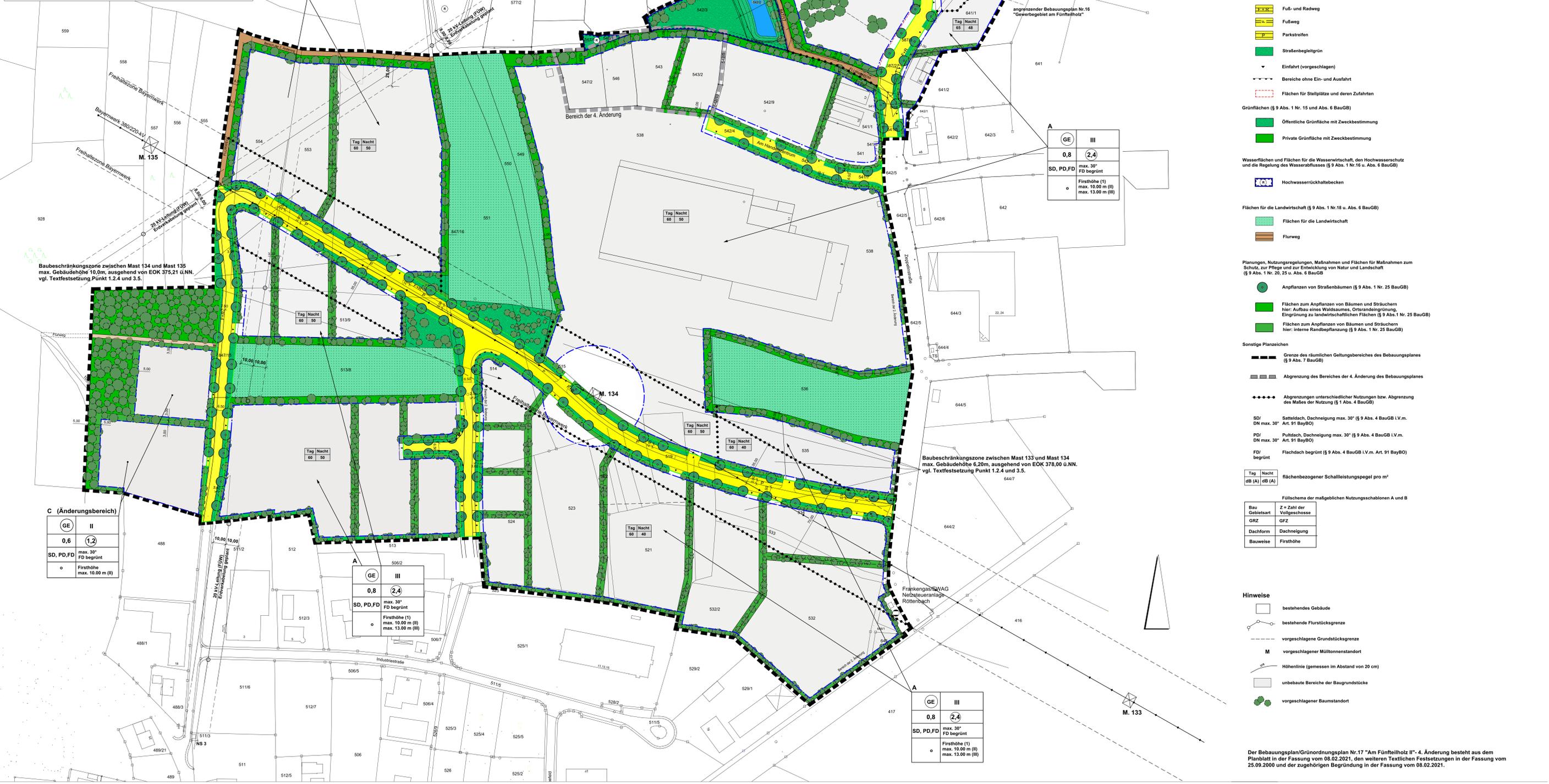


GE	III
0,8	2,4
SD, PD, FD	max. 30° FD begrünt
o	Firsthöhe (I) max. 10,00 m (II) max. 13,00 m (III)

GE	II
0,5	-
SD, PD, FD	max. 30° FD begrünt
o	Firsthöhe (I) max. 7,00 m (II)
o	max. Größe der Einzelbaukörper 400 m² vergleichbare Punkt 1.2.3 der Textfestsetzungen

GE	III
0,8	2,4
SD, PD, FD	max. 30° FD begrünt
o	Firsthöhe (I) max. 10,00 m (II) max. 13,00 m (III)



**C (Änderungsbereich)**

GE	II
0,6	1,2
SD, PD, FD	max. 30° FD begrünt
o	Firsthöhe (I) max. 10,00 m (II)

GE	III
0,8	2,4
SD, PD, FD	max. 30° FD begrünt
o	Firsthöhe (I) max. 10,00 m (II) max. 13,00 m (III)

GE	III
0,8	2,4
SD, PD, FD	max. 30° FD begrünt
o	Firsthöhe (I) max. 10,00 m (II) max. 13,00 m (III)

**Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze  
FH max. (1) Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche bezogen auf die Gebäudemitte  
(2) Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen am Schnittpunkt des Baukörpers mit dem natürlichen Gelände bezogen auf die Gebäudemitte

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

o Offene Bauweise  
- Baugrenze

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

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radweg
- Fußweg
- Parkstreifen
- Strassenbegleitgrün
- Einfahrt (vorgeschlagen)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

- Hochwasserrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flurweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier: Aufbau eines Waldsaumes, Ortsrandgrünung, Eingrünung zu landwirtschaftlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier: interne Randbepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Bereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

SD/ DN max. 30° Satteldach, Dachneigung max. 30° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

PD/ DN max. 30° Pultdach, Dachneigung max. 30° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

FD/ begrünt Flachdach begrünt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

Tag Nacht dB(A) dB(A) flächenbezogener Schalleistungspegel pro m²

Füllschema der maßgeblichen Nutzungsschablonen A und B

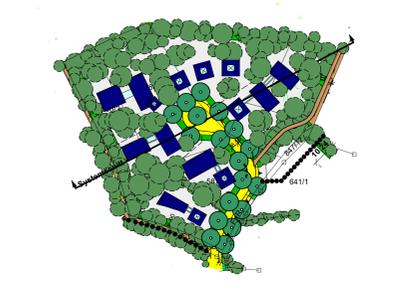
Bau Gebietsart	Z = Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Dachneigung
Bauweise	Firsthöhe

**Hinweise**

- bestehendes Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagener Mülltonnenstandort
- Höhenlinie (gemessen im Abstand von 20 cm)
- unbebaute Bereiche der Baugrundstücke
- vorgeschlagener Baumstandort

Der Bebauungsplan/Gründungsplan Nr.17 "Am Fünftelholz II"- 4. Änderung besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom 08.02.2021, den weiteren Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 25.09.2000 und der zugehörigen Begründung in der Fassung vom 08.02.2021.

**Bebauungsvorschlag für den Teilbereich "Gewerbepark" Nutzungsschablone B**



**SATZUNG**

- Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Röttenbach gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 08.02.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grundordnungsplan Nr. 17 "Am Fünftelholz II", bestehend aus der von dem Planungsbüro "Projekt 4" Nürnberg ausgearbeiteten Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen separaten Begründung in der Fassung vom 08.02.2021, als Satzung.
- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:
- §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
  - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert
  - Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 290) geändert
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788)
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung (PlanzV)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Verfahrensvormerke**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grundordnungsplan Nr. 17 „Am Fünftelholz II“ beschlossen.
- Der Bebauungsplan wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren geändert. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich und wird durchgeführt. Der Bildungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 14.09.2020. Der Beschluss wurde am 15.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grundordnungsplan Nr. 17 „Am Fünftelholz II“ in der Fassung vom 14.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 15.10.2020 bis 27.11.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grundordnungsplan Nr. 17 „Am Fünftelholz II“ in der Fassung vom 14.09.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 26.10.2020 bis 27.11.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.02.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grundordnungsplan Nr. 17 „Am Fünftelholz II“ in der Fassung vom 08.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Röttenbach, den ..... (Siegel)  
Bürgermeister .....

5) Ausgefertigt  
Röttenbach, den ..... (Siegel)  
Bürgermeister .....

6) Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grundordnungsplan Nr. 17 „Am Fünftelholz II“ in der Fassung vom 08.02.2021 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grundordnungsplan Nr. 17 „Am Fünftelholz II“ in der Fassung vom 08.02.2021 ist damit in Kraft getreten.  
Röttenbach, den ..... (Siegel)  
Bürgermeister .....

**GEMEINDE RÖTTENBACH LKS. ROTH  
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN  
NR. 17 "Am Fünftelholz II", 4. Änderung**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 543, 543/2, 546, 547/2 GEMARKUNG RÖTTENBACH.



ENTWORFEN: PROJEKT 4 ha/wl  
GEZEICHNET: PROJEKT 4 ha/wl  
BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Änderungsvermerke:  
Ausfertigung:

- MASSSTAB 1 : 1.000
- FASSUNG 08.02.2021
- BEARBEITER ha/wl
- PROJEKT-NR. 19 729

