

STADT RÖTZ

LANDKREIS CHAM
Reg. Bez. Oberpfalz

Deckblatt Nr. 5 zur Änderung des Bebauungsplanes

„Am Ziegelanger“

Vorhabensträger:

Stadt Rötz
Rathausstraße 1
92444 Rötz



Entwurfsverfasser:



J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Untere Regenstr. 24, 93413 Cham
Tel.: (09971) 769693-0
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Rötz, den 05.06.2023

Aufgestellt: Cham, den 13.12.2022
Satzungsfassung: Cham, den 05.06.2023



1. Bürgermeister Dr. Stefan Spindler



Projekt Nr. 6290

Inhaltsverzeichnis

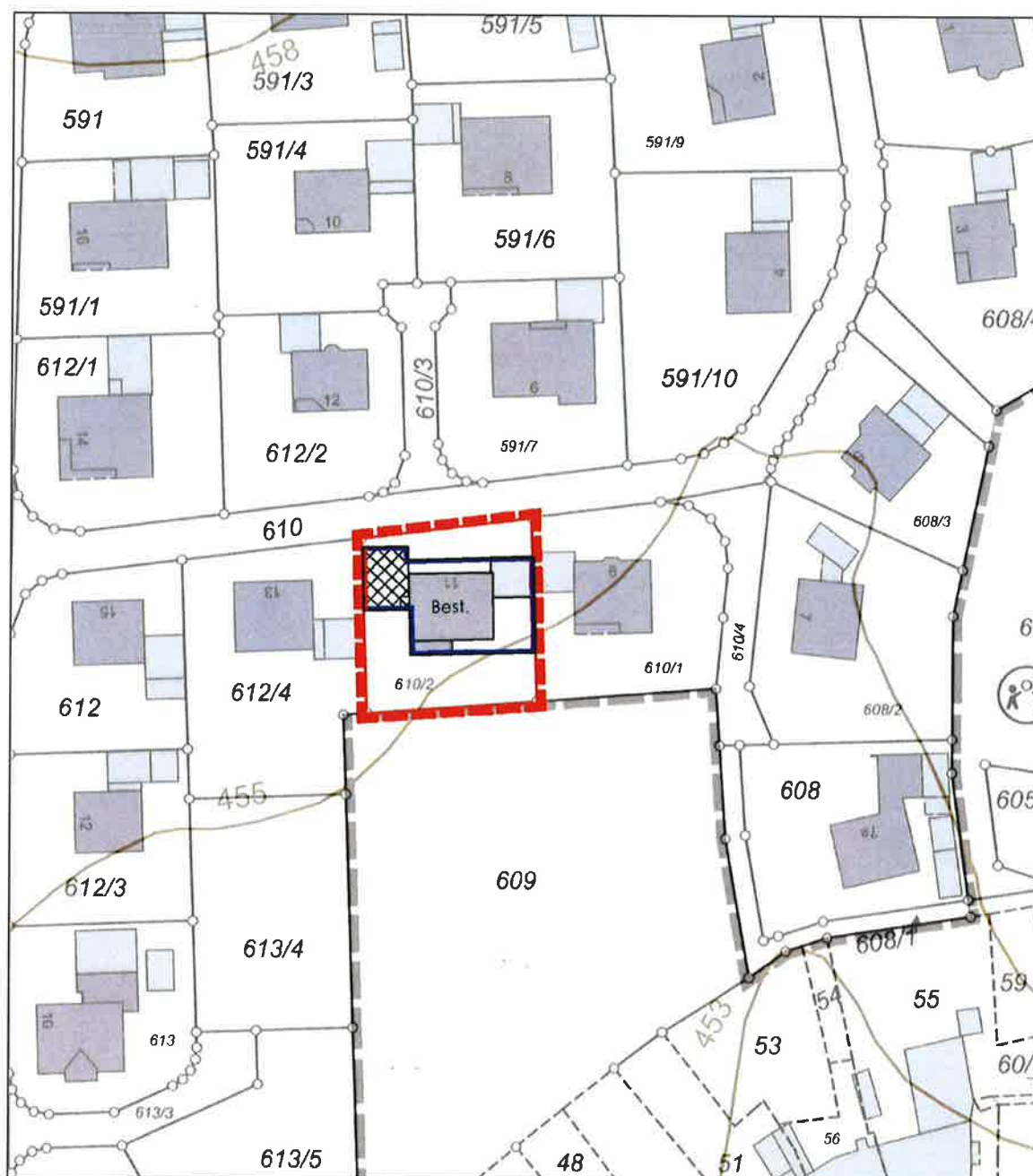
	Bebauungsplan Bestand	Seite 2
	Plan neu	Seite 3
A.	Planliche Festsetzungen	Seite 4
B.	Planliche Hinweise	Seite 5
C.	Textliche Festsetzungen	Seite 6
D	Begründung	Seite 7
E.	Präambel	Seite 8
F.	Verfahrensvermerke	Seite 9

Bebauungsplan Bestand



Bebauungsplan neu

Lageplan 1:1000



Änderungen / Ergänzungen

Der mit Bekanntmachung vom 19.11.1987 in Kraft gesetzte Bebauungsplan "Am Ziegelanger" der Stadt Rötz im Landkreis Cham wurde durch die letzte Änderung (Deckblatt Nr. 4) mit Bekanntmachung der Stadt Rötz vom 21.07.2003 aktualisiert.

A. Planliche Festsetzungen zu Seite 3



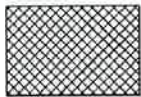
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung des Änderungsbereiches



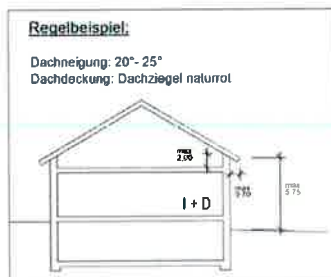
Allgemeines Wohngebiet WA



geplante Wohnbebauung I + D
Höhe Kniestock nach Regelbeispiel max. 2 m
max. Wandhöhe 5,75 m
Dachneigung



Baulinie



Regelbeispiel mit Kniestock 2 m
Wandhöhe 5,75 m
Dachneigung 22°

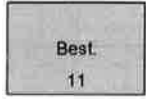


Baugrenze

B. Planliche Hinweise



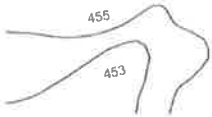
Garage Bestand



Wohnbebauung Bestand, HsNr.

610/2

Flurstücknummer



Höhenschichtlinie

C. Textliche Festsetzungen

I. Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (1990). GRZ und GFZ bemessen sich nach § 17 der BauNVO.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan Deckblatt Nr. 5 (Änderungsbereich) festgesetzte Geschosßzahl ist bindend. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelbeispiel. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 70 cm, am Ortgang bis max. 60 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ "I+D" an der Talseite, gemessen vom natürlichen Gelände ab 5,75 m nicht überschreiten. Außenputz als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben, Fassadenverkleidung und Balkonbrüstungen in Holz.

3. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern bzw. sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten bis höchstens 1,00 m Höhe, einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als $\frac{1}{5}$ (max. 20 cm) der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Holz zulässig, Anstriche in gedeckten Farben, naturbelassen oder farblos. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zugelassen. Garageneinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

Bei den offenen Vorgärten sind die Einfriedungen auf die im Plan festgesetzte Zaunflucht zurückzusetzen. Offene Vorgärten sind für die Parzellen 1, 4, 8 – 13, 21, 22 und 29 – 38 vorgesehen.

4. Terrassen

Innerhalb der Baugrundstücke sind Terrassierungen bis max. 80 cm zugelassen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden; ebenso Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

5. Bepflanzung

Siehe Teil II Grünordnung zum Bebauungsplan vom 07. Nov. 1983.

6. Freileitungen

Freileitungen – mit Ausnahme von Mittelspannungsleitungen – sind nicht zulässig. Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

7. Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen regeln sich nach den Vorgaben des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

D. Begründung

Der Bauungsplan "Am Ziegelanger" soll bezugnehmend auf die Parzelle 12 (Fl.-Nr. 610/2) hin angepasst werden.

Aufgrund der stark einschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geschaffen werden. Durch die Erweiterung (Nachverdichtung) am Bestandsgebäude ist es notwendig, die Vorgaben des Bebauungsplanes anzupassen.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Schritt der Nachverdichtung im Bestand als sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung von Flächenverbrauch zu werten.

Als soziale Komponente kommt das generationenübergreifende Zusammenleben von Jung und Alt ins Spiel, welches der älteren Generation durch die Unterstützung der Kinder den längeren Verbleib im gewohnten Umfeld ohne fremde Hilfe ermöglichen kann.

E. Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt die Stadt Rötz folgende Satzung.

§ 1

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Ziegelanger" in Rötz in der Fassung vom 13.12.2022, geändert am 05.06.2023 ist beschlossen.

§ 2

Für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Ziegelanger" gilt der Lageplan der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Ziegelanger" in der Fassung vom 13.12.2022, geändert am 05.06.2023.

§ 3

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

§ 4

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

17. Aug. 2023

Rötz, den



Stefan Spindler
.....
Dr. Spindler (Erster Bürgermeister)

F. Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Rötz hat in der Sitzung vom 13.02.2023 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

2. Billigungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 13.02.2023 den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 13.12.2022 gebilligt. Der Billigungsbeschluss wurde am 13.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.12.2022 wurde in der Zeit vom 22.03.2023 bis 21.04.2023 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.03.2023 bis 21.04.2023 durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Rötz hat in der Sitzung vom 05.06.2023 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Ziegelanger" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2022, geändert am 05.06.2023 als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 5 wurde am 17.08.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung 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 Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

17. Aug. 2023

Rötz, den



Stefan Spindler

Dr. Spindler (Erster Bürgermeister)

