



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II (E+D)	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß in römischer Ziffer hier z.B. zwei Vollgeschosse (Bautyp E+D - Dachgeschoss als Vollgeschoss)
II (E+D) / E+D+I / E+H+D	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß in römischer Ziffer hier z.B. zwei Vollgeschosse (Bautyp E+D - Dachgeschoss als Vollgeschoss) oder E+H+D - Dachgeschoss wird kein Vollgeschoss
0,4	Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,4
TH _{max} 3,80m	max. zulässige Traufhöhe, hier z.B. 3,80m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
—	Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

●●●●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
□	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten
M	Mülltonnenstandort
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

E+D	Bautyp Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss, TH _{max} 3,80m
SD, WD DN 30-45°	Satteldach, Walmdach Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad
II+D	Bautyp Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss, TH _{max} 6,0m
SD, WD DN max. 35°	Satteldach, Walmdach Dachneigung maximal 35 Grad

HINWEISE

■	bestehende Haupt- und Nebengebäude
□	vorgeschlagener Gebäudestandort
○	vorgeschlagener Baumstandort
+	Bestandshöhe gem. Vermessung
—	Höhenlinie gem. Vermessung

Füllschema der Nutzungsschablonen



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Röttenbach, gemäß Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.20xx den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Breitenloher Straße West" in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung.

Röttenbach, den

Thomas Schneider
1. Bürgermeister

(SIEGEL)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

B.) WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend Planeintrag als Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) festgesetzt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Gemäß § 16 BauNVO wird das maximale Maß baulicher Nutzung gemäß Planeintrag, durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt. Im WA 2 muss zum Erreichen des Höchstmaßes von zwei Vollgeschossendachgeschoss ein Vollgeschoss sein. Daneben erfolgt die Festsetzung einer Traufhöhe als Höchstmaß. Diese wird gemessen am höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- Es gilt die offene Bauweise. Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit deren Einfahrten

- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Einfahrten sind in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der festgesetzten Flächen sind je Baugrundstück Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) nur bis zu einer zusammengerechneten Grundfläche von 12 qm zulässig.

4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

5. gründerische Festsetzungen

- Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmorik, Granitplitt, gebrochenes Glas etc. zur Flächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und für Traufstreifen unzulässig. Vorgärten- und sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nicht als weitgehend vegetationsfreie Stein-, Schotter- oder Kiesflächen (sogenannte „Schottergärten“) ausgeführt werden. Zulässig sind naturnahe Gestaltungen wie Magerstandorte, sofern sie mit standorttypischer, bodengebundener Vegetation bepflanzt sind und ein durchwurzelbarer Bodenaufbau (auch mit mineralischem Substrat) vorhanden ist.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 250m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Baum, vorzugsweise Obstbaum (Hochstamm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Baumbestand auf den Grundstücken wird hierauf angerechnet.
- Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sind bei einer Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen, Up-Lights) sind nicht zulässig.
- Grundstückseinfriedrungen sind sockelfris, mit einem Abstand zum Gelände von mind. 15 cm zu errichten.
- Die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge) zu gestalten.

6. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

wird ergänzt.

C.) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

1. Dachgestaltung

- Beim Bautyp E+D (Dachgeschoss ist Vollgeschoss nur als Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° zulässig.

Beim Bautyp II+(D) mit maximal zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze sind Dächer nur als Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung bis 35° zulässig.
- Dächer von Garagen, Carports oder Nebengebäuden sind als begrünte Flach- oder Pultdächer (Dachneigung bis 10°) zulässig. Die Dachflächen sind mindestens extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.
- Dachaufbauten sind bei Hauptgebäuden ausschließlich in Form von Satteldach- oder Schleppgauben zulässig. Die addierte Gesamtbreite der Gauben darf maximal die Hälfte der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Organg muss mind. 1,50m und vom First bzw. sowie untereinander mind. 1,00m betragen.
- Anlagen oder Module zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaikmodule) müssen zur den Dachkanten ein Abstand von mind. 1,0m einhalten. Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen oder Solarziegel dürfen bis zur Dachkante reichen.
- Dacheinschnitte (Negativgauben) sind generell unzulässig.
- Dachüberstände sind bis am Organg bis 30cm, an der Traufe bis 50cm zulässig.
- Die Dacheindeckung der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet darf, mit Ausnahme von Vordächern, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, nur mit Ziegeln und Dachsteinen in dunklem rot, rotbraunen oder anthrazitfarbenem Farbton erfolgen. Glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig.
- Unter Einhaltung der maximal zulässigen Traufhöhe sind Kniestockausbildungen bis max. 0,75m zulässig.

C.) HINWEISE

Bodendenkmalpflege:

Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.

Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Wasserrecht:

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn durch geeignete Untersuchungen abgeklärt werden sollte, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungsbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG. Es wird empfohlen vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingangstüren, Tiefgarageneinfahrten, u. dgl.) immer etwas erhöht über dem Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Versickerung von Oberflächenwasser

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass der Untergrund versickerungsfähig ist und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt. Es dürfen keine Verunreinigungen im Boden vorhanden sein. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart betrachtet werden. Der Boden war nach dem Baugrundgutachten gemäß DIN 18130 als „schwach durchlässig“ einzustufen. Die gemäß dem Merkblatt ATV-A 138 für die Errichtung von Sickeranlagen empfohlene Mindest-Wasserdurchlässigkeit von k = 10-6 m/s liegt nicht vor. Aufgrund der großflächig vorhandenen tonigen und somit gering wasserdurchlässigen Bodenverhältnisse sind die Rahmenbedingungen für die konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich als ungünstig einzustufen. Großflächig betrachtet liegen die Voraussetzungen für die Errichtung von Versickerungsanlagen nicht vor.

Zwischenspeicherung und Nutzung von Niederschlagswasser:

Zur Schonung von Trinkwasser und dem nachhaltigen Umgang mit dem Schutzzut Wasser wird empfohlen das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zwischenspeichern und zu sammeln und z.B. für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Bezüglich der Dimensionierung der Zisternen wird empfohlen pro 150 m² Dachfläche mindestens 3 m³ Zisternenvolumen zu errichten.

Hinweise zum Immissionschutz

Zur Schonung der baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen gegeben werden:
- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallsolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ Bayerisches Landesamt für Umwelt).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).
Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen u.a. auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlergeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheiz-kraftwerke)" und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“.

Hinweise zum Natur- und Artenschutz:

In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten und demnach anfallende Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar auszuführen.

Pflanzempfehlungen für Gartenflächen:

Wird empfohlen auf Gartenflächen - oder auch auf Teilen davon - Blühflächen, Staudenbeete, Wildblumenbeete mit heimischen Pflanzen oder freiwachsenden Gehölzen zur Förderung von Lebensräumen für Bienen, Schmetterlinge und Vögel anzulegen. Für die Artenauswahl der Bäume und Sträucher wird auf die nebenstehende Vorschlagsliste hingewiesen. Fertige Saatenmischungen für die Anlage von Blühflächen können über den Handel oder bei Naturschutzverbänden (z.B. BUND oder NABU) bezogen werden.

D.) VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Ausschuss für Bau- und Umweltangelegenheiten hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Röttenbach, den
Thomas Schneider (Erster Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausgefertigt
Röttenbach, den
Thomas Schneider (Erster Bürgermeister) (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Röttenbach, den
Thomas Schneider (Erster Bürgermeister) (Siegel)

Thomas Schneider (Erster Bürgermeister) (Siegel)

Röttenbach, den

Thomas Schneider (Erster Bürgermeister) (Siegel)

Röttenbach, den

Thomas Schneider (Erster Bürgermeister) (Siegel)

Gemeinde Röttenbach
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Nr. 22 "Breitenloher Straße West"



Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummern 182 Tfl., 183, 183/1, 183/2, 185, 187/1 Tfl. sowie 188 Tfl., alle Gemarkung Mühlstetten.

N	ENTWORFEN: Projekt 4 /wi	BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES Planblatt und Begründung mit Umweltbericht
	GEZEICHNET:	

Änderungsvermerke:
Ausfertigung:

■ MASSSTAB	1 : 1.000
■ FASSUNG	14.04.2025
■ BEARBEITER	wi
■ PROJEKT-Nr.	25799

