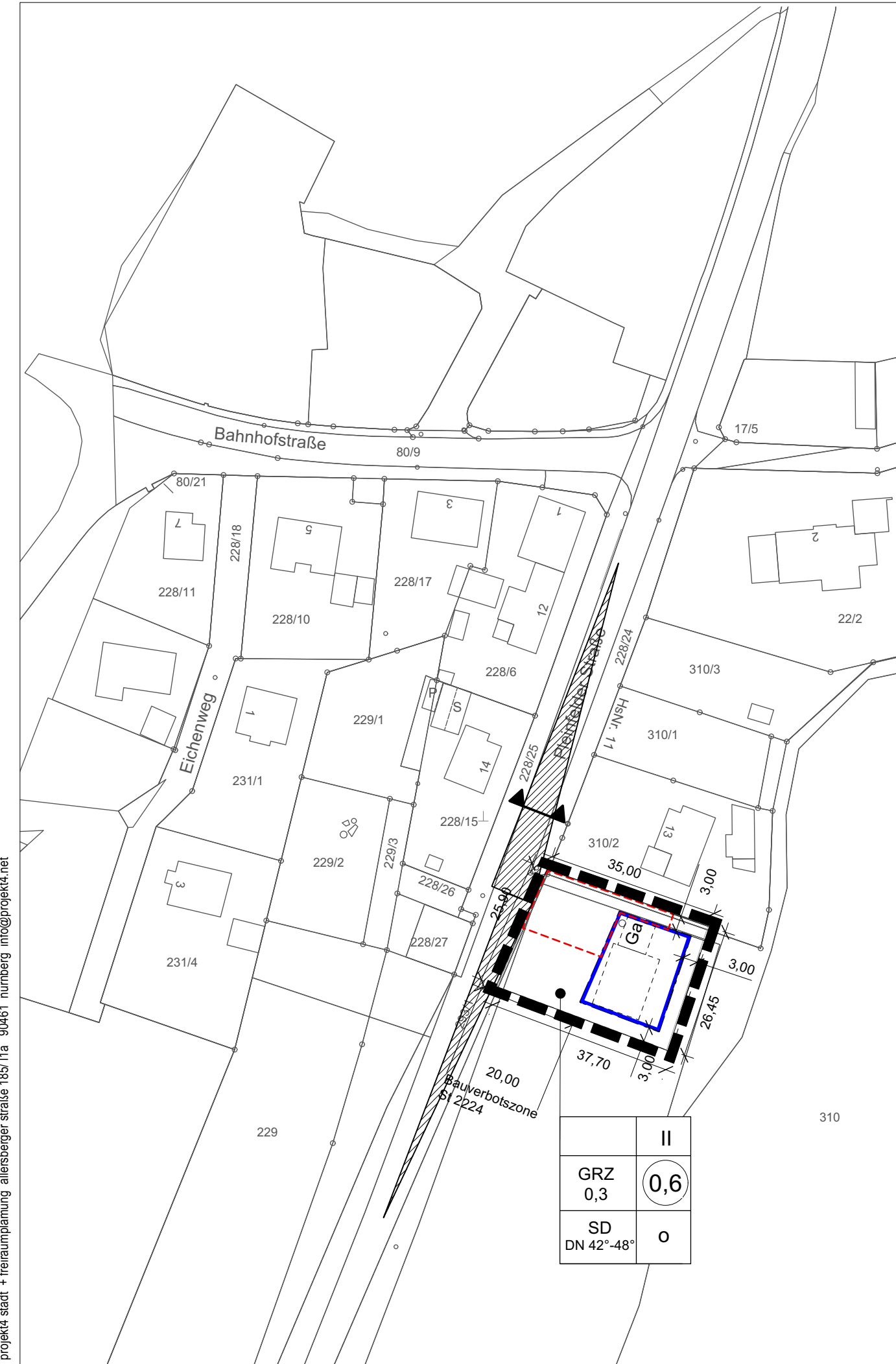


projekt4 saac - freiraumplanung allersberger straÙe 185/11a 90461 nürnberg info@projekt4.net



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, als Höchstmaß, durch römische Ziffer hier z.B. zwei 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.
GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

- o offene Bauweise
Baugrenze
GA Fläche für Garagen mit Zufahrt

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

- Sichtfeld (Sichtdreieck) auf der Straßenverkehr, Schenkellänge 70 m
Ortsdurchfahrtsgrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

HINWEISE (zeichnerisch)

- bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummern
vorgeschlagene Gebäudeanordnung
bestehende Grundstücksgrenzen
Flurnummern
Bemaßung, hier z.B.: 3,00m

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- 1. Maß der baulichen Nutzung
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
2. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
Die mit Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
3. Bauweise
Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
4. Flächen für Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb der Baugrenzen und der speziell dafür festgesetzten Fläche zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie dürfen zusammengerechnet eine Gesamtfläche von 20 qm nicht überschreiten. Die Flächen dieser Anlagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche entsprechend den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.
5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Zufahrt gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Pro angefangener 200m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Baum, vorzugsweise Obstbaum (Hochstamm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen.
Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmor Kies, Granitplit, gebrochenes Glas etc. zur Flächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und Traufstreifen unzulässig.
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

6. Umgang mit Oberflächenwasser:

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO):

- 1. Abstandsflächen
Die sich aus Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung ergebenden Abstandsflächen sind einzuhalten.
2. Dachform
Als Dachform der Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig. Für Nebengebäude und Garagen oder untergeordnete Gebäudeteile sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
3. Stellplatznachweis
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Röttenbach.

C. 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. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.
Hinweis zum Natur- und Artenschutz:
In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Bauaufreimung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten 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 310 grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Lärm- und / oder Geruchsmissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden.

Hinweis zur Entwässerung / 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 erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFV) i. V. m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV) sind einzuhalten. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass der Untergrund versickerungsfähig ist und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt. Es dürfen keine Verunreinigungen im Boden vorhanden sein. Daneben muss auch die Behandlungsbefähigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung / Wahl der Versickerungsart betrachtet werden.

Allgemeiner Hinweis:
Diese Einbeziehungssatzung besteht aus dem Planblatt und der zugehörigen Begründung.

D. Nachrichtliche Übernahme

Anbaubeschränkung Staatsstraße St2224
Gem. Art. 23 Bayerisches Straßen und Wegegesetz (BayStrWG) dürfen bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Für Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, ist eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt einzuholen.
Sichtfelder
Die erforderlichen Sichtfelder (Seitenlänge 70 m, Abstand vom Fahrhahrand 3 m) sind von Anpflanzungen, aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Die gilt auch für die Bauzeit.

PRÄAMBEL

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Röttenbach gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 11.10.2021 die Einbeziehungssatzung Flurstück Nr. 310/ Teilfläche an der Pleinfelder Straße - Mühlstetten, bestehend aus dem Planblatt in der Fassung vom 10.10.2021 mit Begründung in der Fassung vom 11.10.2021 als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.03.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Flurstück Fl.Nr. 310/ Teilfläche an der Pleinfelder Straße - Mühlstetten gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Flurstück Fl.Nr. 310/ Teilfläche an der Pleinfelder Straße - Mühlstetten in der Fassung vom 14.01.2021 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021. bis 24.03.2021 öffentlich ausgelegt.
3) Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Flurstück Fl.Nr. 310/ Teilfläche an der Pleinfelder Straße - Mühlstetten in der Fassung vom 14.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 12.02.2021 bis 24.03.2021 beteiligt.
4) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Flurstück Fl.Nr. 310/ Teilfläche an der Pleinfelder Straße - Mühlstetten in der Fassung vom 12.07.2021 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021. bis 03.09.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
5) Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Flurstück Fl.Nr. 310/ Teilfläche an der Pleinfelder Straße - Mühlstetten in der Fassung vom 12.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 23.07.2021 bis 03.09.2021 erneut beteiligt.
6) Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.10.2021 die Einbeziehungssatzung Flurstück Fl.Nr. 310/ Teilfläche an der Pleinfelder Straße - Mühlstetten in der Fassung vom 11.10.2021 gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Table with 2 columns: Name/Title and (Siegel). Rows include Röttenbach, den (Gemeinde), Bürgermeister, Bürgermeister, and Ausgefertigt.

GEMEINDE RÖTTENBACH LKS. ROTH

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Flurstück-Nr. 310 Mühlstetten / Teilfläche an der Pleinfelder Straße

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST TEILFLÄCHEN DES GRUNDSTÜCKS Fl.Nr. 310, GEMARKUNG MÜHLSTETTEN



TEILPLANÜBERSICHT aus Bayern Viewter (ohne Maßstab)

Table with 2 columns: Entworfen/Gezeichnet and Projekt 4 ha. Rows include Entworfen and Gezeichnet.

Änderungsvermerke: Ausfertigung:

- MASSSTAB 1 : 1.000
FASSUNG 11.10.2021
BEARBEITER ha
PROJEKT-Nr. 20 749



Planungsträger: GDE. RÖTTENBACH RATHAUSPLATZ 1 91187 RÖTTENBACH