

Die Gemeinde Röttenbach im Landkreis Roth erlässt

- aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i. V. m.
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), sowie
- Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

folgende Satzung:

**2. Änderung und Erweiterung des
B E B A U U N G S P L A N S mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN
für das Gewerbegebiet „AM FÜNFTTEILHOLZ“**

in der Gemeinde Röttenbach, Landkreis Roth

Für das Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz“ in Röttenbach wurde der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan am 17.12.1999 rechtsverbindlich. Aufgrund neuer Gegebenheiten wurde eine Erste Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt und am 20.03.2000 rechtsverbindlich. Nachdem ein bereits ansässiger Handelsbetrieb eine Erweiterung der Betriebsfläche beabsichtigt, diese allerdings innerhalb des gültigen Bebauungsplanes nicht mehr möglich ist, wird der Bebauungsplan Richtung Osten um das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 649 der Gemarkung Röttenbach erweitert. Es gilt nun das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 11.10.2012 ausgearbeitete und letztmalig am 13.01.2015 geänderte Planblatt mit Grünordnungsplan das zusammen mit diesen textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Betriebswohngebäude sind nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Bauhöhe gelten die in der Nutzungsschablone und die in Ziffer 2.1 jeweils angegebenen Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.3 Nebenanlagen:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Ent- und Versorgung des Baugebietes dienen, sowie Nebenanlagen zur Ableitung von Oberflächen- und Abwasser aus dem Baugebiet.

1.4 Garagen und Stellplätze:

Eine Grenzbebauung durch Garagen ist nur im Rahmen des Art. 6 Abs. 9 der BayBO zulässig. Der Stauraum vor den Garagen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 5,00 m. Stellplätze sind mit versickerungsfreundlichen Belägen zu versehen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Dränfugenpflaster).

Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend erforderlich ist, müssen Lagerflächen und Kraftfahrzeugstellplätze mit teildurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, großfugiges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, o.ä.) befestigt werden.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen:

2.1 Dachform und Höhen:

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Bei Satteldächern und Pultdächern beträgt die Dachneigung für Werkhallen und Betriebsgebäude max. 30°. Hauptfirstrichtungen sind möglichst parallel zu den Grundstücksgrenzen anzulegen. Die zulässige max. Höhe der Gebäude richtet sich nach den im Planblatt festgelegten Firsthöhen (FH). Diese gelten ab natürlicher Geländehöhe bzw. ab OK talseitiger Auffüllung. Die max. Firsthöhe beträgt für den gesamten Geltungsbereich der Erweiterung FH=8,00 m, die max. talseitige Auffüllhöhe über OK Gelände 0,50 m.

2.2 Gestaltung der Baukörper:

Es sind klare und einfache Baukörper ohne Dacheinschnitte oder Türme zu errichten. Zusammengebaute Baukörper sind in Material, Form und Farbe aufeinander abzustimmen. Fenster und Türformate sind nur im stehenden Format (höher als breit) oder mit stehender Unterteilung zulässig.

2.3 Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern Ziegel, Betonsteine und Blecheindeckungen zulässig. Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen in bunter Einfärbung (außer Ziegelrot) und reflektierende Beschichtungen oder Materialien. Flachdächer mit bituminösen oder Folienabdichtungen können begrünt werden.

2.4 Fassaden:

Außenputz und Fassadenverkleidungen sollten in gedeckten Farben gehalten werden, ausnahmsweise sind auch Blechfassaden zugelassen.

3. Einfriedungen, Geländemodellierungen:

Einfriedungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, d.h. die festgesetzten Ausgleichsflächen dürfen zur freien Landschaft hin nicht eingefriedet werden.

Zulässig sind

- senkrechte Stahlgitterzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m und einem Abstand von 10 cm zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante.

Nicht zulässig sind

- Sockelmauerwerk, Rabatten und sonstige Abgrenzungen im Sockelbereich (der freie Durchgang für Kleintiere muss gewährleistet bleiben)
- gemauerte Einfriedungen jeglicher Art.

4. Schutz der baulichen Anlagen, Grundwasser:

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 Bay WG zur Bauwasserhaltung erforderlich. Eine Einleitung von Grundwasser in die gemeindliche Kanalisationsanlage ist nicht zulässig.

5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Schmierstoffe, Lacke u. v. m.) ist das WHG (Wasserhaushaltsgesetz), das BayWG (Bayerisches Wassergesetz) sowie die VAWs (Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten.

Mit wassergefährdenden Stoffen ist so umzugehen, dass keine Verunreinigung von Boden oder Gewässern erfolgen kann.

Sofern ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsantrags (z. B. Bauantrag) für die Anlagen von wassergefährdenden Stoffen nachzuweisen, dass die einschlägigen Gesetze und Regelungen eingehalten werden.

6. Drainagen:

Vorh. Dränageleitungen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde so umzubauen, dass die sichere Ableitung von Dränagewasser gewährleistet ist.

Umbauten an Dränagen sind der Gemeinde vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Umgestaltung ist durch eine Vereinbarung abzusichern.

Die umgestalteten Dränagen sind in einem Lageplan M = 1:5.000 darzustellen. Mit der Bebauung darf erst begonnen werden, wenn die umgestalteten Dränagen von der Gemeinde abgenommen sind.

7. Schmutzwasserbeseitigung:

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem.

Falls aufgrund der Art der Betriebe eine innerbetriebliche Vorbehandlung des anfallenden betrieblichen Schmutzwassers vor Einleitung in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal erforderlich ist, sind die entsprechenden Behandlungsanlagen auf den gewerblichen Grundstücken zu erstellen. Die zugehörigen Antragsunterlagen sind vom jeweiligen Bauwerber bei den zuständigen Genehmigungsbehörden vorzulegen.

8. Oberflächenwasserbeseitigung:

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist je nach Grad der Verschmutzung zu behandeln und in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten. Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte vorrangig auf dem Grundstück in den angrenzenden Grünflächen versickern bzw. in der südlich verlaufenden Grabenmulde eingeleitet werden. Auf die Befreiungsmöglichkeiten der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

9. Werbeanlagen:

9.1 Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 8,00 m zulässig.

9.2 Zulässig sind Werbeanlagen

a) an den Fassaden max. 4,00 m x 5,00 m

- b) als Pylone oder Gittermaste mit einer Grundfläche von max. 3 m Seitenlänge auf quadratischem oder dreieckigem Grundriss und einer Höhe von max. 9m. Die Werbefläche wird auf 18 m² je Seite begrenzt.

Im Übrigen sind Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut von Gebäuden nicht zulässig.

- 9.3 Werbeanlagen sind nur am „Ort der Leistung“ (Betriebsstätte) des betreffenden Betriebes zulässig. Verkehrsteilnehmer dürfen von den Werbeanlagen nicht in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden (siehe auch § 33 StVO).
- 9.4 Werbeanlagen sind in ihrer Dimension, Form und Farbgebung auf das jeweilige Objekt abzustimmen.
- 9.5 Von Leucht- und anderen Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke ausgehen.

10. Umweltschutz:

10.1 Offene Feuerstätten:

Ortsfeste offene Feuerstätten in Außenanlagen und in Verbindung mit Außenwänden sind nicht zulässig.

- 10.2 Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Schmierstoffe, Lacke u.v.m.) ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Bayerische Wassergesetz (BayWG) sowie die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAWS) zu beachten.

- 10.3 Mit wassergefährdenden Stoffen ist so umzugehen, dass keine Verunreinigung von Boden oder Gewässern erfolgen kann.

- 10.4 Sofern ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsantrags (z. B. Bauantrag) für die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nachzuweisen, dass die einschlägigen Gesetze und Regelungen eingehalten werden.

11. Alternative Energiesysteme:

- 11.1 Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

- 11.2 Alternative Wärmegewinnungssysteme (Solaranlagen) und Photovoltaik-Anlagen sowie geschlossene und offene Systeme zur Nutzung von Erdwärme sind zulässig, so weit die behördliche Erlaubnis nach anderen Gesetzen und Verordnungen erteilt wird (z.B. wasserrechtliche Erlaubnis bei Wärmepumpen).

- 11.3 Anlagen dürfen nicht über die Fassade oder Dachhaut hinausragen und sind diesen anzupassen.

- 11.4 Anlagen sind derart auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ausgeschlossen werden kann (z.B. Blendung des Straßenverkehrs durch reflektierendes Licht).

12. Wertstofftonnen:

Behälter und Sammelstellen für Wertstoffe sind so anzuordnen, dass sie vom eigenen Grundstück her beschickt werden können.

13. Grünordnung:

Die grünordnerischen Maßnahmen sind baldmöglichst, spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.

Die im Planblatt festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß der nachfolgenden Pflanzgebote zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Anpflanzungen sind unter Verwendung von standortgemäßem, autochthonem Saat- und Pflanzgut gemäß den angegebenen Pflanzlisten herzustellen. Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.

Vorhandene Hecken und Bäume im Geltungsbereich sind zu erhalten, sofern sie nicht innerhalb der Baugrenzen liegen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich vorhandener oder geplanter Leitungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

13.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die bei Umsetzung des Bebauungsplans verursacht werden, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung rein rechnerisch 1.770 m² Ausgleichsfläche notwendig.

Der Ausgleich kann vollständig im Geltungsbereich erfolgen und setzt sich aus den unter Punkten 13.2 bis 13.4 festgesetzten Maßnahmen zusammen. Die in der Begründung enthaltenen Beschreibungen und Maßgaben für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans und bei der Umsetzung zu beachten.

Die langfristige Sicherung der Ausgleichsfläche ist durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu gewährleisten (dingliche Sicherung). Hierbei ist auch die extensive Pflege der Fläche festzulegen (Pflegevorgaben siehe Ziffer 13.3).

13.2 Anlage einer Wildhecke aus heimischen Wildsträuchern und Bäumen

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Baugebietsgrenze ist auf privaten Grünflächen (Fl.-Nr. 649) eine dichte, 3-reihige Wildhecke zur Randeingrünung und als Vogelschutzgehölz anzulegen. Bei der Gehölzpflanzung ist auf wechselnde Artengruppen zu achten. Die Hecke ist insbesondere nach Osten hin lückenlos anzulegen, ein Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m darf nicht unterschritten werden.

Die Sträucher und Heister sind bei der Pflanzung nicht zurückzuschneiden, sondern bei der geforderten Einzellochpflanzung tief einzupflanzen.

Zur besseren Strukturierung der Hecke und schnelleren Wirksamkeit in Bezug auf das Landschaftsbild wird die Heckenpflanzung ergänzt durch Hochstammpflanzungen mit Bäumen I. und II. Ordnung.

Zu pflanzen sind folgende Arten in den angegebenen Stückzahlen und Mindestqualitäten:

Heister:

15	Stück	Carpinus betulus	vHei	175 – 200
7	Stück	Sorbus aucuparia	vHei	150 – 200
8	Stück	Betula pendula	vHei	150 – 200
10	Stück	Acer campestre	vHei	150 – 175
7	Stück	Sorbus domestica	vHei	125 – 150
8	Stück	Sorbus torminalis	vHei	125 – 150

Sträucher:

25	Stück Cornus mas	vStr 3 Tr. 60 – 100
25	Stück Cornus sanguinea	vStr 3 Tr. 60 – 100
25	Stück Corylus avellana	vStr 3 Tr. 60 – 100
20	Stück Euonymus europaeus	vStr 3 Tr. 60 – 100
10	Stück Lonicera xylosteum	vStr 3 Tr. 60 – 100
40	Stück Prunus spinosa	vStr 3 Tr. 60 – 100
25	Stück Rhamnus frangula	vStr 3 Tr. 60 – 100
25	Stück Rosa canina	vStr 3 Tr. 60 – 100
20	Stück Sambucus racemosa	vStr 3 Tr. 60 – 100
15	Stück Viburnum lantana	vStr 3 Tr. 60 – 100

Hochstämme:

2	Stück Pyrus pyraster	H 3xv StU12-14
2	Stück Prunus avium	H 3xv StU12-14
1	Stück Qercus robur	H 3xv StU12-14
2	Stück Sorbus domestica L.	H 3xv StU12-14
2	Stück Sorbus torminalis	H 3xv StU12-14
1	Stück Juglans regia	H 3xv StU12-14

13.3 Entwicklung einer Extensivwiese

Zwischen dem Wald nördlich der Baufläche und dem Heckenbereich ist eine Mähwiese mit extensiver Nutzung zu entwickeln. Gegebenenfalls erforderliche Ansaaten haben mit gebietseigenem Saatgut zu erfolgen (z.B. Mähgut-Übertrag von artenreichen Wiesenflächen innerhalb desselben Naturraums oder Ansaat mit RSM Regio, Ursprungsregion 12 „Fränkisches Hügelland“).

Für die Pflege sind folgende Maßgaben zu beachten:

- 1-malige Mahd pro Jahr ab dem 01. August, mit Abtransport des Mähguts
- Verzicht auf Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung

13.4 Anlage von Strukturelementen (Totholz- und Steinhaufen)

In Randbereichen der Hecke und der Extensivwiese sind zur Verbesserung der Strukturvielfalt jeweils zwei Steinhaufen und Totholzelemente (z.B. Wurzelstöcke) anzulegen (vgl. Plandarstellung).

Der nördlich der Extensivwiese vorgesehene private Wirtschafts-/Grünweg ist durch mehrere Lesesteinhaufen von der Ausgleichsfläche abzugrenzen (vgl. Plandarstellung).

13.5 Pflege von Gehölzbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zum Schutz für gehölzbewohnende Tierarten darf die eventuelle Beseitigung von kleinen Teilen der benachbarten Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Gleiches gilt für die Pflege der neu anzulegenden Hecken- und Gehölzbestände.

13.6 Freiflächengestaltungsplan

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist zusammen mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen darstellt.

14. Hinweise:**Fassaden- und Dachbegrünung**

Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung der Einbindung der Gebäude in die freie Landschaft empfohlen. Flachdächer sollten extensiv mit mindestens 5 cm Substratschicht begrünt werden.

Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischen zu lagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

15. Rechtskraft:

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Röttenbach

Röttenbach, 22. Juli 2015



T. Schneider, 1. Bürgermeister