

# GEMEINDE RÖTTENBACH

---

Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr.17 "Am Fünfteilholz II"  
4. Änderung

## Änderungssatzung

### ■ Weitere textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr.17 "Am Fünfteilholz II"- 4. Änderung besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom 14.09.2020, den weiteren Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.09.2020 und der zugehörigen Begründung in der Fassung vom 14.09.2020.

14.09.2020

letztmalig geändert im Rahmen der 4. Änderung 14.09.2020

---

#### Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1

90461 Nürnberg

Tel. (0911) 47440-81

Fax. (0911) 47440-82



### ■ **Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

Im Geltungsbereich wird gemäß der Planzeichnung folgende Gebietsart, festgesetzt:

- "Gewerbegebiet" (GE) gem. § 8 (BauNVO).

Für das Gewerbegebiet der Nutzungsschablone B werden gem. § 1 Abs.5 BauNVO Tankstellen ausgeschlossen.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)**

**1.2.1** Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbegebiete der Nutzungsschablone A eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,4, für das Gewerbegebiet der Nutzungsschablone B eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoßzahl und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

**1.2.2** Für das Gewerbegebiet wird in der Bereichen der Nutzungsschablone A eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt, wobei die Firsthöhe bei einer zweigeschossigen Bebauung von 10,00 m und bei einer dreigeschossigen Bebauung von 13,00 m, jeweils gemessen von der OK - der gemittelten Straßenoberkante (bezogen auf die Erschließungsstraße) nicht überschritten werden darf.

Für das Gewerbegebiet im Bereich der Nutzungsschablone B wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, wobei die Firsthöhe von 7,00 m, jeweils bezogen auf den talseitigen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände, nicht überschritten werden darf.

**1.2.3** Für das Gewerbegebiet im Bereich der Nutzungsschablone B beträgt die maximale Größe der Einzelbaukörper 400 m<sup>2</sup>. Notwendige niedrige transparent oder offen gestaltete Verbindungsbauten sind zulässig.

**1.2.4** Die im Planblatt gekennzeichneten überbaubaren Flächen unterhalb der Leitungsschutzzone sind nur eingeschränkt baulich nutzbar. Die maximale Gebäudehöhe für den Bereich der Baubeschränkungszone C zwischen Mast 133 und Mast 134 beträgt 6,20 m, ausgehend von einer Erdoberkante (EOK) mit 378,00 ü. NN. Zwischen Mast 134 und Mast 135 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,00 m, ausgehend von einer EOK mit 375,21 m ü. NN. Ausnahmsweise kann je nach Schwingungsentwicklung der Leitung einer Überschreitung der Gebäudehöhe durch die Gemeinde nach Prüfung durch den Leitungsträger zugestimmt werden.

#### **1.3 Bauweise und Abstandsflächen**

**1.3.1** Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

**1.3.2** Für die Gewerbegebiete der Nutzungsschablone A mit der Abweichung, daß Gebäude auch länger als 50 m errichtet werden dürfen.

**1.3.3** Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

# GEMEINDE RÖTTENBACH

## BBP/GOP Nr.17 "Am Fünftteilholz II" – 4. Änderung

---

### **1.4 Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11)**

**1.4.1** Entlang der Erschließungsstraßen wird pro angefangener straßenseitiger Grundstückslänge von 30,00 m eine Zufahrt festgesetzt.

Die Breite der Zufahrten darf 10,00 m nicht überschreiten.

**1.4.2** Bei weiterer Parzellierung der Baugrundstücke ist die Erschließung des gesamten Grundstücks zu gewährleisten.

### **1.5 Anschluss der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 18 a, b)**

**1.5.1** An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber der landwirtschaftlichen -oder forstwirtschaftlichen Nutzfläche zu beachten. Bei Großbaumpflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Flächen ist wegen der Gefahr überhängender Äste und eindringender Wurzeln ein erhöhter Pflanzabstand von 3 Metern einzuhalten.

**1.5.2** Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig.

### **1.6 Emissionen/Immissionen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24)**

**1.6.1** Bezüglich der Schallemissionen gelten die im Planblatt festgesetzten flächenbezogenen maximalen Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup>. Die Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist durch die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung im bauaufsichtlichen Verfahren (Art. 58, 62, 64, 73 BayBO) nachzuweisen.

### **1.7 Stellplätze**

**1.7.1** Pkw-Stellplätze für Betriebsangehörige sind in Schotterrasen oder in Pflaster mit 3 cm Rasenfuge und entsprechendem wasserdurchlässigem Unterbau auszuführen.

**1.7.2** Die Berechnung des Stellplatzbedarfes erfolgt nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Anzahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993 in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.

**1.7.3** Tiefgaragen sind zulässig, wenn die Überdeckung mindestens 0,80 m, bezogen auf das natürliche Gelände, beträgt.

■ **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(BauGB § 9 Abs. 4 i.V. BayBO Art. 91)**

**2.1 Dächer**

Im Bereich des Planungsgebietes sind ausschließlich Sattel- Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 0° bis 30° Grad, je nach Erfordernissen der Entwässerung und Statik festgesetzt.

**2.2 Fassaden**

**2.2.1** Fassadenverkleidung mit Asbestzementplatten sind nicht zugelassen, Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

**2.3 Lagerflächen**

Lagerflächen sind entlang der Erschließungsstraßen sichtbar nicht gestattet.

**2.4 Einfriedungen**

**2.4.1** Die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen sind auf der Grenze des Grüngürtels zu den überbaubaren Flächen bzw. gewerblich genutzten Flächen zu errichten. Einfriedungen, die an private Grundstücke angrenzen sind auf die Grundstücksgrenze zu bauen.

**2.4.2** Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,80 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe beträgt 0,20 m. Es sind nur durchbrochene Einfriedungen zulässig, jedoch keine Betongitter.

**2.5 Einbindung in die Landschaft, Landschaftsbild**

**2.5.1** Für das Gewerbegebiet in dem Bereich der Nutzungsschablone B sind Geländesprünge bis maximal 1,00 m zulässig. Der natürliche Böschungswinkel ist einzuhalten.

**2.5.2** Notwendige Stützmauern sind als Trockenmauern zu gestalten und zu begrünen. Im Einzelfall kann die Gemeinde ausnahmsweise Abweichungen zustimmen, wenn die Mauer nicht nach Außen wirkt.

### ■ **Grünordnung**

#### **3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung**

Die privaten Plantagen im Gewerbegebiet sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

#### **3.2 Pflanzgebote (BauGB § 9 Abs.1 Nr.25 b)**

Die Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzung des Gewerbegebietes ist auf Grundlage der heimischen (potentiellen natürlichen), standortgerechten Vegetation durchzuführen. Es sollten die im Anhang beigefügten Artenauswahllisten verwendet werden.

##### **3.2.1 Äußere Umgrenzung**

**3.2.1.1** Für die äußere Umgrenzung entlang der öffentlichen Straßen ist für das Gewerbegebiet in den Bereichen der Nutzungsschablone A wie im Planblatt dargestellt, ein 3,00 m breiter öffentlicher und ein 3,00 m breiter privater Grünstreifen ausgewiesen.

**3.2.1.2** Für das Gewerbegebiet in den Bereichen der Nutzungsschablone A ist in den privaten Grünstreifen zu den öffentlichen Straßen eine Baum- und Strauchbepflanzung nach den Artenauswahllisten vorgeschrieben mit 30% Baumanteil und zwar zu 100 Flächenprozent.

**3.2.1.3** Zum vorhandenen Waldrand ist eine 10,00 m breite private Grünfläche als Waldsaum aufzubauen.

**3.2.1.4** Zum Außenraum ist, eine 10,00 m breite private Grünfläche als Ortsrandeingrünung ausgewiesen. In den Grünstreifen zum Außenraum ist eine Baum- und Strauchbepflanzung nach den Artenauswahllisten vorgeschrieben mit 30% Baumanteil und zwar zu 100 Flächenprozent.

**3.2.1.5** Zu den Flächen für die Landwirtschaft ist eine 6,00 m breite private Grünfläche ausgewiesen. In den Grünstreifen zu den Flächen für die Landwirtschaft ist eine Baum- und Strauchbepflanzung nach den Artenauswahllisten vorgeschrieben mit 30% Baumanteil und zwar zu 100 Flächenprozent.

**3.2.1.6** Für die privaten Grünflächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Baum- und Strauchbepflanzung nach den Artenauswahllisten vorgeschrieben mit 30% Baumanteil und zwar zu 100 Flächenprozent.

##### **3.2.2 Grundstücksteilung**

Bei eventueller Teilung der Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten der Nutzungsschablone A sind die so entstehenden nicht bebauten Randbereiche zwischen den beiden geteilten Flächen in einer Mindestbreite von 3,00 m pro Grundstück in lockerer Gliederung mit Bäumen, sowie Groß- und Kleinsträuchern abzupflanzen.

##### **3.2.3 Unbebaute Fläche**

**3.2.3.1** Mindestens 20% der gesamten Fläche der jeweiligen Grundstücke in den Gewerbegebieten der Nutzungsschablone A müssen begrünt werden.

In den Gewerbegebieten der Nutzungsschablone A und der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> nicht bebaubarer Fläche ein heimischer Großbaum in einer mindestens 8 m<sup>2</sup> großen Pflanzscheibe zu pflanzen. Die Standortwahl ist freigestellt.

**3.2.3.2** Mindestens 50% der gesamten Fläche der jeweiligen Grundstücke des Gewerbegebietes der Nutzungsschablone B müssen begrünt werden.

Je angefangener 150 m<sup>2</sup> nicht bebaubarer Fläche ist ein heimischer Großbaum in einer mindestens 8 m<sup>2</sup> großen Pflanzscheibe in lockerer flächiger Struktur zu pflanzen. Die Standortwahl ist freigestellt.

### **3.2.4 Flächen für private Stellplätze**

Die für das Planungsgebiet notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Stellplatzreihen sind durch einen mindestens 1,50 m breiten Grünstreifen zur Kopfseite einzugrünen.

In Längsrichtung hat nach maximal 5 nebeneinanderliegenden Parkständen eine Trennung durch einen mindestens 1,50 m breiten Grünstreifen zu erfolgen. Innerhalb dieses Streifens ist jeweils ein heimischer Laubbaum nach Artenauswahlliste in einer mindestens 8 m<sup>2</sup> großen Pflanzscheibe zu pflanzen.

An den äußeren Begrenzungen der Parkreihen ist jeweils ein heimischer Laubbaum nach Artenauswahlliste in einer mindestens 8 m<sup>2</sup> großen Pflanzscheibe zu pflanzen.

Ferner wird auf die Befestigungsart (Pkt. 1.7.1) und die Stellplatzanzahl (Pkt. 1.7.2) der weiteren textlichen Festsetzungen verwiesen.

### **3.2.5 Fassaden**

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster-, Tür- oder Toröffnungen enthalten, sind pro angefangene 5,00 m Länge mit einer Kletterpflanze nach Artenauswahlliste zu bepflanzen.

### **3.2.6 Dächer**

Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 10 Grad sind zu begrünen. Mindestanforderung: Extensivbegrünung mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation.

### **3.3 Freiflächengestaltungsplan**

Für unbebaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Die inneren Randbereiche der einzelnen Grundstücke sind in einer Mindestbreite von 3,00 m in lockerer Gliederung mit Bäumen und Groß- und Kleinsträuchern abzupflanzen. Erforderlich sind im Rahmen der Baueingabeplanung Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, Stellplatzanordnung, Oberflächenmaterialien, Befestigungsarten, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen, Standorten, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen oder Abgrabungen.

### **3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung im Einzelfall sind entsprechende Schutzmaßnahmen durch die Leitungsträger auszuführen. Entsprechendes gilt bei der Neuanspflanzung von Bäumen.

### **3.5 Baumpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone**

Baumpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone müssen sich an den maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren.

### **Hinweise**

#### **Oberflächenwasser:**

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen sollte nach Möglichkeit auf dem Privatgrund in geeigneter Form versickert oder in Zisternen gesammelt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung und damit Grundwasserzuführung des anfallenden Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten auf dem Grundstück nur zulässig ist, wenn die Vorgaben der NWFreiV i.V.m. der TRENGW eingehalten werden.

#### **Natur- und Artenschutz**

In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Vogelschutzzeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten. Demnach muß die Baufeldräumung, der Abriss von Gebäuden sowie jegliche Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Weiter muß um die Funktionsfähigkeit des Grabens und seine Zugänglichkeit weiterhin zu gewährleisten, mit allen baulichen Anlagen, einschließlich Zäunen, ein Mindestabstand von fünf Metern eingehalten werden.

#### **Denkmalschutzrechtlicher Hinweis**

Im Bereich der Flurstücke FlstNr. 551, 552, 553 (sowie randlich in FlstNr. 552/1, 553/1 und 847/16) sind Bodendenkmäler zu vermuten. Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art 7 DSchG. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

#### **Frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde**

Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Außerdem sind Baumaßnahmen an Baudenkmalern oder in unmittelbarer Nähe ebenfalls dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 DSchG anzuzeigen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

# GEMEINDE RÖTTENBACH

BBP/GOP Nr.17 "Am Fünfteilholz II" – 4. Änderung

## **Inkrafttreten**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan tritt gemäß § 10 Satz 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für den Geltungsbereich der 4. Änderung für die Grundstücke Fl.-Nr. 543; 543/2, 546 und 547 der Gemarkung Röttenbach außer Kraft.

Röttenbach, den .....

aufgestellt: .....

geändert: .....

.....  
1. Bürgermeister Schneider

Nürnberg, den 14.09.2020

I  
Projekt-Nr. 19 729  
ha/wi

## **Ausfertigung des Bebauungsplanes**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 "Am Fünfteilholz II" besteht aus der von dem Planungsbüro "Projekt 4", Nürnberg, ausgearbeiteten Planblatt mit Planzeichnung in der Fassung vom 14.09.2020, der separaten Begründung in der Fassung von 14.09.2020 und den hier vorliegenden-textlichen Festsetzungen.

## ■ Anhang: Artenauswahllisten (vorgeschlagene Pflanzen)

- **Bäume für den Bereich innerhalb der Baugrenzen: 3 bis 4 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm 14/16 cm Stammumfang.**

- **Bäume für Pflanzstreifen: 3 x verpflanzte Heister, Größe 200/250 je nach Art mit Ballen.**

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix fragilis	- Bruch-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Salix triandra	- Mandelweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Einheimische Obsthochstämme sind ebenfalls zulässig.

- **Straßenbäume: entlang der Erschließungsstraßen: 3 bis 4 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm 16/18 cm Stammumfang.**

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Einheimische Obsthochstämme sind ebenfalls zulässig.

# GEMEINDE RÖTTENBACH

BBP/GOP Nr.17 "Am Fünftteilholz II" – 4. Änderung

- **niedrigwüchsige Straßenbäume: entlang der Leitungsschutzzone des Bayernwerkes: 3 bis 4 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm 16/18 cm Stammumfang.**

(Um eine gewisse Auswahl an standortgerechten Bäumen vorschlagen zu können werden in diesem speziellen Fall auch nichtheimische Sorten an sich heimischer Baumarten vorgeschlagen)

Acer campestre ‚Elsrijk‘	- Feldahorn
Sorbus aria in Sorten	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia in Sorten	- Eberesche
Malus-Arten	- z.B. Malus floribunda
Pyrus-Arten	- z.B Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘

- **Sträucher, für freiwachsende Pflanzstreifen 2 x verpflanzt, Größe 60/100**

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cytisus scoparius	- Besenginster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball

- **Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

#### **ohne Rankhilfen:**

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Parthenocissus tricuspidata -	- wilder Wein

#### **mit Rankhilfen**

Polygonum aubertii	- Knöterich
Lonicera-Arten	- Geißblatt
Clematis-Arten, z. B.	- Clematis vitalba
	- Clematis montana