



Dieser Bebauungsplan Nr. 6 Röttenbach, Ortsteil Oberbreitenlohe besteht aus diesem Planblatt, der Begründung und einer Satzung.

**FESTSETZUNGEN**

- WA allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GEZ Geschossflächenzahl
- II/D 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (IG + DG) Dachneigung 45°
- SD Satteldach
- offene Bauweise
- Garagen
- öffentl. Parkfläche
- Fläche für Stellplätze, erdgeschossige Garagen, damit verbundene Nebengebäude u. nicht einzufriedende Stauräume von 5,0 m Tiefe
- öffentl. Verkehrsfläche
- Begrenzung von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen
- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- zu pflanzende Bäume
- Bemaßung der Straßen, Gehsteige sowie öffentl. Parkflächen
- Gehölzstreifen 5 m breit

**HINWEISE**

- bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenzen neu
- Grundstücksgrenzen alt
- Flurstück-Nr.



**Begründung**  
zum Bebauungsplan Oberbreitenlohe der Gemeinde Röttenbach, Ldkrs. Roth

Die Gemeinde Röttenbach beabsichtigt ein neues Baugebiet im Ortsteil Oberbreitenlohe auszuweisen. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 16.534 m<sup>2</sup> und ist im Flächennutzungsplanentwurf 1976 als Wohngebiet ausgewiesen.

Das Gebiet wird an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Röttenbach-Mühlstetten-Stirn angeschlossen und die Abwasser den Erdfaulbecken in Unterbreitenlohe zugeleitet. Die Stromversorgung wird durch das Fränkische Überlandwerk übernommen.

Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 1,65 ha  
davon allgemeines Wohngebiet ca. 1,53 ha  
öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,12 ha

Entstehende Ausbaukosten für die öffentlichen Verkehrsflächen  
Straßenflächen, öffentl. Fußwege 1.204 m<sup>2</sup> x 35,- DM = 42.140,-  
wassererläutung 190 lfdm. x 145,- DM = 27.550,-  
Kanal wird zur Zeit projektiert, Kostenschätzung liegt der Gemeinde vor (ca. 5.300,- DM pro Anwesen).

Für den Erwerb des Straßengeländes wird kein Einheitspreis festgesetzt. Nach §§ 127-130 BBauG sind durch die Gemeinde 10 % des Erschließungsaufwandes für öffentl. Verkehrsflächen zu tragen. Der Rest von 90 % ist durch Anliegerkosten sicherzustellen. Der Plan beinhaltet 12 Häuser x 3 = 36 Einwohner.

Auf die Ausweisung von Spielplätzen wurde verzichtet, da die privaten Gärten im Wohngebiet genug Platz für Spielgeräte, sowie zum Spielen bieten.

Schwabach, 16. Aug. 1976

PLANUNGSBÜRO  
DIPL.-ING. VEIT SIPOS  
SCHWABACH  
FRIEDRICH-EBERT-STR. 25  
TELEFON 09122/2055  
Dipl.-Ing. Veit Sipo

Wir stimmen der geänderten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 06, Gemeinde Röttenbach, Ortsteil Oberbreitenlohe vom 23.02.1977 zu.

Flur-Nr. 545/3	Weigel Maria	<i>Maria Weigel</i>
Flur-Nr. 545/4	Franzenberg Inge	<i>Inge Franzenberg</i>
Flur-Nr. 545/5	Bock Hartmut	<i>Hartmut Bock</i>
Flur-Nr. 545/6	Templin Manfred	<i>Manfred Templin</i>
Flur-Nr. 545/7	Liegel Fritz	<i>Fritz Liiegel</i>
Flur-Nr. 545/8	Liegel Fritz	<i>Fritz Liiegel</i>
Flur-Nr. 545/9	Liegel Fritz	<i>Fritz Liiegel</i>
Flur-Nr. 549/1	Roßhirt Günter	<i>Günter Roßhirt</i>
Flur-Nr. 549/1	Kontny Leo	<i>Leo Kontny</i>
Flur-Nr. 550/1	Güthlein Roland	<i>Roland Güthlein</i>
Flur-Nr. 550/2	Ehard Max	<i>Max Ehard</i>
Flur-Nr. 550/3	Ehard Max	<i>Max Ehard</i>
Flur-Nr. 550/4	Lang Peter	<i>Peter Lang</i>

**Satzung**  
Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Röttenbach für den Ortsteil Oberbreitenlohe

"Die Gemeinde Röttenbach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 BBauG sowie Art. 105 Abs. 4 BayBO folgende mit Schreiben des Landratsamtes Roth vom 15. NOV. 1977 Nr. 111-Röttenbach genehmigte Bebauungsplansatzung"

Bebauungsplansatzung

§ 1: Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 wird der vom Planungsbüro Dipl.-Ing. Veit Sipo, Schwabach, am 16.8.1976 ausgearbeitete und letztmals am ..... geänderte Plan aufgestellt.

§ 2: Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil

§ 3: Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Röttenbach, 02. AUG. 1979  
Bürgermeister *W. Wechsler*

**Weitere Festsetzungen**

§ 1: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2: Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3: Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Fußboden) darf nicht höher als 0,30 m über dem anstoßenden natürlichen Gelände liegen.

§ 4: Die Errichtung der Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise ist untersagt.

§ 5: Als Einfriedung entlang der öffentl. Straßen und Wege sind nur Holzlatenzäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,00 m über Gehsteigoberkante gestattet.

§ 6: Es gilt die offene Bauweise mit folgenden Abweichungen.  
a) Auf den in Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür angewiesene Fläche ausreicht, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude (z. B. überdeckter Freisitz) errichtet werden, wenn dadurch ein einheitlicher Baukörper entsteht.

b) Die Garagen sind aus architektonischen Gestaltungsgründen mit Satteldach von mind. 25° Dachneigung und max. mit der Dachneigung des zugeordneten Wohngebäudes zu versehen, oder ins Haus einzubeziehen.

c) Bei Einbeziehung der Garage unter das Dach des Hauptgebäudes oder bei der Errichtung einer Einzelgarage mit Satteldach kann der First der Grenzgarage eine größere Höhe als 2,75 m aufweisen, wenn die Traufhöhen der Garagen nicht 2,75 m überschreiten und die Dachfläche geschlossen bleibt. Für diese Garagenform wird insoweit als Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO die Grenzbebauung festgesetzt. Die Länge der Garagen darf in diesen Fällen jedoch nicht mehr als 8,00 m betragen. Hinsichtlich der max. Gesamtnutzfläche bleibt der Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt.

§ 7: Sichtbare Pfetten und Sparren am Ortsgang sind unzulässig. Die Überstände am Ortsgang dürfen max. 20 cm und die der Traufe max. 50 cm betragen.

§ 8: Südtl. Dachflächen sind in roten Farben zu halten.

§ 9: Dachaufbauten und sog. Kniestöcke bis max. 25 cm sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 45° zulässig. Dachanschnitte dürfen auf einer Seite max. 1/5 der dort schräg gemessenen Dachfläche betragen. Die Entfernungen müssen mind. 1,50 m betragen. Flächen zwischen Traufe und OK Brüstung der Dachanschnitte müssen dem Material und der Neigung der restlichen Dachflächen entsprechen.

§ 10: Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17/1 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoszahl und die überbaubare Fläche sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

§ 11: Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 549/1 ist ein 5 m breiter Gehölzstreifen mit pro m<sup>2</sup> ca. 1 Strauch zu pflanzen. Bei der Anpflanzung dürfen nachfolgende Bäume und Sträucher nicht verwendet werden: Trauerformen bei Buche und Ulme  
Fremdländische Nadelgehölze über 5 m Höhe: z. B. Zypressen, Lebensbaumhecken, Mammutbäume, Elaeagniten bzw. Blautannen usw.  
Goldgelbe, rotlaubige oder weißbunte Arten über 5 m Höhe: z. B. Ulmen, Buchen, Ahorn usw.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6**

GEMEINDE RÖTTENBACH  
ORTSTEIL OBERBREITENLOHE  
M=1 000

A. Für die Erarbeitung des Planentwurfes:  
Planungsbüro Dipl.-Ing. Veit Sipo  
Architekten und Stadtplaner  
Friedrich-Ebert-Str. 25, 8590 Schwabach

B. Die Gemeinde hat am 14.09.1972 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Röttenbach, den 14.09.1972  
gez. Ehard  
Bürgermeister

Für die Richtigkeit:  
Georgensgmünd, den 02.08.1979  
Gemeinde Röttenbach  
Wechsler  
1. Bürgermeister

C. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 10.03.1977 bis 13.04.1977 in Röttenbach öffentlich ausgelegt.  
Röttenbach, den 14.04.1977  
gez. Ehard  
Bürgermeister

Für die Richtigkeit:  
Georgensgmünd, den 02.08.1979  
Gemeinde Röttenbach  
Wechsler  
1. Bürgermeister

D. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 02.08.1979 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
Georgensgmünd, den 02.08.1979  
Wechsler  
1. Bürgermeister

E. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 15. November 1977 Nr. IV/1 - R6 - Sei/Mt gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23.10.1968 - GVBl S. 327) genehmigt.

Georgensgmünd, den 02.08.1979  
Gemeinde Röttenbach  
Wechsler  
1. Bürgermeister

F. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 07. SEP 1979 bis 21. SEP 1979 in Röttenbach gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 07. SEP 1979 ortsüblich durch Aushang und im gemeindlichen Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 rechtsverbindlich.  
Georgensgmünd, den 07. SEP 1979  
Wechsler  
1. Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO DIPL.ING VEIT SIPOS  
8540 SCHWABACH FRIEDRICH-EBERT STR. 25  
TELEFON 09122/2055

SCHWABACH DEN 16.8.1976  
GEANDERT 23.2.1977

DIESER PLAN IST DIE  
**5.**  
FERTIGUNG