVBl. S.585) in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Bau-gesetzbuch - BauGB - (Bek. v. 18.08.1976, BGBI. I S. 2253) sowie -Art. 91 Abs. 1 und 3 Bayerische Bauordnung - Bay BO - (Bek. v. 02.07.1982, GVBl. S. 419) in der jeweils geltenden Fassung, die dem Landratsamt Roth mit Schreiben vom 25.11.1999..... gemäß § 11 BauGB angezeigte

BEBAUUNGSPLANSATZUNG

§ 1

Geltungsbereich, Allgemeines

Für das Gebiet "Gewerbegebiet" wird der vom Architekturbüro Erich A. Fichtner, Roth, am 04.04.1990 ausgearbeitete und zuletzt am 30.03.1992... geänderte Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, mit dem integriertem Grünordnungsplan des Büros für Landschaftsplanung Detlev Paul, 8540 Schwabach und diesem Textteil.

§ 2

Nutzung und Nutzungsbeschränkungen

1. Das Baugebiet wird als "Gewerbegebiet" (GE) im Sinne des § 8 und als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (eGE) und als "Mischgebiet (MI) im Sinne § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 132) festgesetzt.
2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden folgende flächenbezogene Schalleistungspegel (LW") festgesetzt:

Sektor	Tag dB (A)/m ²	Nacht dB (A)/m ²
GE Nord	60	60
GE Nord-Ost	60	60
eGE Nord	55	35
eGE Mitte	60	40
eGE Ost	60	50

3. Die Einhaltung der Emissions- und Immissionswerte ist mit dem Bauantrag durch einen Schallschutznachweis zu erbringen.
4. Im südlichen Bereich des MI (von Fahrbahnmitte 100 m gerechnet) ist eine Wohnbebauung nur zulässig, wenn
 1. die B 2 verlegt oder
 2. die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt, bzw. errichtet sind.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschößzahlen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

§ 4

Bauweise

Innerhalb des Mischgebietes gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Rahmen des Art. 7 Abs. 5 BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, selbst dann, wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.

Im Mischgebiet sind Garagen und Nebengebäude in einem Bauteil zusammenzufassen.

§ 5

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sowie Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Baugebiet und Garagen im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 6

Baugestaltung

1. Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet

1.1 Dachausbildung:

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Hauptfirstrichtungen werden nicht festgesetzt und sind freibleibend. Diese sind jedoch möglichst parallel der Grundstücksgrenzen anzulegen.

1.2 Dacheindeckung:

Für Betriebswohn- und Bürogebäude sind die Auflagen wie im Mischgebiet bindend.

1.3 Die Dachneigung beträgt für Werkhallen und Betriebsgebäude bis 18 Grad.

Für Betriebswohn- und Bürogebäude gelten die gleichen Festlegungen wie im Mischgebiet.

1.4 Die Traufhöhe darf im Gewerbegebiet 10,0 m und im eingeschränkten Gewerbegebiet 7,0 m nicht überschreiten.

1.5 Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zu halten. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

2. Mischgebiet

2.1 Dachausbildung:

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu einer Grundstücksgrenze anzulegen. Untergeordnete Bauteile können eine andere Firstrichtung haben.

2.2. Dacheindeckung:

Einheitlich naturrot. Schwarze, braune oder anthrazitfarbene Eindeckungen sind unzulässig.

2.3 Die Dachneigung beträgt 30 bis 45 Grad. Nebengebäude und Garagen müssen ebenfalls ein Satteldach erhalten. Für Garagen oder Zwillingsgaragen an Grundstücksgrenzen wird die Dachneigung mit 28 bis 38 Grad festgesetzt. Nachfolgende Grenzbauten/Garagen müssen sich der vorhandenen Dachneigung angleichen.

2.4 Abgeschleppte Gauben sind bis zu einem Drittel der Trauf-
länge zulässig. Sie müssen vom Ortgang mindestens 1,5 m
entfernt sein. Einzelgauben dürfen eine Gesamtlänge von
2,50 m nicht überschreiten.

2.5 Kniestöcke sind bei allen Gebäuden bis zu einer Höhe bis
zu max. 0,40 m zugelassen.

2.6 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur dann zulässig, wenn
sich die Notwendigkeit aus den vorzulegenden Geländeschnit-
ten ergibt. Dies ist jedoch im Bauantrag durch die Vorlage
von mindestens 2 Geländeschnitten darzulegen.

2.7 Der Außenputz ist in gedeckten Farben zu halten. Grelle
Farbtöne sind nicht zulässig. Fassadenverkleidungen sind
mit Ausnahme von echter Holzschalung nicht zulässig.

§ 7

Grünordnung

7.1 Gehölzstreifen sind anzulegen:

- an der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes
- an der südöstlichen Grenze des Gewerbegebietes
- zwischen Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet
- an der Westgrenze des eingeschränkten Gewerbegebietes
- an der westlichen Grenze des Mischgebietes
- entlang des Rad- und Fußweges

Die Breite der jeweiligen Pflanzungen ist dem Plan zu entnehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die vorhandenen Birken um den Bildstock am nördlichen Rand und die Obstbäume und Sträucher am westlichen Rand des Planungsgebietes sind zu erhalten.

7.2 Für die genannten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Sandbirke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Faulbaum	- Frangula alnus
Waldkiefer	- Pinus sylvestris
Schlehe	- Prunus spinosa
Traubeneiche	- Quercus getraea
Stieleiche	- Quercus robur
Besenginster	- Sarothamnus scoparius
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata

7.3 Entlang der "Industriestraße", der Straße "Im Seefeld" und im nördlichen Bereich des "Kurzen Lachenweges" sind Linden (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Es sind Hochstämme 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu verwenden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Unter den Straßenbäumen sind jeweils 3 Meter breite Grünstreifen anzulegen.

Der Standort kann den örtlichen Erfordernissen (Einfahrten, Kurvenradien) angepaßt werden. Die Anzahl pro Grundstück ist jedoch bindend; sie ist dem Plan zu entnehmen.

7.4 Im "Kapellenweg" und im südlichen Bereich des "Kurzen Lachenweges" ist pro Grundstück einer der unter Punkt 7.2 aufgeführten Bäume oder ein Obstbaum zu pflanzen. Auch hier sind Hochstämme 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Der Standort kann den jeweiligen Erfordernissen angepaßt werden. Ein Baum pro Grundstück ist jedoch bindend.

7.5 Bei der Anlage von mehr als 5 Stellplätzen auf einem Grundstück ist jeweils für 5 Stellplätze ein Hochstamm der Stieleiche (*Quercus robur*) oder der Eberesche (*Sorbus aucuparia*) 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

7.6 Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 9 qm anzulegen.

7.7 Der Feldweg, der vom Wendehammer des "Kapellenweges" nach Osten führt, wird beibehalten.

- 7.8 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 Metern keine Fenster und Türen aufweisen, sind pro angefangene 5 Meter Wandfläche mit einer kletternden bzw. rankenden Pflanze folgender Artenliste zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.
- | | |
|------------------|-------------------------------|
| Hopfen | - Humulus lupulus |
| Waldrebe | - Clematis vitalba |
| Geißblatt | - Lonicera caprifolium |
| Wilder Wein | - Parthenocissus tricuspidata |
| Schlingknöterich | - Polygonum aubertii |
- 7.9 Flachdächer (0 Grad bis 5 Grad Neigung) von gewerblichen Bauten sind extensiv zu begrünen.
- 7.10 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück in eine Mulde zu leiten und dort zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Wasser ist in die Straßentwässerung abzuleiten.
Alternativ oder ergänzend dazu ist die Speicherung des Wassers in Zisternen zur Weiterverwendung (Gartenbewässerung, Betriebswasser) möglich.
- 7.11 Die vorgesehene Außenraumplanung an Gewerbebauten ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.
- 7.12 Innerhalb des Mischgebietes sind der Stauraum vor Garagen und die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Betonpflaster mit breiter Fuge) zu errichten.
Dies gilt ebenso für Stellplätze und soweit möglich für Lagerflächen innerhalb des Gewerbegebietes.
- 7.13 Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Gewerbegebiet sollten an den Grundstücksgrenzen jeweils 3 Meter breite Gehölzstreifen angelegt werden. Ist dies nicht möglich, z. B. wegen Grenzbebauung, sind 6 - 8 % der bebaubaren Grundstücksfläche zu bepflanzen. Dieser Anteil ist in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
Die Pflanzen sind der unter Punkt 7.2 aufgeführten Artenliste zu entnehmen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- 7.14 Die Verwendung von Tropenhölzern im Außenbereich ist unzulässig.

Einfriedungen

1. Mischgebiet:

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune mit einer Gesamthöhe von nicht mehr als 1,30 m zulässig. Die Sockel dürfen eine Höhe von 0,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Gemauerte Einfriedungen sind unzulässig.

2. Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet:

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Drahtzäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,8 m zulässig. Sockel dürfen eine Höhe von 0,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante nicht übersteigen. Massive und gemauerte Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 9

Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen aller Art, Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände unzulässig, soweit sie, - gemessen von der Fahrbahnoberkante, - höher als 1,00 m sind.

§ 10

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten diesem Bebauungsplan entgegenstehende Regelungen außer Kraft.

Röttenbach, den 24.11.1999


(Wechsler)

1. Bürgermeister