

### I. ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

**WA 2 Wo**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte), hier: 2 Wohnungen.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als **Höchstmaß** hier: 2 Vollgeschosse (mit Hinweis auf Geschosshöhe/BauTyp, vgl. zeichnerische Darstellung)  
 Vollgeschossdefinition i.gem. Art. 43 Abs. 6 BayBO (derzeit gültige Fassung BayBO 2008).  
 LV m. Art. 2 Abs. 5 (der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung).  
 Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Fuß- und Radwege  
 Öffentliche Parkplätze als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

**VERSORGUNGSFLÄCHENLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen für Versorgungsanlagen/ hier: Trafostation

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 öffentliche Grünfläche:  
 Spielplatz

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)  
 Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraßen (vgl. Pkt. 3 der Festsetzungen zur Grünordnung).  
 Pflanzempfehlung: Anpflanzen mittelkröniger Laubgehölze aus heimischen Bäumen auf den unbebauten Bereichen der Baugrundstücke als lockere Bepflanzung im gesamten Baugebiet (Pkt. 3 der Grünordnung).

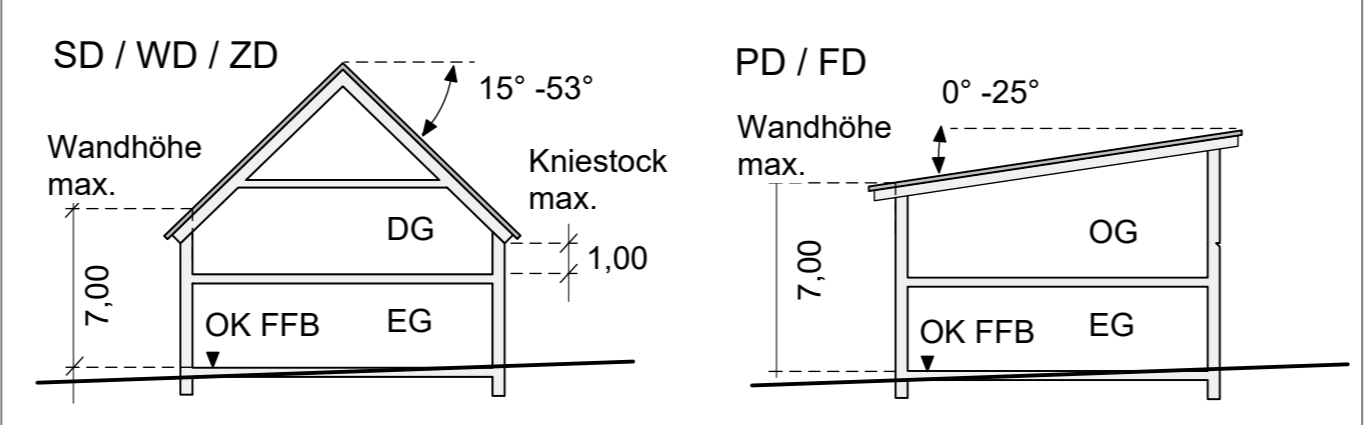
**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten  
 SD Satteldach zulässig  
 PD Pultdach zulässig  
 WD Walmdach, auch Krüppelwalmdach zulässig  
 ZD Zeltdach zulässig  
 FD Flachdach zulässig  
 DN 0-53° zulässige Dachneigung als Spanne in Grad  
 WH max. 7,0m zulässige maximale Wandhöhe hier: max. 7,0 m  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**ZEICHNERKLÄRUNG FÜR HINWEISE**  
 bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer  
 vorgeschlagene Gebäudeanordnung  
 bestehende Grundstücksgrenzen  
 Grundstücksgrenzen gemäß Fortführungsnachweis  
 Parzellierungsvorschlag  
 Flurnummern  
 Flurnummern gemäß Fortführungsnachweis  
 Bemaßung, hier: 10,0m  
 Gliederung (Aufteilung) des Straßenraums

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	WA 2 Wo	II
Dachform	SD, WD, ZD	
Dachneigung	FD, PD	0,4
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,8
Bauweise	ED, o	Wandhöhe WH max. 7,0m

### ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BAUTYPEN



### II. TEXTFESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-16 BauNVO)  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 BauNVO festgelegt.  
 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer Nr. 3 (Anlagen der Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)  
 Die Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung erfolgt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der jeweils maximal zulässigen Wandhöhe. Für das Maß baulicher Nutzung gelten die jeweils in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

**3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise mit folgenden Abweichungen:  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Weiter ist hier die Errichtung von Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 Die Abstandsflächen gem. Art 6 BayBO sind einzuhalten. Abs. 5 Satz 1 und 2 finden Anwendung.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO über Baugrenzen bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 14 BauNVO auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die den Nutzungszwecken der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO).

**5. bauliche Nebenanlagen**  
 Die Nebengebäude dürfen, außerhalb der dafür festgesetzten Flächen eine Grundfläche von zusammengerechnet maximal 12 m² nicht überschreiten. Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachausbildung gleich zu gestalten.

**6. Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten**  
 Pro Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. Garagenstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Carports sind alternativ zulässig.  
 Garagen sind als eigenständige oder mit dem Nachbarn zusammengebaute Garagen (Grenzgaragen) zulässig. Der Nachbarbauende hat sich in Bezug auf Wandhöhe, Gebäudelänge, Firsthöhe, Dachneigung und Dachneigung an den Erbauenden anzupassen.  
 Bei Errichtung von Garagen/Carports zur Straße hin ist ein Stauraum von mindestens 5m einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.  
 Die Flächen der Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit breiter Rassenfuge) zu gestalten.

**7. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone für die Hauptgebäude Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Zeltdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 53° zulässig.  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Verbindung mit den Festsetzungen der jeweiligen Nutzungsschablone für die Hauptgebäude Wandhöhen bis maximal 7,00m gemessen ab Oberkante Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss zulässig.  
 Kniestocke sind nur bei Hauptgebäuden der Bauweise E+D mit einer Dachneigung zulässig. Die maximale Kniestockhöhe beträgt maximal 1,00 m, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren.  
 Dachaufbauten sind in Form von Schlep-, Sattel- oder Spitzdachbauten ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die addierte Gesamtbreite der Giebeln darf maximal zwei Drittel der Traufhöhe einer Dachseite aufweisen.  
 Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50m betragen. Bei Ausführung als Einzelgebäude muss der Abstand untereinander mindestens 1,50m betragen. Der Abstand vom First muss, senkrecht gemessen, mindestens 1,00m betragen.  
 Dachneigungen sind unzulässig.  
 Zwerchbel sind ab einer Dachneigung von 30° und bis zu einer maximalen Breite von einem Drittel der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs mindestens 1,00 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.  
 Dachüberstände sind bis 0,50m an Ortsgang und bis zu 0,75m an der Traufe zulässig.

**8. Fußbodenhöhe**  
 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFOK) der Hauptgebäude darf bezogen auf die Oberkante Deckschicht der Straßendecke der Erschließungsstraße gemessen in Gebäudemitte 0,70m nicht überschreiten.

**9. Einfriedungen**  
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird eine max. Zaunhöhe von 1,20 m über OK der anschließenden Straßen und Wege zugelassen. In diesen Bereichen sind Zäune in senkrechter Holzlatzung bzw. als Stabgitterzäune mit oder ohne Sockel, Sockelhöhe max. 30 cm, zugelassen. Weiter darf zum öffentlichen Straßenraum die Abgrenzung auch ohne Einzäunung oder mit Hecken aus Laubgehölzen (Höhe max. 1,50m) erfolgen.  
 Alle übrigen Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 1,50 m als Hecken, Zäune oder Maschendraht zugelassen.

**10. Fassaden**  
 Bei der Farbgebung sind grelle Farbtöne nicht zulässig.  
 Balkonbrüstungen sind zulässig als vertikale Holzlatzung, Beton- bzw. gemauerte Brüstungen oder verputzt.

**11. Ver- und Entsorgungsleitungen**  
 Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zu schützenden unterirdischen 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 mind. 0,50m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungssträger vorzusehen.

### III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

**1. Grünflächen**  
 Grünflächen gemäß § 9 Abs. Nr. 15 BauGB werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

**2. Gestaltung der Grundstücke, Freiflächengestaltung**  
 Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Wege und Zufahrten gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.  
 Für unbebaute Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den Baueinlagen vorzulegen. Erforderlich sind im Rahmen der Baueinlagen Aussagen zur Lage und zum Umfang der begrünt Grundstücksflächen, Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beschrifteter Aufschüttungen oder Abgrabungen.  
 Bei parallel zur Straße erschlossenen Garagen ist zwischen Garage und Straße ein 0,7-1,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

**3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
 Planzgebote mit Standortbindung:  
 Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Art und Gestaltung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen für Baumschulplantagen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Ausführung hat in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Artenauswahl:  
 Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v. m. B. 14-16  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Pinus avium - Vogelkirsche  
 Tilia cordata "Rancho" - Winterlinde  
 Obstbaum Hochstamm - in Sorten

Für Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließung sind offene Baumscheiben von mind. 15 m² sowie ein ausreichender Wurzelraum von mind. 12 m³ pro Baum vorzusehen.  
 Die Grundstückszufahrten richten sich nach den festgelegten Baumstandorten. Die festgelegten Standorte dürfen jedoch, sofern die Zufahrt zu den Grundstücken durch die festgelegten Baumstandorte unzumutbar erschwert würde, ausnahmsweise verschoben werden.

### IV. EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

**1. Pflanzlisten, empfohlene Pflanzen:**  
**Bäume:**  
 3 x verpflanzte Heister, 200 - 250, je nach Art mit Ballen.  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Alnus glutinosa - Schwarzalpe  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Fagus sylvatica - Rotbuche  
 Fraxinus excelsior - Esch  
 Malus sylvestris agg. - Arterngruppe Holz-Apfelbaum  
 Prunus domestica agg. - Arterngruppe Pfäufchen, Zwetschge  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Sorbus aria - Mehlbeere  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Ulmus glabra - Berg-Ulme

**Obstbäume:**  
 z.B. Berlepsch, Landsberger Renette  
 z.B. Gute Graue, Gute Luise  
 Fränkische Hauszwetschge

**Sträucher:** 2 x verpflanzt, Größe 60/100  
 Clematis vitaba - Gewöhnliche Waldrebe  
 Cornus sanguinea - Roter Harttriegel  
 Corylus avellana - Haselnuß  
 Crataegus laevigata agg. - Zweifrigiger Weißdorn  
 Crataegus monogyna agg. - Arterngruppe Eingriffeliger Weißdorn  
 Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Ribes alpinum - Berg-Johannisbeere  
 Rosa canina agg. - Arterngruppe Hunds-Rose  
 Rubus fruticosus agg. - Arterngruppe Echte Brombeere  
 Sambucus nigra - Holunder  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus - Gem. Schneeball

**2. Fassadenbegrünung**  
 Zur Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.  
 Selbstklimmer:  
 Hedera Helix - Efeu  
 Parthenocissus tric. - Veitich - Wilder Wein  
 Parthenocissus quin. - Engelmannii - Jungferntrebe

Ranker und Schlinger (bauliche Maßnahmen erforderlich):  
 Polygonum auberti - Knöterich  
 Nonniveria in Arten - Geißblatt  
 Clematis - Wildarten - Weibtrebe  
 Wisteria sinensis - Blauregen  
 Celastrus orbiculatus - Baumwürger  
 Aristoclia durior - Pfeifenwinde

**3. Entwässerung**  
 Unverschlusstes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser aus den Zisternen ist möglich, soweit die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswassererstellungsverordnung - NWVEV) in Verbindung mit dem Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) eingehalten werden. Oberflächenwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m³ je 100m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

**4. Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens**  
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Verpugung zu schützen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Plangebietes sollte vermieden werden. Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird an dieser Stelle verwiesen.

**5. Artenschutz**  
 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft:  
 Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar erfolgen.

### V. TEXTLICHE HINWEISE

**1. Denkmalschutz**  
 Gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenleertüchern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerresten, dunkle Erdverfärbungen usw.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bay. Landesamt zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. Um möglichen Konfliktsfällen vorzubeugen, sind alle unmittelbar an der Ausführung der Erdarbeiten Beteiligten über diese Aufgaben und die Meldepflicht in Kenntnis zu setzen.

**2. Entwässerung**  
 Unverschlusstes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser aus den Zisternen ist möglich, soweit die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswassererstellungsverordnung - NWVEV) in Verbindung mit dem Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) eingehalten werden. Oberflächenwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m³ je 100m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

**3. Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens**  
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Verpugung zu schützen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Plangebietes sollte vermieden werden. Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird an dieser Stelle verwiesen.

**4. Artenschutz**  
 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft:  
 Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar erfolgen.

### SATZUNG

Aufgrund des § 10 Bauzestzuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Röttenbach gemäß Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gebiet im Flaschenfeld"  
 bestehend aus der von dem Planungsbüro "Projekt 4", Nürnberg, ausgearbeiteten Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der zugehörigen separaten Begründung in der Fassung vom ..... als Satzung.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:  
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)  
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
 - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangehalts (PlanZuV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)  
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 und § 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

### Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.2026 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gebiet im Flaschenfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der 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 in der Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die Öffentlichkeit wurde zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 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 Gemeinderat hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gebiet im Flaschenfeld“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Röttenbach, den ..... (Siegel)  
 (Unterschrift)  
 8. Ausgefertigt  
 Röttenbach, den ..... (Siegel)  
 (Unterschrift)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Röttenbach, den ..... (Siegel)  
 (Unterschrift)

### GEMEINDE RÖTTENBACH LKS. ROTH BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 5 "GEBIET IM FLASCHENFELD", 2. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN (TF=TEILFLÄCHEN)  
 104/10 (TF); 104/21 (TF); 105; 105/1; 105/2; 105/3; 128/5 (TF); 128/7 (TF); 132/1; 132/2; 132/3; 133/1; 195; 195/6; 195/2; 199; 199/3; 199/4; 199/1; 199/7; 199/8; 199/9; 199/10; 199/11; 199/16 (TF); 200/1; 200/2; 200/9; 200/10; 200/11; 200/12; 200/15 (TF); 201/1; 201/2; 201/4; 201/5; 201/6; 201/7; 201/9; 201/10; 201/11; 201/12; 201/13; 202; 202/1; 202/2; 202/3; 202/4; 202/7; 202/8; 202/9; 202/10; 202/11; 202/12; 205; 205/1; 205/5; 205/8; 206/1; 206/2; 206/4; 218; 218/1; 218/2; 218/4; 218/5; 219; 219/2; 219/3; 219/4; 219/5; 219/6; 219/7; 219/8; 219/9; 219/10; 219/11; 219/12; 219/13; 219/14; 219/15; 219/16; 219/17; 219/18; 221/18 (TF); 247/36; 247/77 (TF); 847/10; 847/80 (TF); 847/177 (TF); 847/299 GEMARKUNG RÖTTENBACH.



TEILPLANÜBERSICHT  
 aus Bayern Viewer (ohne Maßstab)

ENTWORFEN: PROJEKT 4 ha/wl  
 GEZEICHNET: PROJEKT 4 ha/wl

Bestandteile des Bebauungsplanes  
 ■ MASSSTAB 1:1.000  
 ■ FASSUNG 23.03.2026  
 ■ BEARBEITER wi  
 ■ PROJEKT-Nr. 26814