

GEMEINDE RÖTTENBACH

Bebauungsplan/Grünordnungsplan GE "Am Fünfteilholz II"

■ Weitere textliche Festsetzungen

Stand: 25. September 2000

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1

90461 Nürnberg

Tel. (0911) 47440-81

Fax. (0911) 47440-82

P4
projekt

■ Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche 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).

Für das Gewerbegebiet der Nutzungsschablone B werden gem. § 1 Abs.5 BauNVO Tankstellen ausgeschlossen.

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

1.2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbegebiete der Nutzungsschablone A eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 2,4, für das Gewerbegebiet der Nutzungsschablone B eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschößzahl und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

1.2.2 Für das Gewerbegebiet wird in der Bereichen der Nutzungsschablone A 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 das Gewerbegebiet im Bereich der Nutzungsschablone B wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, wobei die Firsthöhe von 7,00 m, jeweils bezogen auf den talseitigen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände, nicht überschritten werden darf.

1.2.3 Für das Gewerbegebiet im Bereich der Nutzungsschablone B beträgt die maximale Größe der Einzelbaukörper 400 m². Notwendige niedrige transparent oder offen gestaltete Verbindungsbauten sind zulässig.

1.2.4 Die im Planblatt gekennzeichneten überbaubaren Flächen unterhalb der Leitungsschutzzone des Bayernwerkes sind nur eingeschränkt baulich nutzbar. Die maximale Gebäudehöhe für den Bereich der Baubeschränkungszone C zwischen Mast 133 und Mast 134 beträgt 6,20 m, ausgehend von einer Erdoberkante (EOK) mit 378,00 ü. NN. Zwischen Mast 134 und Mast 135 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,00 m, ausgehend von einer EOK mit 375,21 m ü. NN. Ausnahmsweise kann je nach Schwingungsentwicklung der Leitung einer Überschreitung der Gebäudehöhe durch die Gemeinde nach Prüfung durch das Bayernwerk zugestimmt werden.

1.3 Bauweise und Abstandsflächen

1.3.1 Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

1.3.2 Für die Gewerbegebiete der Nutzungsschablone A mit der Abweichung, daß Gebäude auch länger als 50 m errichtet werden dürfen.

1.3.3 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.

1.3.4 Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

GEMEINDE RÖTTENBACH

Bebauungsplan GE "Am Fünfteilholz II"

- 1.4 Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11)**
- 1.4.1** Die Freihaltezone zur Bundesstraße 2 von 20,00 m ist einzuhalten. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Bundesstraße sind nicht zulässig.
- 1.4.2** Die Pflanzungen entlang der Bundesstraße sind mit dem Straßenbauamt und der Gemeinde Röttenbach, die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sind mit der Gemeinde Röttenbach abzustimmen.
- 1.4.3** Entlang der Erschließungsstraßen 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 10,00 m nicht überschreiten.
- 1.4.4** Bei weiterer Parzellierung der Baugrundstücke ist die Erschließung des gesamten Grundstücks zu gewährleisten.
- 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 gelten die im Planblatt festgesetzten flächenbezogenen maximalen Schalleistungspegel pro m². Die Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist durch die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung im bauaufsichtlichen Verfahren (Art. 62, 64, 73 BayBO) nachzuweisen.
- 1.6.2** Betriebswohnungen bzw. ruhebedürftige Aufenthaltsräume sind in ausreichendem Abstand zur Bundesstraße und/oder straßenabgewandt zu orientieren.
- 1.7 Stellplätze**
- 1.7.1** Pkw-Stellplätze für Betriebsangehörige sind in Schotterrasen oder in Pflaster mit 3 cm Rasenfuge und entsprechendem wasserdurchlässigem Unterbau auszuführen.
- 1.7.2** 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.
- 1.7.3** Tiefgaragen sind zulässig, wenn die Überdeckung mindestens 0,80 m, bezogen auf das natürliche Gelände, beträgt.

■ **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB § 9 Abs. 4 i.V. BayBO Art. 91)**

2.1 Dächer

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

2.2 Fassaden

2.2.1 Fassadenverkleidung mit Asbestzementplatten sind nicht zugelassen, Kunststoffverkleidungen 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 Bundesstraße und der Erschließungsstraßen 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 bzw. gewerblich genutzten 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.

2.6 Einbindung in die Landschaft, Landschaftsbild

2.6.1 Für das Gewerbegebiet in dem Bereich der Nutzungsschablone B sind Geländesprünge bis maximal 1,00 m zulässig. Der natürliche Böschungswinkel ist einzuhalten.

2.6.2 Notwendige Stützmauern sind als Trockenmauern zu gestalten und zu begrünen. Im Einzelfall kann die Gemeinde ausnahmsweise Abweichungen zustimmen, wenn die Mauer nicht nach Außen wirkt.

■ Grünordnung

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

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

3.2 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.

3.2.1 Äußere Umgrenzung

3.2.1.1 Für die äußere Umgrenzung entlang der öffentlichen Straßen ist für das Gewerbegebiet in den Bereichen der Nutzungsschablone A, wie im Planblatt dargestellt, ein 3,00 m breiter öffentlicher und ein 3,00 m breiter privater Grünstreifen ausgewiesen.

3.2.1.2 Für das Gewerbegebiet in den Bereichen der Nutzungsschablone A ist in den privaten Grünstreifen zu den öffentlichen Straßen eine Baum- und Strauchbepflanzung nach den Artenauswahllisten vorgeschrieben mit 30% Baumanteil und zwar zu 100 Flächenprozent.

3.2.1.3 Zum vorhandenen Waldrand ist eine 10,00 m breite private Grünfläche als Waldsaum aufzubauen.

3.2.1.4 Zum Außenraum ist eine 10,00 m breite private Grünfläche als Ortsrandeingrünung ausgewiesen. In den Grünstreifen zum Außenraum ist eine Baum- und Strauchbepflanzung nach den Artenauswahllisten vorgeschrieben mit 30% Baumanteil und zwar zu 100 Flächenprozent.

3.2.1.5 Zu den Flächen für die Landwirtschaft ist eine 6,00 m breite private Grünfläche ausgewiesen. In den Grünstreifen zu den Flächen für die Landwirtschaft ist eine Baum- und Strauchbepflanzung nach den Artenauswahllisten vorgeschrieben mit 30% Baumanteil und zwar zu 100 Flächenprozent.

3.2.2 Grundstücksteilung

Bei eventueller Teilung der Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten der Nutzungsschablone A sind die so entstehenden nicht bebauten Randbereiche zwischen den beiden geteilten Flächen in einer Mindestbreite von 3,00 m pro Grundstück in lockerer Gliederung mit Bäumen, sowie Groß- und Kleinsträuchern abzapflanzen.

3.2.3 Unbebaute Fläche

3.2.3.1 Mindestens 20% der gesamten Fläche der jeweiligen Grundstücke in den Gewerbegebieten der Nutzungsschablone A müssen begrünt werden.

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

3.2.3.2 Mindestens 50% der gesamten Fläche der jeweiligen Grundstücke des Gewerbegebietes der Nutzungsschablone B müssen begrünt werden. Je angefangener 150 m² nicht bebaubarer Fläche ist ein heimischer Großbaum in einer mindestens 8 m² großen Pflanzscheibe in lockerer flächiger Struktur zu pflanzen. Die Standortwahl ist freigestellt.

3.2.4 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 8 m² großen Pflanzscheibe zu pflanzen.

An den äußeren Begrenzungen der Parkreihen ist jeweils ein heimischer Laubbaum nach Artenauswahlliste in einer mindestens 8 m² großen Pflanzscheibe zu pflanzen.

Ferner wird auf die Befestigungsart (Pkt. 1.7.1) und die Stellplatzanzahl (Pkt. 1.8.1) der weiteren textlichen Festsetzungen verwiesen.

3.2.5 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.

2.2.6 Dächer

Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 10 Grad sind zu begrünen. Mindestanforderung: Extensivbegrünung mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation.

3.3 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, Stellplatzanordnung, Oberflächenmaterialien, Befestigungsarten, zur Lage und zum Umfang der begrüneten Grundstücksflächen, Standorten, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen oder Abgrabungen.

3.4 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 durch die Leitungsträger auszuführen. Entsprechendes gilt bei der Neuanpflanzung von Bäumen.

3.5 Baumpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone des Bayernwerkes

Baumpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone des Bayernwerkes müssen sich an den maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren.

■ Hinweise

Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen sollte nach Möglichkeit auf dem Privatgrund in geeigneter Form versickert oder in Zisternen gesammelt werden.

Frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde

Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Außerdem sind Baumaßnahmen an Baudenkmalern oder in unmittelbarer Nähe ebenfalls dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 DSchG anzuzeigen.

■ 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 und des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Fünfteilholz" für die Grundstücke oder Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 641/1, 641/2, 645, 646 und 646/1 der Gemarkung Röttenbach außer Kraft.

Röttenbach, den 28. Dez. 00

aufgestellt: 08. Mai 2000

geändert: 01. Aug. 2000

.....
1. Bürgermeister Schneider



■ Anhang: Artenauswahllisten (vorgeschlagene Pflanzen)

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

- **Bäume für Pflanzstreifen: 3 x verpflanzte Heister, Größe 200/250 je nach Art mit Ballen.**

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
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
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix fragilis	- Bruch-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Salix triandra	- Mandelweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platophyllos	- Sommerlinde

Einheimische Obsthochstämme sind ebenfalls zulässig.

- **Straßenbäume: entlang der Erschließungsstraßen: 3 bis 4 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm 16/18 cm Stammumfang.**

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

Einheimische Obsthochstämme sind ebenfalls zulässig.

GEMEINDE RÖTTENBACH

Bebauungsplan GE "Am Fünfteilholz II"

- **niedrigwüchsige Straßenbäume: entlang der Leitungsschutzzone des Bayernwerkes: 3 bis 4 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm 16/18 cm Stammumfang.**

(Um eine gewisse Auswahl an standortgerechten Bäumen vorschlagen zu können werden in diesem speziellen Fall auch nichtheimische Sorten an sich heimischer Baumarten vorgeschlagen)

Acer campestre ‚Elsrijk‘	- Feldahorn
Sorbus aria in Sorten	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia in Sorten	- Eberesche
Malus-Arten	- z.B. Malus floribunda
Pyrus-Arten	- z.B. Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘

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

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

- **Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

ohne Rankhilfen:

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Parthenocissus tricuspidata -	- wilder Wein

mit Rankhilfen

Polygonum aubertii	- Knöterich
Lonicera-Arten	- Geißblatt
Clematis-Arten, z. B.	- Clematis vitalba
	- Clematis montana