

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN**

**NR. 14**

**„PFAFFENWEG / HOLZBRUCKWEG“**

**GEMEINDE RÖTTENBACH**

**LANDKREIS ROTH**

**SIPOS Architektur und Stadtplanung**

Dipl.-Ing. Veit Sipos Architekt

Königstraße 3  
91126 Schwabach

Telefon 09122/2055  
Telefax 09122/4512

**SIPOS**

ARCHITEKTUR &  
STADTPLANUNG

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0 ALLGEMEINES</b>	<b>2</b>
1.1 Beschlußfassung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
<b>2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG</b>	<b>2</b>
2.1 Flächennutzungsplan	2
<b>3.0 ANGABEN ZUM BESTAND</b>	<b>2</b>
3.1 Nutzung	2
3.2 Erschließung	2
3.3 Ortsbild	3
3.4 Grün	3
3.5 Immissionen	3
3.5.1 Belastungen des Baugebietes durch Geruchsimmissionen:	3
3.5.2 Belastung des Baugebietes durch Verkehrsgeräuschimmissionen	4
<b>4.0 PLANUNG</b>	<b>5</b>
4.1 Planungsanlaß	5
4.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele	5
4.3 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen	5
4.3.1 Allgemeine Planungsabsichten	5
4.3.2 Nutzung / Ortsgestalt	6
4.3.3 Verkehrserschließung	7
4.3.4 Begrünung des Plangebietes	7
<b>5.0 ABWÄGUNG</b>	<b>8</b>
5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	8
5.2 Berücksichtigung der Belange der Bedürfnisse von Wohnen bzw. Gewerbe und Eigentumsbildung der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen	8
5.3 Die Belange der Erhaltung und Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	9
5.4 Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
5.5 Belange der Wirtschaft	10
5.6 Belange der Landwirtschaft	10
5.7 Belange des Verkehrs	10
5.8 Sonstige Belange	10
5.8.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	10
<b>6.0 BISHERIGER ABLAUF DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
6.1 konzeptionelle Phase	11
6.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung, 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange	11
6.3 Öffentliche Auslegung, 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange	12