

1 PLANUNGSRECHTLICHE 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).

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

1.2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte, des § 17 BauNVO (Grundflächenzahl 0,8; Geschoßflächenzahl 2,4), 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 im nördlichen Teilbereich 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 den südlichen Teilbereich wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, wobei die Firsthöhe von 8,00 m, jeweils gemessen von der OK - der gemittelten Straßenoberkante (bezogen auf die Erschließungsstraße) nicht überschritten werden darf.

1.3 Baukörper und Abstandsflächen

1.3.1 Baukörper von mehr als 600 m² Grundfläche müssen in der Fassade und in der Firsthöhe durch einen Rücksprung von mindestens 0,8 m gegliedert sein.

1.3.2 Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

1.4 Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11)

1.4.1 Die Freihaltezonen zur Bundesstraße 2 von 20,00 m sind einzuhalten. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Bundesstraße sind nicht zulässig.

1.4.2 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

1.4.3 Die Pflanzungen entlang Bundesstraße und der Erschließungsstraße sind mit dem Straßenbauamt bzw. der Gemeinde Röttenbach abzustimmen.

- 1.4.4** Entlang der Erschließungsstraße wird pro angefangener straßenseitiger Grundstückslänge von 30,00 m eine Zufahrt festgesetzt.
Die Anzahl der Zufahrten werden auf maximal 2 pro Grundstück begrenzt.
Die Breite der Zufahrten darf 10,0 m nicht überschreiten.
- 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.
- 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 gilt der im Planblatt festgesetzte flächenbezogene maximalen Schalleistungspegel pro m².
- 1.6.2** Betriebswohnungen bzw. ruhebedürftige Aufenthaltsräume sind in ausreichendem Abstand zur B2 und/oder straßenabgewandt zu orientieren.
- 1.7 Abwasserbeseitigung (§ 9 [1] Nr. 16 BauGB)**
- 1.7.1 Entwässerung der Stellplätze**
Stellplätze für Pkw's sind in Schotterrasen oder in Pflaster mit 3 cm Rasenfuge und entsprechendem wasserdurchlässigem Unterbau auszuführen.
- 1.8 Stellplätze**
- 1.8.1** Bei der Berechnung der Stellplatzanzahl sind die Höchstwerte der Richtwerte für den Stellplatzbedarf der BayBO Art. 55 (IMBeK v. 12.02.1978, Anlage zu Abschn. 3, MABl. S. 181) in Ansatz zu bringen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (BAUGB § 9 ABS. 4 I.V. BAYBO ART. 91)

2.1 Dächer

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

2.2 Fassaden

2.2.1 Fassadenverkleidung mit Asbestzementplatten sind nicht zugelassen, Kunststoffprodukte sind unzulässig.

2.3 Werbe/Hinweisschilder

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 1 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) und sie müssen am Ort ihrer Leistung stehen.

2.4 Lagerflächen

Lagerflächen sind entlang der westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Erschließungsstraße und entlang der südlich verlaufenden B 2 sichtbar nicht gestattet.

2.5 Einfriedungen

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

2.5.2 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.

3 GRÜNORDNUNG

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB.

3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

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

3.3 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.

3.3.1 Äußere Umgrenzung

Für die äußere Umgrenzung entlang der öffentlichen Straßen ist, wie im Planblatt dargestellt, ein 3,00 m bzw. 6,00 m breiter öffentlicher und ein 3,00 m breiter privater Grünstreifen in den Freihaltezonen ausgewiesen.

In den Grünstreifen zur Erschließungsstraße ist eine Baum- und Strauchbepflanzung nach den Artenauswahllisten vorgeschrieben mit 30% Baumanteil und zwar zu 100 Flächenprozent.

In den Grünstreifen zur Bundesstraße ist eine Baum- und Strauchbepflanzung nach den Artenauswahllisten vorgeschrieben mit 30% Baumanteil.

Zum vorhandenen Waldrand ist eine 5,00 m breite private Grünfläche als Waldsaum aufzubauen.

3.3.2 Grundstücksteilung

Bei einer eventuellen Teilung der Grundstücksflächen in den so entstehenden nicht bebauten Randbereichen zwischen den beiden geteilten Flächen in einer Mindestbreite von 3,00 m pro Grundstück in lockerer Gliederung mit Bäumen, sowie Groß- und Kleinsträuchern abzapflanzen.

3.3.3 Unbebaute Fläche

Mindestens 20% der gesamten Fläche der jeweiligen Grundstücke müssen begrünt werden.

Je angefangener 300 m² nicht bebaubarer Fläche ist ein heimischer Laubbaum nach Artenauswahlliste in einer mindestens 8 m² großen Pflanzscheibe zu pflanzen. Die Standortwahl ist freigestellt.

3.3.4 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 6 m² großen Pflanzscheibe zu pflanzen.

An den äußeren Begrenzungen der Parkreihen ist jeweils ein heimischer Laubbaum nach Artenauswahlliste in einer mindestens 6 m² großen Pflanzscheibe zu pflanzen.

Ferner wird auf die Befestigungsart (Pkt. 1.7.3) und die Stellplatzanzahl (Pkt. 1.8) der weiteren textlichen Festsetzungen verwiesen).

3.3.5 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.

3.3.6 Dächer

Flachdächer sind zu begrünen. Mindestanforderung: Extensivbegrünung mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation.

3.4 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 abzapflanzen. Erforderlich sind im Rahmen der Baueingabeplanung Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, Stellplatzordnung, zur Lage und zum Umfang der begrüneten Grundstücksflächen, Standorten, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen oder Abgrabungen.

3.5 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 auszuführen. Entsprechendes gilt bei der Neuanpflanzung von Bäumen.

3.6 Pflanzlisten

vorgeschlagene Pflanzen:

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

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
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
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

3.6.2 Straßenbäume entlang der B 2 und der Erschließungsstraße: 3 bis 4 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm 16/18 cm Stammumfang.

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

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

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

3.6.4 Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**3.6.4.1 ohne Rankhilfen:**

<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	- wilder Wein

3.6.4.2 mit Rankhilfen

<i>Aristolochia macrophylla</i>	- Pfeifenwinde
<i>Polygonum aubertii</i>	- Knöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	- Blauregen
Clematis-Arten, z. B.	- Clematis vitalba
	- Clematis montana

Einheimische Obsthochstämme sind ebenfalls zulässig.

4. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan 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 das Gebiet dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Röttenbach, den

aufgestellt:

geändert:



.....
1. Bürgermeister Schneider



.....
Dipl. Ing. Veit Sipos