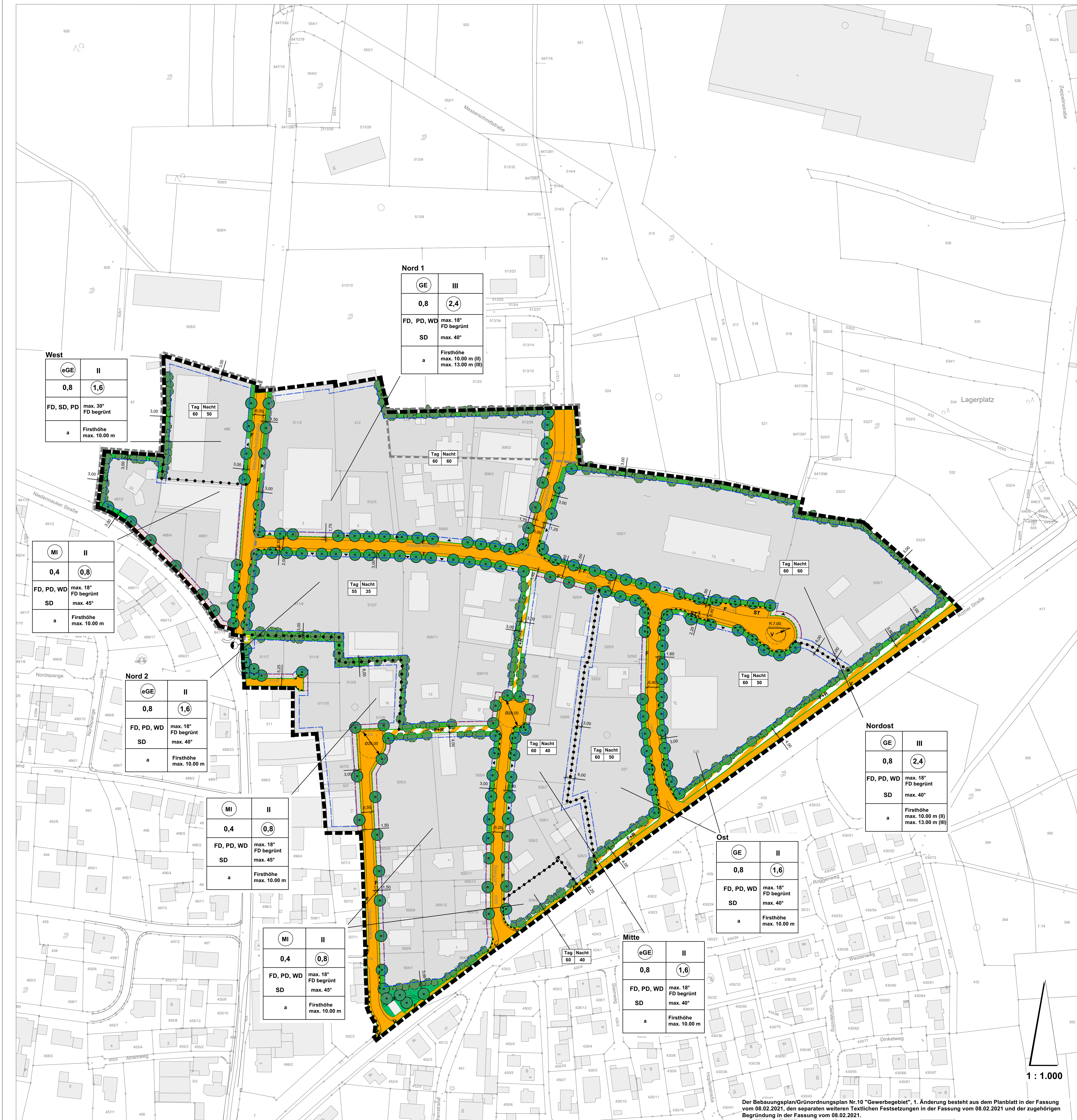




I. ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

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

- GE Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO
- eGE eingeschränktes Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet (MI) § 6 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. Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsfäche bezogen auf die Gebäudemitte
- TH max. Maximal zulässige Traufhöhe über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsfäche bezogen auf die Gebäudemitte

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

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Fuß- und Radwege
- Grünstreifen zur Abschirmung / Gliederung von Fahrspur und Rad- und Fußweg (Verkehrsbegeleitgrün) als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche
- F Fußweg als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche
- ST öffentliche Stellplätze
- Einfahrt (vorgeschlagen)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten

Versorgungsflächen
(§ 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 mit Zweckbestimmung
- Fußweg in öffentlicher Grünfläche
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) hier: Anlage von Baumstreifen mit Unterpflanzung entlang des Straßenraumes (ohne Lageförderung)
- Anpflanzung von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) hier: Baumpflanzung in einer mindestens 8 m² großen Pflanzscheibe entlang des Straßenraumes (ohne Lageförderung)
- Pflanzgebiet für Hecken und Bäume hier: interne Randbepflanzung - Randbepflanzung zu Fuß- und Radwegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhalt von Obstbäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung der einbezogenen Bereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes (In Bereichen in denen sich der Änderungsbereich und die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes deckungsgleich überlappen, wurde zur besseren Lesbarkeit die Grenze des Änderungsbereiches parallel, nach außen verschoben dargestellt)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- SD/PD/WD Satteldach, Pultdach, Walmdach DN max. 18° Dachneigung max. 18° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)
- SD/ DN max. 45° Satteldach, Dachneigung maximal 45° (§ 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

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

- bestehendes Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenze
- unbebaute Bereiche der Baugrundstücke
- vorgeschlagener Baumstandort

SATZUNG

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Röttenbach gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 08.02.2021 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den separaten textuellen 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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2007, zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.06.1998, zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes geändert vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 290) geändert
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne 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)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.07.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 11.02.2019 hat in der Zeit vom 20.02.2019 bis 22.03.2019 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 11.02.2019 hat in der Zeit vom 18.02.2019 bis 22.03.2019 stattgefunden.
 - Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 11.02.2019 hat in der Zeit vom 18.02.2019 bis 22.03.2019 stattgefunden.
 - Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 10.02.2020 hat in der Zeit vom 26.02.2020 bis 27.03.2020 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 08.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 24.09.2020 bis 06.11.2020 beteiligt.
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 08.07.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 05.10.2020 bis 06.11.2020 öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.02.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet“ gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
- Röttenbach, den (Siegel)
- Bürgermeister
- 9) Ausgefertigt
- Röttenbach, den (Siegel)
- Bürgermeister
- 10) Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet“ ist damit in Kraft getreten.
- Röttenbach, den (Siegel)
- Bürgermeister

GEMEINDE RÖTTENBACH LKS. ROTH
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 10 "GEWERBEGEBIET" - 1. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN (TF=TEILFLÄCHEN)
487/2; 488; 488/1; 488/3; 488/4; 503; 503/4; 504/1; 504/3; 505/3; 505/4; 505/5; 505/6; 505/7; 505/8; 505/9; 505/10; 505/11; 505/12; 505/13; 505/14; 506/2; 506/3; 506/4; 506/6; 506/7; 506/10; 506/11; 507; 507/4 (TF); 507/5; 511/2; 511/3; 511/5; 511/6; 511/7; 511/8; 511/9; 511/10; 512; 512/3; 512/4; 512/5; 512/6; 512/7; 513; 513/17 (TF); 513/28; 525; 525/1; 525/2; 525/3; 525/4; 525/5; 525/6; 526; 526/1; 526/2; 526/3; 526/4; 526/5; 526/6; 526/7; 526/8; 527; 527/1 (TF); 527/2; 528; 528/1; 528/2; 529/1; 547/3 (TF); 847/15 (TF); 847/294



Planungsträger: GDE. RÖTTENBACH
RATHAUSPLATZ 1
91187 RÖTTENBACH

ENTWORFEN:	PROJEKT 4 ha/wl	BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES
GEZEICHNET:	PROJEKT 4 ha/wl	- Planblatt vom 08.02.2021 - Begründung vom 08.02.2021 - weitere textuelle Festsetzungen vom 08.02.2021

Änderungsvermerke:
Ausfertigung:

MASSSTAB	1 : 1.000
FASSUNG	08.02.2021
BEARBEITER	ha/wl
PROJEKT-Nr.	18 698