



# Röttenbach

**1. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 15**

**der  
Gemeinde Röttenbach**

**- Begründung -**

## **Gemeinde Röttenbach ■ Landkreis Roth**

**BBP/GOP Nr. 15 "Im Steinfeld"**

**Begründung zur 1. Änderung**

### ■ **Einleitung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 15 „Im Steinfeld“ umfaßt die im Norden des Plangebietes dargestellten Grundstücke der Doppelhäuser G, H und I sowie den im Süden bzw. im Osten angrenzenden Zufahrtsbereich (Wendeanlage). In dem ca. 0,39 ha großen Änderungsbereich waren Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser gemäß der Nutzungsschablone b vorgesehen, die nun insofern geändert werden, daß ausschließlich Einzelhäuser gemäß der Nutzungsschablone a festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. die Flächen für Garagen und deren Zufahrten wurden entsprechend angepaßt.

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung (GRZ, GFZ, Dachform, Dachneigung und maximale Traufhöhe) nicht berührt hat der Gemeinderat von Röttenbach deshalb die Durchführung der Änderung im vereinfachten Verfahren beschlossen.

### ■ **Planungserfordernis**

Die Darstellung von Einzelhäusern in diesem Bereich liegt in dem hohen Käuferinteresse nach diesem Gebäudetyp bzw. in der mangelnden Nachfrage nach Doppelhaushälften begründet.

### ■ **Angaben zum Änderungsbereich**

#### **Erschließung**

Die dargestellten Gebäude werden alle über die im Süden bzw. im Osten gelegene Wendeanlage erschlossen. Aus diesem Grunde wird ein nach Westen verlaufender Erschließungsast und eine nach Nordosten verlaufende Zufahrt festgesetzt. Die öffentlichen Stellplätze werden in diesem Bereich um 2 auf 8 Stellplätze reduziert.

#### **Immissionsschutz**

Die für den BBP ermittelten erforderlichen resultierenden Schalldämm- Maße für die gesamten Außenbauteile behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Da die Doppelhäuser G, H und I nicht als Riegel in das Schallschutzgutachten einbezogen wurden, werden die Werte nun jeweils für zwei Einzelhäuser übernommen. Die Zuweisung ist im Änderungsbereich gekennzeichnet.

### ■ **Grünordnung**

Die grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit. Aufgrund der Änderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, bzw. auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die überbaubare Fläche der einzelnen Grundstücke nicht vergrößert wird.