

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

RÖTZ
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Rötz-Nord – 1. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:



St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 21.09.2020

Entwurfsfassung: ____.

Satzungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	6
3	Planzeichnung und Legende	7
4	Textliche Festsetzungen	11
4.1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.1.1	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO).....	11
4.1.2	Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO).....	11
4.1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	11
4.1.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO).....	11
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO).....	11
4.3	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.4	Weitere Festsetzungen zu den baulichen Anlagen	12
4.5	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	12
4.6	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	12
4.7	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
4.8	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
4.9	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	12
4.10	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	12
4.11	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.11.1	Boden- und Gewässerschutz	14
4.11.2	Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung.....	14
4.11.3	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15).....	15
4.11.4	Pflanzlisten.....	15
4.11.5	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	15
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	16

Satzung

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) erlässt die Stadt Rötz den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Rötz-Nord – 1. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____. festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 502 (TF), 518, 519 und 524 (TF) der Gemarkung Rötz, Stadt Rötz mit insgesamt 8.659,60 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Rötz, den _____.

.....
Erster Bürgermeister Dr. Stefan Spindler

1 Verfahrensvermerke

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat Rötz hat in seiner Sitzung vom 21.09.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rötz-Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom ____ am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der vom Stadtrat am ____ gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom ____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ im Rathaus frühzeitig öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom ____ am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____ bis ____ frühzeitig beteiligt.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am ____ gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom ____ wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom ____ am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ bis ____ beteiligt.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Rötz hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Stadtrates vom ____ den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Stadt Rötz, den ____

.....
Erster Bürgermeister Dr. Stefan Spindler

5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom ____ ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Stadt Rötz, den ____

.....
Erster Bürgermeister Dr. Stefan Spindler

6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom _____. am _____. ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rötz-Nord“ innerhalb des Änderungsbereiches.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rötz-Nord“ mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rötz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 39ff, 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Rötz, den _____. _____

.....
Erster Bürgermeister Dr. Stefan Spindler

7. PLANUNG



2 Übersichtslageplan

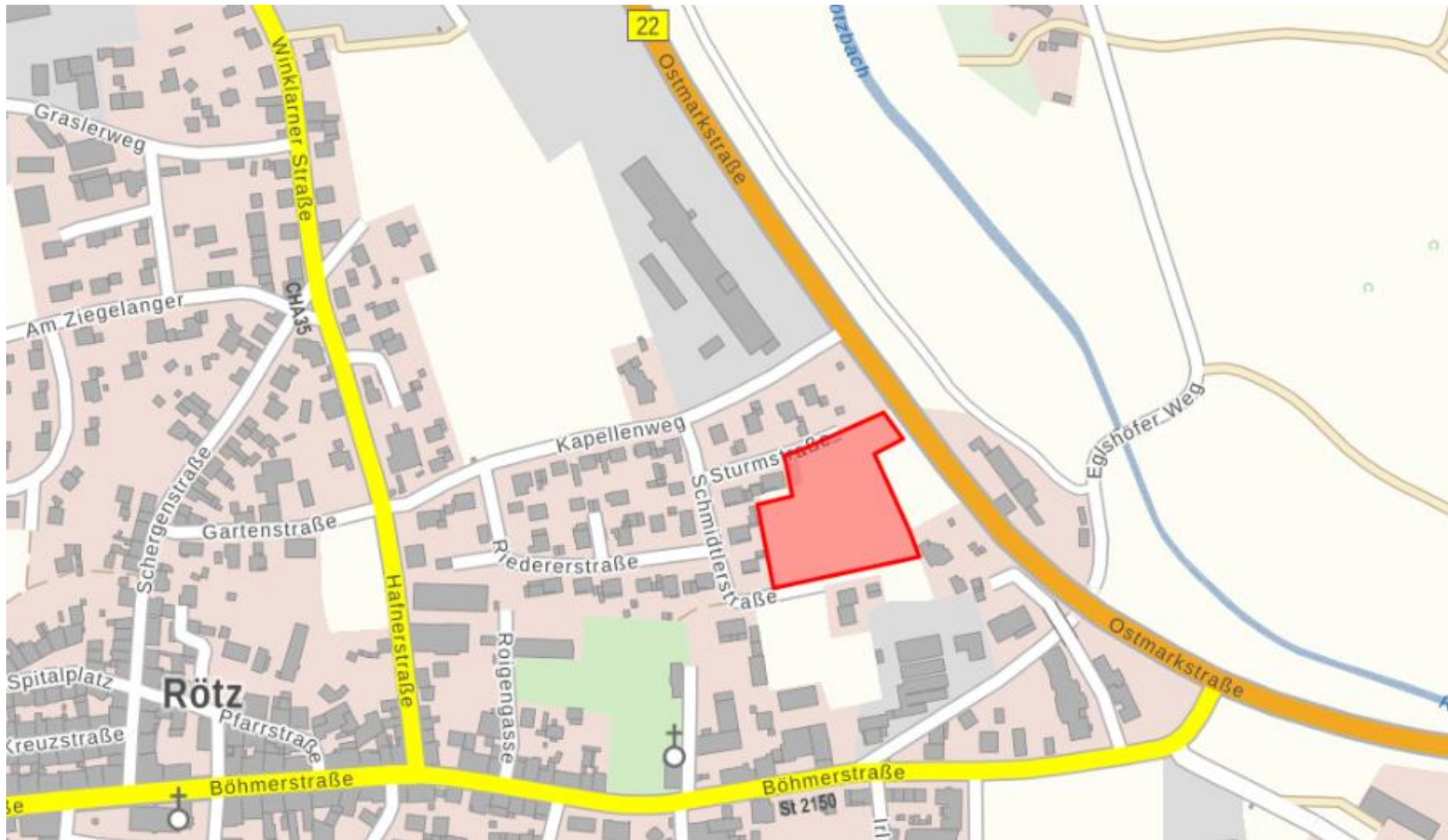


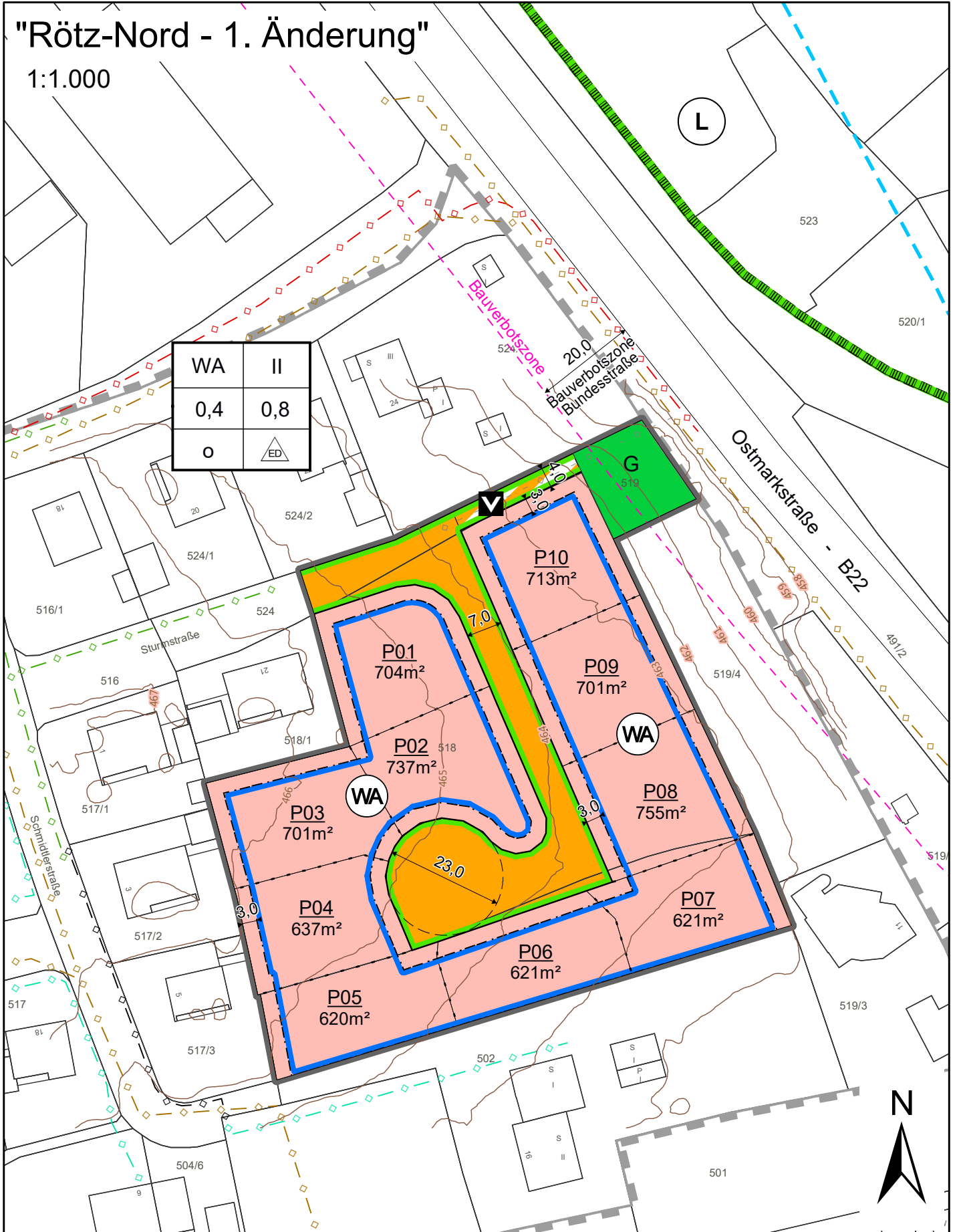
Abb. 1: Topographische Karte mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

3 Planzeichnung und Legende

"Rötz-Nord - 1. Änderung"

1:1.000

WA	II
0,4	0,8
o	△ ED



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Rötz-Nord - 1. Änderung" in der Stadt Rötz



Planzeichnung

Vorentwurf vom 21.09.2020
 Entwurf vom _____
 Satzungsfassung vom _____

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN



St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
 (www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
 (www.landkreis-cham.de)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	O	ED	nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig

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



6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9 Öffentliche Grünflächen



Gliedernde Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

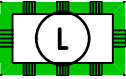



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bisherigen Bebauungsplans "Eichelacker"








15zvGSG vorgeschlagene Grundstücksgrenze

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- ◊ - ◊ - 20kV- Stromleitung unterirdisch
- ◊ - ◊ - Stromleitung unterirdisch (im öffentlichen Grund)
- ◊ - ◊ - Stromleitung unterirdisch (im Privatgrund)
- ◊ - ◊ - Mischwasserkanal unterirdisch
- ◊ - ◊ - Gasleitung unterirdisch
-  Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)
-  wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore

PLANLICHE HINWEISE

-  bestehendes Gebäude
-  bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
-  Höhenschichtlinie gemäß Vermessung
-  Parzellennummer und -größe
-  Bauverbotszone zur Bundesstraße
- ◊ - ◊ - geplanter Mischwasserkanal unterirdisch

4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rötze-Nord“ innerhalb des Änderungsbereiches.

4.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.1.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

4.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden max. zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude (Typ E+D und E+I) festgesetzt.

Für Nebengebäude wird max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

Gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998 gilt: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

4.1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Es wird eine Firsthöhe von max. 10 m festgesetzt.

Die Wandhöhe von Hauptgebäuden an der Traufe bzw. Oberkante der Dachaufkantung (Attika), gemessen ab dem bei der Erschließung hergestellten Gelände, darf 8,50 m nicht übersteigen.

Garagen und Nebengebäude dürfen eine mittlere Wandhöhe von 4,50 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) und der Oberkante First.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

4.4 Weitere Festsetzungen zu den baulichen Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO.

Dächer

Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen (nur nicht glänzende und blendende) zulässig.

Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.

Fassaden

Es sind alle Arten von Fassadenmaterial und -gestaltung (nur nicht glänzende und blendende) zulässig.

4.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen müssen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze die Baugrenzen einhalten.

4.7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung festgesetzt (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*). Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 10 cm zulässig.

4.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

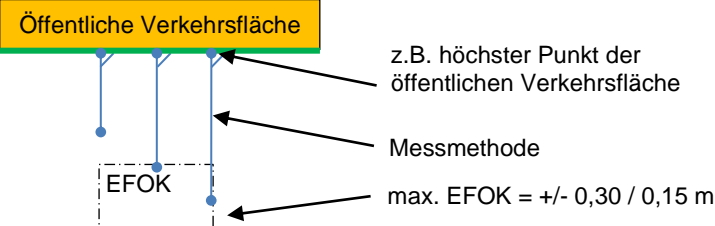
Die zulässige Höhenlage der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung festgesetzt (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*). Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 10 cm zulässig.

4.9 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Höhenlage baulicher Anlagen, Garagen und Nebengebäude	Die zulässige Höhe der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) beträgt maximal 0,3 m über/unter dem bestehenden Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
---	--

	<p>Für Garagen und Carports beträgt die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) maximal 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.</p> <p>Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.</p> <p>Skizze:</p>  <p>z.B. höchster Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche</p> <p>Messmethode</p> <p>max. EFOK = +/- 0,30 / 0,15 m</p>
<p>Garagen, Nebengebäude</p>	<p>Für Grenzgaragen beträgt die maximal zulässige mittlere Wandhöhe 3,50 m. Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte EFOK.</p> <p>Für sonstige Garagen gelten die Regelungen der BayBO.</p> <p>Dachform und -material darf vom Hauptgebäude abweichen.</p>
<p>Stellplätze</p>	<p>Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.</p> <p>Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.</p> <p>Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster).</p> <p>Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.</p>
<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärme-gewinnung</p>	<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärme-gewinnung sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude sowie Nebengebäude zulässig.</p> <p>Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich dachneigungsgleich in oder parallel auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen.</p> <p>Für Flachdächer sind Aufständereien ausnahmsweise bis max. 20° zur Waagerechten zulässig.</p>
<p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p>	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m über dem natürlichen Gelände nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme am Ort der Auffüllung zulässig.</p> <p>Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.</p>

	<p>Entlang der Erschließungsstraßen sowie der privaten Verkehrsfläche ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhengniveau der Verkehrsfläche anzupassen.</p> <p>Das Höhengniveau der Grundstücksgrenzen der Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.</p> <p>Stützwände sind mit einer Höhe von max. 1,00 m Höhe zulässig.</p>
Einfriedungen	<p>Für straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit Punktfundament oder als Grenzkante mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.</p> <p>Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.</p>
Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.</p> <p>Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,4 m² Fläche zulässig.</p> <p>Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.</p>
Beleuchtung	<p>Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig.</p> <p>Flutlichtanlagen sind unzulässig.</p> <p>Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der anschließenden Straße auszuschließen ist.</p>

4.11 Grünordnerische Festsetzungen

4.11.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.11.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Eine Gestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

Je angefangener 300 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,0 m Wuchshöhe.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.11.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Die öffentliche Grünfläche wird als gliedernde Grünfläche mit Anlage einer Wiesenfläche festgesetzt. Diese ist als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2-mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung). Die Fläche ist zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen von Baum- und Strauchbewuchs freizuhalten.

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.11.4 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind unter anderem folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume

(Mindestqualität 3xv, Stammumfang 10/12 cm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Craetaegus laevigata und lavalleyi in Sorten	–	Weißdorn
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität 2xv, Stammumfang 7/8 cm)

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>
Jakob Fischer	Gelbmöstler
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne
<u>Zwetschgen</u>	<u>Kirschen</u>
Hauszwetschge	Sauerkirsche
	Süßkirsche

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

4.11.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	Die Bauparzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.
Altlasten	Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit was-sergefährdenden Stoffen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Ver-dachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigun-gen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informie-ren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bauanträge / Höhenent-wicklung	In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwen-dige Maß zu beschränken. Die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes wird empfoh-len.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Be-rücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu er-folgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktu-ellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschlie-ßungsmaßnahme ausgeführt werden. Die Wasserversorgung der Stadt Rötz kann ein Löschwasservolumen von 48 m ³ /h bzw. 800 l/min über eine Dauer von 2 Stunden hinweg aus seinem Lei-tungsnetz liefern. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maxi-male Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäu-den und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hyd-ranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerweh-abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Die Verkehrsfläche sollte ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

	<p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p>
Dachgestaltung	<p>Insbesondere bei Ausführung von Flachdächern wird eine Dachbegrünung empfohlen.</p> <p>Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen.</p> <p>Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbarbauende in Höhenlage, Dachform und -neigung exakt an das bereits bestehende Gebäude anzugleichen.</p>
Denkmalschutz	<p>Weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren Umfeld liegen Boden- oder Baudenkmäler vor.</p> <p>Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.</p>
Fassaden	<p>Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.</p> <p>Tür- und Fensterausbildungen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch einzupassen.</p> <p>Bei Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zu treffen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden (Broschüre des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen).</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>
Grünordnung	<p>Es wird auf eine ordnungsgemäße Pflege der Hecken hingewiesen. Vor allem das regelmäßige Zuschneiden von überhängenden Ästen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.</p> <p>Gemäß § 30 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken und andere Gehölze in der Zeit von 01.03. bis zum 30. September abzuschneiden.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Aufgrund der Topografie liegt kein Grundwasser an.</p> <p>Das Änderungsgebiet ist von Nordwesten (466 m NHN) nach Südosten (461 m NHN) geneigt.</p> <p>Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.</p>

	<p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p><u>Verkehr</u></p> <p>Östlich des Planungsgebietes verläuft in etwa 20 - 50 m Entfernung die Bundesstraße B 22 (Ostmarkstraße). Die Bundesstraße befindet sich im nach Osten hin offenen Einschnitt, mit ca. 7 m Höhenunterschied deutlich tiefer gelegen, als die Änderungsfläche. Aufgrund der Abschirmwirkung durch die Einschnittslage sowie bereits bestehender Bebauung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>Die südlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, - Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe. <p>Die entstehenden Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen sind zu dulden.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder-mulden, Zisternen) zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den bereits bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Sturmstraße) einzuleiten.</p> <p>Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.</p> <p>Es ist zu vermuten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsgebiet möglich ist.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird emp-</p>

	<p>fohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Die Änderungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.</p> <p>Entlang der Bundesstraße B 22 besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Änderungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft.</p>
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.
Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.</p> <p>In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart</p>

	<p>und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	<i>Die Erschließung mit Leitungen zur Telekommunikationsversorgung der Bauflächen ist im weiteren Verfahren abzustimmen.</i>
Trinkwasser(versorgung)	Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadt Rötze in der Sturmstraße angeschlossen werden.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.