

**BEGRÜNDUNG  
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN**

**BBP 15**

**“IM STEINFELD“**

**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	2
3.4 Grün	3
3.5. Belastung des Baugebietes durch Verkehrsgeräusch- und Gewerbeimmissionen	3
<b>4.0 PLANUNG</b>	<b>4</b>
4.1 Planungsanlaß	4
4.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele	4
4.3 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen	4
4.3.1 Allgemeine Planungsabsichten	4
4.3.2 Nutzung / Ortsgestalt	5
4.3.3 Verkehrserschließung	6
4.3.4 Begrünung des Plangebietes	6
4.3.5 Notwendige Lärmschutzmaßnahmen	7
4.3.5. Abwasserbeseitigung	8
<b>5.0 ABWÄGUNG</b>	<b>9</b>
5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	9
5.2 Berücksichtigung der Belange der Bedürfnisse von Wohnen und Eigentumsbildung der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen	9
5.3 Die Belange der Erhaltung und Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	10
5.4 Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
5.5 Belange der Wirtschaft	10
5.6 Belange der Landwirtschaft	11
5.7 Belange des Verkehrs	11
5.6 Sonstige Belange	11
5.6.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	11
<b>6.0 BISHERIGER ABLAUF DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
6.1 konzeptionelle Phase	11
6.2. Abwägung der Anregungen und Bedenken der 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung.	12
6.3. Abwägung der Anregungen und Bedenken der 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung.	12
6.4. Abwägung der Anregungen und Bedenken der 3. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der weiteren öffentlichen Auslegung.	13

## **1.0 Allgemeines**

### ***1.1 Beschlußfassung***

Der Gemeinderat von Röttenbach hat in seiner Sitzung vom .....1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Im Steinfeld" beschlossen.

### ***1.2 Lage und Geltungsbereich***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordosten der Gemeinde Röttenbach und wird nach Norden durch die Rother Straße und nach Osten durch eine Bebauungszeile entlang des bestehenden Wegekreuzes begrenzt. Im Süden des Planungsgebietes befindet sich der Röttenbach. Im Westen begrenzt die bestehende Bebauung das Planungsgebiet.

Der Geltungsbereich des 6,74 ha großen Planungsgebietes umfaßt im einzelnen die Flurstücke mit den Nummern:

**418 (teilw.); 419; 420; 421; 422; 423; 426; 428; 429; 430; 431; 432 (teilw.); 432/2 (teilw.); 437; 439; 440; 441; 442; 443; 444; 445; 847/21 (teilw.)**

## **2.0 Einfügung in die Gesamtplanung**

### ***2.1 Flächennutzungsplan***

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dar.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB größtenteils aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 426 und Teile der Grundstücke Fl.-Nr. 441; 442; 443; 444 und 445 sind im Flächennutzungsplan nicht, bzw. in ihrer Abgrenzung anders als Wohnbaufläche bzw. als Grünfläche dargestellt.

Diese Verschiebungen sind für die Erschließung und Grundstücksaufteilung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und dienen somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ist nicht notwendig.

## **3.0 Angaben zum Bestand**

### ***3.1 Nutzung***

Das Plangebiet ist bis auf eine Lagerhalle und einem Holzlagerplatz unbebaut und wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

### ***3.2 Erschließung***

Das Plangebiet wird von der die Rother Straße ausgehend über den bestehenden Birkachweg und einer neu geplanten Erschließungsstraße erschlossen.

### ***3.3 Ortsbild***

Die vorherrschende Bebauung im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist hauptsächlich durch zweigeschossige Wohngebäude mit überwiegend ausgebauten Dachgeschoß (E+I+D) geprägt. Als Dachform ist hier das Satteldach dominierend. Diese Bebauung bestimmt zusammen mit den Baukörpern des Gewerbegebietes den nordöstlichen Ortsrand von Röttenbach.

Der im Süden verlaufende Röttenbach wird durch einen uferbegleitenden Gehölzstreifen gesäumt, der von Bebauung freigehalten wird.

### **3.4 Grün**

Das Planungsgebiet ist in zwei unterschiedlich zu bewertende Bereiche gegliedert.

Die Weichholzzone, die im Uferbereich des Röttenbaches besteht ist unbedingt zu erhalten. Aus diesem Grund wird hier zusammen mit einem Schutzabstand von mindestens 20m eine Bebauung ausgeschlossen.

Der größte Anteil des Planungsgebietes besteht jedoch aus landwirtschaftlich genutzten Grünland- oder Ackerflächen und einem Holzlagerplatz. Wertvoller, schützenswerter Baumbestand ist hier nicht vorhanden. Ranken oder Gehölzgruppen an oder in der Feldflur fehlen ebenfalls. In Fortsetzung des Birkachweges stehen außerhalb des Planungsgebietes am östlichen Rand zwei landschaftsprägende Birken.

### **3.5. Belastung des Baugebietes durch Verkehrsgeräusch- und Gewerbeimmissionen**

Da auf das Planungsgebiet Geräuschimmissionen einwirken wurde das Ingenieurbüro für Bauphysik Sorge mit der Erstellung einer Voruntersuchung und Beurteilung der Planung und Angabe grundsätzlich geeigneter Lärmschutzmaßnahmen beauftragt.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsgeräuschimmissionen von der angrenzenden Ortsdurchgangsstraße (Bundesstraße B 2 Nürnberg - Weißenburg) sowie Gewerbegeräuschimmissionen vom nordwestlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet auf das Plangebiet ein. Gemäß Angabe der Gemeinde Röttenbach sollen zukünftig weitere Gewerbegebiete in Richtung Norden erschlossen werden, die grundsätzlich mitbeachtet werden sollen.

Derzeit wird der Bau einer Umgehungsstraße mit der Prioritätsstufe 1 gem. Angabe der zuständigen Behörde geplant. Diese soll in einem Abstand von mindestens 200. m verlaufen.

Da der Bau der Umgehungsstraße noch nicht sicher ist, sollen sowohl die bestehende Bundesstraße als auch die geplante Umgehungsstraße hinsichtlich ihrer Auswirkung auf das Plangebiet sowie die ggf. erforderlichen Maßnahmen untersucht und beurteilt werden. Weiterhin sind die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräuschimmissionen auf der Grundlage der derzeit festgesetzten Emissionskontingente zu untersuchen und zu beurteilen und ggf. geeignete Lärmschutzmaßnahmen anzugeben.

## **4.0 Planung**

### **4.1 Planungsanlaß**

Die Gemeinde Röttenbach möchte mit diesem Bebauungsplan durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes die Nachfrage nach Wohnbauflächen entlasten, und auf Höhe des bestehenden Gewerbegebietes einen neuen Ortsrand aufbauen.

### **4.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll entsprechend dem § 1 Abs.5 des Baugesetzbuches (BauGB) und insbesondere unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Im weiteren soll der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Bereitstellung von Bauflächen zur Bedarfsdeckung.
- Befriedigung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse, auch für unterschiedliche Einkommensgruppen.
- Das Ermöglichten differenzierter Bauformen, Grundstücksgrößen- zuschnitte und Lagen im Erschließungssystem.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch die Möglichkeit einer relativ hohen Grundstücksausnutzung.
- Regelung der verkehrlichen Situation und bedarfsgerechte Dimensionierung der Gebietserschließung.
- Geschwindigkeitsreduzierung durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und damit weitestgehende Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der künftig im Gebiet lebenden Menschen.
- Schaffung eines geschlossenen Erscheinungsbildes und einer abwechslungsreichen Raumstruktur durch Führung und Ausgestaltung der Straßen und der Platzräume, sowie durch Anordnung und Stellung der Baukörper zum Straßenraum.
- Entwicklung eines zentralen Bereiches mit der Möglichkeit zur Errichtung einer Einrichtung für "betreutes Wohnen" zur Integration alter und/oder behinderter Menschen.
- Begrünung des Planungsgebietes bzw. Sicherung des bestehenden Grünbestandes am Röttenbach durch entsprechende Festsetzungen für den öffentlichen und privaten Raum.

### **4.3 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen**

#### **4.3.1 Allgemeine Planungsabsichten**

Mit der Aufstellung des BBP/GOP Nr. 15 "Im Steinfeld" werden die o.g. Ziele verfolgt.

Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche und verkehrliche Entwicklung des nordöstlichen Bereiches der Gemeinde Röttenbach gewährleistet werden.

Das Planungsgebiet ist dafür besonders geeignet, da durch eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung zum gegenüber der die Rother Straße liegenden Gewerbegebiet ein neuer nicht "ausgefranst" Ortsrand entwickelt wird.

In diesem Zusammenhang soll auch die Verkehrssituation in diesem Bereich neu geordnet werden. Da der Zufahrtbereich des bestehenden Birkachweges auf die die Rother Straße in

einem sehr spitzen Winkel verläuft, ist eine weitere Erschließungsstraße im Bereich der Ausfahrt des Gewerbegebietes auf die Rother Straße geplant.

Desweiteren wird durch die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung der hier gestalterisch mangelhafte Ortseingang durch die Maßnahme der Ortsrandeingrünung aufgewertet.

#### 4.3.2 Nutzung / Ortsgestalt

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Baunutzungsverordnung in einem Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Für das Wohngebiet gelten in Anlehnung an DIN 18005 folgende Orientierungswerte zum Immissionsschutz:

- 55 dB (A) tags
- 45 bzw. 40 dB (A) nachts

Die die Gestaltung der baulichen Anlagen betreffenden Festsetzungen wurden von der bestehenden Bebauung abgeleitet (vgl. hierzu auch Punkt 3.3 der Begründung).

Durch den Bebauungsplan wird die Art der zulässigen Nutzungen auf Grundlage des §1Abs.5 BauNVO eingeschränkt, um unangemessene Belastungen möglichst auszuschließen. So sind Betriebe die einen erhöhten Verkehr in diesem Bereich zur Folge hätten, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

Die Wohnbauflächen entlang der Rother Straße werden entsprechend ihrer Lage und ihres Umfeldes als verdichtete Einzelhausbebauung in Form von Flächen für Einzelhäuser, Doppelhäuser bereitgestellt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der festgesetzten Bauweise auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Durch die Begrenzung der Traufhöhen wird eine nach Osten gestaffelte Höhenreduzierung erreicht, die bei einer eventuellen zukünftigen Beplanung der östlich angrenzenden Fläche auch eine für Röttenbach typische zweigeschossige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern zulassen würde. Dementsprechend wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf im Westen drei. bzw. im Süden und Osten des Plangebietes auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Kreuzungsbereich Birkachweg / neue Erschließungsstraße soll durch einen öffentlichen Grünbereich, in den ein Spielplatz eingeplant wird und der angrenzenden dichteren 3-geschossigen Bebauung (E+1+D) ein Platzbereich geschaffen werden, der das Zentrum des neuen Wohnviertels definiert. Hier soll auch eine Einrichtung für "betreutes Wohnen" integriert werden können.

Durch die erwünschte Gebäudestellung und dadurch bezweckte Raumbildung entlang der Straßen werden bei den noch unbebauten Bereichen Innenräume aus Privatgärten mit zusammenhängenden Grünstrukturen geschaffen. Die im Osten zum Ortsrand vorgesehenen Wohnbauflächen werden für freistehende Einzelhäuser festgesetzt. Durch die hierdurch erreichte Abtreppung der Baumassen zum Ortsrand hin und durch die lockere Baustruktur wird, in Verbindung mit der festgesetzten Ortsrandbepflanzung der Übergang und die Verzahnung mit der freien Landschaft harmonisch und ortsgerecht gestaltet.

### 4.3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch zwei Erschließungsansätze an die Rother Straße angeschlossen. Die Erschließung greift im Westen den bestehenden Birkachweg und im Norden die neu geplante Erschließungsstraße zur Verkehrserschließung des Baugebietes auf. Für die neu geplante Erschließungsstraße ist die Errichtung einer Linksabbiegespur notwendig. Diese wird gemäß den Angaben des Straßenbauamtes durchgeführt.

Sämtliche Wohnstraßen im Gebiet sind als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen vorgesehen. Durch die Ausgestaltung des Straßenraumes mit vielen Verschwenken und Versätzen sowie durch den straßenseitig möglichen Stellplätzen wird die Verkehrsgeschwindigkeit reduziert.

Bei der Dimensionierung dieser Mischverkehrsflächen standen neben fahrgeometrischen Aspekten auch die sonstigen Nutzungsansprüche an den Straßenraum, wie Kommunikation und Bespielbarkeit im Vordergrund. Die Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen wurden entsprechend der EAE nach dem Wendeanlagentyp 3 (Bild 32 Wendeanlage für einen Lastkraftwagen bis 10,00m Länge z.B. 3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t) entwickelt.

Lediglich der Straßenraum zwischen die Rother Straße und der platzartigen Aufweitung im Zentrum des Planungsgebietes weist die klassische Aufteilung einer Straße mit einem Gehweg auf. Hier scheint dies aus verkehrstechnischer Sicht und aus Sicherheitsaspekten notwendig, da über diese Sammelstraße das gesamte Wohngebiet mehr oder weniger angebunden wird und sich der Verkehr erst am Ende dieser Straße aufteilt.

Durch die innere Erschließung des Plangebietes wird die durchgängige Verbindung zum Außenraum erhalten. Der im Osten des Plangebietes gelegenen landwirtschaftliche Weg wird nachrichtlich übernommen. Desweiteren sind zwei weitere Wegeverbindungen nach Osten und Westen eingeplant um die Durchgängigkeit des Planungsgebietes nach allen Seiten zu sichern.

### 4.3.4 Begrünung des Plangebietes

Die Durchgrünung des Plangebietes erfolgt durch Straßenraumeingrünung, durch Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Grundstücksbereiche, durch konsequentes Freihalten der rückwärtigen Grundstücksbereiche und der Bachaue sowie durch die Festsetzung einer Ortsrandbegrünung.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein sowohl quantitativ als auch qualitativ den Bedürfnissen an ein den heutigen Ansprüchen gerechtfertigtes Umfeld gewährleistet und die rückwärtigen Grundstücksbereiche weitgehend von einer Bebauung freigehalten. So sind Stellplätze und Garagen nicht in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig. Dadurch werden einerseits überdimensionierte Zufahrten vermieden und andererseits ein Mindestmaß an privaten Freiflächen erreicht. Durch die zusätzlichen Festsetzungen zur Pflanzdichte auf den unbebauten Grundstücksbereichen (vgl. Punkt 3.3.1 und 3.3.4 der weiteren textlichen Festsetzungen) wird ein ausreichender Umfang und eine ausreichende Qualität der Pflanzung gesichert.

Durch die Festsetzung der Ortsrandbepflanzung wird ein harmonischerer Übergang zwischen dem Siedlungskörper und der freien Landschaft durch die Eingrünung gewährleistet.

#### **4.3.5 Notwendige Lärmschutzmaßnahmen**

Anhand der durchgeführten schallimmissionsschutztechnischen Berechnungen wurden für die weitere Planung folgende Empfehlungen durch das Schallschutzgutachten gegeben.

##### **Verkehrsgerausmissionen**

###### Bestehende Ortsdurchgangsstraße

Sofern die geplante Umgehungsstraße nicht realisiert würde, ist im überwiegenden Teil des Plangebietes während der Tag- und Nachtzeit mit Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 16 dB zu rechnen.

Demnach wäre nur im Falle einer umfangreichen aktiven Lärmschutzmaßnahme (z.B. Lärmschutzwall) im nördlichen Teil des Plangebietes die Einhaltung der Orientierungswerte für das gesamte Plangebiet möglich.

###### Geplante Umgehungsstraße

Im Falle der Realisierung der geplanten Umgehungsstraße sind Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 6 dB noch auf der nördlichen Teilfläche des Plangebietes zu erwarten. Sofern eine Verkehrsbelastung mit ca. 3.500 Kfz/24h zugrunde gelegt wird, sind noch aktive und ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen entlang der verbleibenden Ortsdurchgangsstraße oder alternativ entlang der Plangrenze auszuführen.

##### **Gewerbegeräusmissionen**

Gemäß der bestehenden Emissionskontingente der Betriebe im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sind geeignete aktive Lärmschutzmaßnahmen in die weitere Planung einzubeziehen.

Gemäß der o.g. Überschreitungen wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines Walles bzw. einer Wand mit einer Höhe von 4,5 m über Geländeoberkante eingeplant. Hierdurch werden größtenteils die Erdgeschosse und der dahinterliegende Außenwohnbereich so geschützt, daß in der Bauleitplanung heranzuziehenden schallimmissionstechnischen Anforderungen gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau- eingehalten werden.

Trotz der o.g. aktiver Lärmschutzmaßnahme sind jedoch noch einige Baukörper bzw. einzelne Dachgeschosse von Gebäuden mit erhöhten Immissionen belastet. Diese Bauparzellen sind im Planblatt extra gekennzeichnet, das erforderliche Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils in der Legende dargestellt. Zu ihrer Sicherung wird in den weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für diese Bauparzellen ein Schallschutznachweis mit dem Bauantrag gefordert.

Hierdurch wird die Anwendung der zur Einhaltung der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen wie Grundrißgestaltung, Lärmschutzfenster usw. gewährleistet.

Desweiteren wird in den weiteren textlichen Festsetzungen die Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmer auf die verkehrslärmabgewandte Südseite und der Einbau geeigneter Schalldämmlüfter empfohlen.

#### **4.3.5. Abwasserbeseitigung**

Sämtliche Grundstücke sind an die bestehende Kanalisation anzuschließen. Ist eine Einleitung der Kellerentwässerung im freien Gefälle nicht möglich, so sind Hebeanlagen mit Anschluß an den Kanal vorzusehen.

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen von Neubauten ist bei geeigneten hydrogeologischen Verhältnissen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ein Überlauf an die örtliche Kanalisation ist vorzusehen. Die direkte Einleitung in den Vorfluter sowie eine Brauchwassernutzung sind zulässig. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Verfahrens nach Art. 70 BayBO vorzulegen.

Für die Niederschlagsabwasserableitung ist eine Erweiterung des bestehenden, bzw. die Errichtung eines weiteren Regenrückhaltebeckens notwendig. Die Darstellung des Umgriffs erfolgt gemäß den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes und des Abwasserzweckverbandes. Diese liegen noch nicht vor. Dementsprechend wird eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses im Planblatt festgesetzt.

## **5.0 Abwägung**

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes wird durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt. Die Festsetzungen entsprechen in ihrer Gesamtheit den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung. Sie tragen ferner dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan regelt, im Rahmen der entsprechenden Planungs- und Fachgesetze, rechts- und allgemeinverbindlich die zulässige Nutzung der Grundstücke und bildet damit gleichzeitig die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Rahmen der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange beachtet und in die Abwägung eingestellt:

### **5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die Zulässigkeit der verschiedenen Nutzungen liegt bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im wesentlichen innerhalb des durch die Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässigen Rahmens. Der vorgegebene regelmäßig zulässige Rahmen läßt in der Verordnung ausdrücklich mögliche Einschränkungen, insbesondere nach § 1 Abs.5 BauNVO der zulässigen Nutzungen zu.

Die Möglichkeit zur Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs.5 BauNVO wurde vor allem dafür geschaffen, um unangemessene Belastungen durch die Planung frühzeitig ausschließen zu können.

Desweiteren werden die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen so umgesetzt, das die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können ausgeschlossen werden. Insbesondere die, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinflussende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude sowie die Belange der Feuerwehr werden nicht beeinflusst.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden nicht hervorgerufen, insbesondere ist eine über das regelmäßig zulässige Maß hinausgehende Versiegelung nicht vorgesehen.

### **5.2 Berücksichtigung der Belange der Bedürfnisse von Wohnen und Eigentumsbildung der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen**

Besonderes Augenmerk bei der Aufstellung des Bebauungsplanes galt der Befriedigung von unterschiedlichen Bedürfnissen an Wohnen innerhalb des Plangebietes. Die ermöglichten Bauformen sprechen in ihrer Heterogenität alle verschiedenen möglichen Nutzergruppen an.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Haus- und Wohnungsformen zulässig:

- Einzelhäuser und Doppelhäuser mit individuellen Grundstücksgrößen und -zuschnitten, an individuell zu bestimmender Lage im Erschließungssystem

Durch die Heterogenität der zulässigen Gebäudegrößen ermöglicht der Bebauungsplan die Befriedigung von Wohnbedürfnissen und fördert so die Eigentumsbildung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, ohne jedoch die gewünschte städtebauliche Ordnung zu gefährden.

### **5.3 Die Belange der Erhaltung und Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Durch den Bebauungsplan wird die Gemeinde Röttenbach im Sinne eines ganzheitlichen Gesamtkonzeptes weiterentwickelt. Der Bebauungsplan übernimmt durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen wichtige Aufgaben für die Fortentwicklung der Gemeinde Röttenbach, insbesondere zur Erfüllung ihrer Mittelpunktfunktion innerhalb der Gesamtgemeinde.

Die Festsetzungen zu der Gestaltung der baulichen Anlagen wurden aus dem Ortsbild bzw. aus den Gestaltungsmerkmalen des direkten städtebaulichen Umfeldes abgeleitet.

Die Belange des Landschaftsbildes wurden insbesondere durch die Staffelung der Baumassen und durch die Eingrünung des Ortsrandes und Sicherung der Uferzone des Röttenbaches berücksichtigt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksbereiche und durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück wird eine bewußte Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erreicht. Diese Festsetzungen bewirken am Ortsrand fließenden Übergang des Siedlungskörpers mit der freien Landschaft. Eine weitere Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes fand bei den Festsetzungen zu der inneren Durchgrünung des Plangebietes ihren Ausdruck

### **5.4 Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich neben dem in seinem Bestand gesicherten Ufersaum des Röttenbaches um eine überwiegend landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich (Holzlagerplatz) genutzte, ausgeräumte Fläche. Ein unausgleichbarer Verlust für das Landschaftsbild sowie der Flora und Fauna ist nicht zu erwarten, da durch die Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Ausgestaltung der unbebauten Grundstücksbereiche und zur Ortsrandeingrünung ausreichend Grünvolumen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere neu geschaffen wird.

Jede auch noch so schonende Nutzung von bisher unversiegelter Fläche für Bauzwecke führt zu Bodenverbrauch und zu Versiegelung. Daher wurde die Fläche des Plangebietes, unter Beachtung städtebaulicher Qualitäten insbesondere auch einer situationsangepassten, maßvollen Verdichtung und der individuell möglichen Minimierung der Grundstücksgrößen einer möglichst großen Zahl von Nutzern zugänglich gemacht.

Hingewiesen sei auch auf die Standortbeschränkung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen die zur Vermeidung langer, in der Regel versiegelter Zufahrten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen führt.

Zusätzlich wird für verschiedene Bereiche das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt, das jedoch in erster Linie aus städtebaulichen Gründen erfolgte und der Gliederung des Ortsrandes und der Auflockerung bzw. der Betonung des Strassenraumes dient.

Die Festsetzungen tragen in ihrer Gesamtheit zu einer Minimierung der überbauten und versiegelten Fläche bei und unterstützen dadurch die natürliche Regenwasserversickerung und damit auch die Grundwasserneubildung.

### **5.5 Belange der Wirtschaft**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen keine wesentlichen Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen im Rahmen ihrer allgemeinen Zulässigkeit in dem Gebiet vor. In dem Bereich der 3-geschossigen Bebauung wären in einem WA zulässige Ladengeschäfte denkbar.

Einschränkungen sind insofern vorgesehen, daß im Geltungsbereich die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, aufgrund der zu erwartenden Geruchsbelästigungen und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, ausgeschlossen werden.

## **5.6 Belange der Landwirtschaft**

Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes bedeutet den Verlust landwirtschaftlicher Flächen, der im Rahmen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan abgewogen wurden. Zur Sicherstellung der Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen werden die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Feldwege beibehalten. Desweiteren wird ein landwirtschaftlicher Weg, der von der Rother Straße entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes an den bestehenden Wirtschaftsweg anbindet, eingeplant. Da sich die Planung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet, kann dieser im BBP nicht dargestellt werden.

## **5.7 Belange des Verkehrs**

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist durch vorhandene und geplante Straßen gewährleistet.

Bei der Dimensionierung und Ausgestaltung der Verkehrsanlagen (vgl. Punkt 4.3.3 der Begründung) wurden die Entwurfsgrundsätze der EAE 85 berücksichtigt.

## **5.6 Sonstige Belange**

### **5.6.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Planungsgrundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB wurde bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, in Abhängigkeit der gestellten Planungsaufgabe (vgl. Punkt 4.3.1 der Begründung) und den mit der Planung verfolgten Zielen (vgl. Punkt 4.2 der Begründung) weitestgehend berücksichtigt. Durch die vorgesehene städtebauliche Konzeption wird dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die vorgesehene Dichte, den Bedürfnissen der Bevölkerung angepaßten Grundstücksgrößen, der Bauweise und dadurch möglichen Bauform Rechnung getragen und Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

## **6.0 Bisheriger Ablauf der Planung**

### **6.1 konzeptionelle Phase**

Der Ablauf der Planung war von Anfang an durch eine auf Transparenz und Nachvollziehbarkeit angelegte Planung gekennzeichnet. Die Grundzüge der Planung wurden im Vorfeld in einer konzeptionellen Phase mit der Verwaltung diskutiert. Hier ging es neben der Verkehrserschließung und der Ausgestaltung der überbaubaren Flächen hauptsächlich um die Gestaltung der Baukörper in diesem Gebiet.

Der Gemeinderat wurde im Rahmen eines Vortrages mit gemeinsamer Ortsbesichtigung mehrerer Wohnbaugebiete im Herbst 1996 über die Planungsmethodik von Bebauungsplänen informiert und über die Wichtigkeit der Raumbildung durch die Stellung der Baukörper zueinander sensibilisiert.

In der Gemeinderatssitzung vom 14.10.1996 wurde das Gestaltungskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15. "Im Steinfeld" vorgestellt und gebilligt.

In der Gemeinderatssitzung vom 10.03.1997 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 15 "Im Steinfeld" zusammen mit Begründung und den weiteren textlichen Festsetzungen vorgestellt und diskutiert. Neben redaktionellen Änderungen wurde der Wunsch geäußert, entlang der Rother Straße einen landwirtschaftlichen Weg, der zu den östlich an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen führt, in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Abschließend wurde die Planung gebilligt und die vorgezogene Bürgerbeteiligung und 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

### **6.2. Abwägung der Anregungen und Bedenken der 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung.**

In der Gemeinderatssitzung vom 13.10.1997 wurden die eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der Bürger abgewogen.

Neben den verkehrlichen Veränderungen (Darstellung von Sichtdreiecken, Aussage zur Linksabbiegespur in der Begründung) war die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens und der Bereitstellung von Flächen für den Bau eines entsprechenden Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Hauptthematik.

Weiter wurde durch die Bereitstellung einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses der Thematik der Niederschlagsableitung Rechnung getragen.

Neben den vom Landratsamt gewünschten redaktionellen Korrekturen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde die von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Darstellung des Biotops im Südwesten des Planungsgebietes eingearbeitet. Der Forderung nach Sicherung der Birken am östlichen Rand des Planungsgebietes kann nicht entsprochen werden, da die Vermessung ergab, daß sich die Bäume außerhalb des Planungsgebietes befinden.

Ferner wurde der Grünstreifen auf der Süd- und Ostseite des Planungsgebietes, wo möglich auf 5m erweitert. So können die Bäume, wie vom Amt für Landwirtschaft gefordert, in einem Mindestabstand von 4m zur landwirtschaftlichen Fläche eingepflanzt werden.

Die vom FÜW geforderte Trafostation soll aus gestalterischen und funktionalen Gründen im Norden an der B2 errichtet werden. Der genaue Standort ist mit der Projektierung der Anlagen zum Lärmschutz festzulegen.

Desweiteren wird die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung geforderte Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 424 dargestellt und die Umlegung der Kosten für den aktiven Lärmschutz auf alle Grundstücke des Planungsgebietes festgesetzt.

Abschließend wurde der Bebauungsplanvorentwurf gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung und die 2. Anhörung der TÖB gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### **6.3. Abwägung der Anregungen und Bedenken der 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung.**

In der Gemeinderatssitzung vom 16.04.1998 wurden die eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der Bürger abgewogen.

Neben geringfügigen Veränderungen im internen Erschließungssystem (Änderungen von Garagenzufahrten) war die Konkretisierung der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens (Veränderung von Gebäuden, Darstellung der aktiven Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 4,5 m, Darstellung der passiven Lärmschutzmaßnahmen) das Hauptthema. Da die bereitgestellte Fläche für den Bau eines entsprechenden Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ausreichend war, bzw. im Entwurf die Konkretisierung der Lärmschutzmaßnahme nicht dargestellt wird eine erneute öffentliche Auslegung bzw. eine erneute Anhörung der TÖB notwendig.

#### **6.4. Abwägung der Anregungen und Bedenken der 3. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der weiteren öffentlichen Auslegung.**

In der Gemeinderatssitzung vom 16.06.1998 wurden die eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange erneut abgewogen. Bürgereinwände gingen nicht ein.

Neben der besser lesbaren Kennzeichnung des Landwirtschaftlichen Weges, entlang der konkret dargestellten Lärmschutzmaßnahme, wurde die geringfügige Änderung der Position der Sichtdreiecke, gemäß den Angaben des Straßenbauamtes beschlossen und redaktionell auf dem Planblatt geändert.

Desweiteren wurde die Beachtung von ausreichenden Lüftungsmöglichkeiten bei Schlaf- und Kinderzimmern auf der verkehrslärmzugewandten Seite, gemäß der Anregung des Landratsamtes, berücksichtigt. Ein entsprechender Passus wurde in die weiteren textlichen Festsetzungen zum BBP/GOP redaktionell eingearbeitet.

Weitere Anregungen oder Bedenken gingen nicht ein

Schwabach, den 06. 1998

ha;ah