

B.) WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig. Im Bauraum Nr. 1 wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen auf 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. auf 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte begrenzt. In den Bauräumen 2 - 12 beträgt die maximale Zahl an Wohnungen pro Wohngebäude bzw. pro Doppelhaushälfte 1 Wohnung.
- 1.2 Gemäß § 16 BauNVO wird das maximale Maß baulicher Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Festlegung von maximal 2 Vollgeschossen bestimmt, sofern sich nicht aus der festgesetzten überbaubren Grundstücksfläche und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Einzelfall ein geringeres Maß an baulicher Nutzung ergibt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Höhenlage der Gebäude

- 2.1 Es wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
- 2.3 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EFOK) der Hauptgebäude darf, gemessen in Gebäudemitte, max. 0,30m über der Oberkante der Fertigdecke der für das Grundstück maßgeblichen Erschließungsstraße liegen.

3. Dächer, Dachaufbauten, Dachüberstand, Dacheindeckung

- 3.1 Dachaufbauten sind ausschließlich beim Bautyp E+D in Form von Schlepp- und Spitzgauben zulässig. Gauben sind ausschließlich in einer Ebene zulässig. Die addierte Gesamtbreite der Gauben darf maximal zwei Drittel der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom First bzw. Ortgang sowie untereinander muss mind. 1,00m betragen.
- 3.2 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind generell unzulässig.
- 3.3 Dachüberstände sind bis am Ortgang bis 20cm, an der Traufe bis 50cm zulässig.
- 3.4 Kniestöcke sind ausschließlich beim Bautyp E+D bis zu einer Höhe von max. 0,75m über Dachgeschoßfußbodenoberkante, gemessen am äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Dachsparren, zulässig.
- 3.5 Die Dacheindeckung von Steildächern darf nur mit Ziegeln oder Dachsteinen in rotem bis rotbraunen oder anthraziten Farbton erfolgen. Glasierte (engobierte) Dachziegel sind unzulässig. Die Dacheindeckung von Doppelhäusern hat in einem einheitlichen Farbton zu erfolgen.

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

- 4.1 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.
- 4.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Garagen sind in den seitlichen Grenzabständen auch zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut sind.
- 4.3 Die Gestaltung von aneinandergebauten Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen. Für Garagen und Carports werden Satteldächer festgesetzt, die Dachneigung hat sich an der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu orientieren. Wahlweise hierzu sind begrünte Flachdächer oder begrünte, flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig. Diese sind mindestens extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.
- 4.4 Bei Errichtung von Garagen/Carports ist zur Straße hin ein Stauraum von mindestens 3m einzuhalten. Überdachte Stellplätze (Carports) sind zu begrünen. Dabei ist je Stellplatz mindestens ein Klettergehölz zu pflanzen und zu unterhalten. Bei parallel zur Straße erschlossenen Garagen und Carports ist ein ein Meter breiter Pflanzstreifen (z.B. für Wandbegrünung, Hecken oder Sträucher) festgesetzt.
- 4.5 Die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge) zu gestalten.
- 4.6 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksbereiche nur bis zu einer addierten Grundfläche von 20m² zulässig. Neben Satteldächern sind begrünte Flachdächer oder begrünte, flachgeneigte Dacher mit einer Dachneigung bis max. 10° zulassig

5. Schallschutz

5.1 Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, bei denen die Nachtgrenzwerte überschritten werden, benötigen eine Lüftungsanlage nach DIN 1946-6 (Nennlüftung). Der passive Schallschutz ist gemäß den Forderungen der ieweils bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Das Gutachten der BASIC GMBH vom 19-03-2020 (Projekt Nummer 190526) ist hierbei zu berücksichtigen.

6. Einfriedungen

6.1 Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m zulässig.

7. grünordnerische Festsetzungen

- 7.1 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- 7.2 Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmorkies, Granitsplitt, gebrochenes Glas etc. zur Flächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und für Traufstreifen unzulässig.
- 7.3 Pro angefangener 250m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum (Hochstamm) auf dem Baugrundstück
- 7.4 Die Ausführung hat auf privaten Flächen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.
- 7.5 Bei Pflanzungen auf Privatgrundstücken wird auf die Einhaltung der nach Art. 47 Abs.1 BayAusfG zum BGB verwiesen. Hiernach sind Mindestabstände zur Grenze von 0,5 m , bei Pflanzungen über 2,0 m Höhe ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.

8. Umgang mit Oberflächenwasser

8.1 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Sollte der Untergrund, aufgrund der anstehenden Böden nach Nachweis nicht versickerungsfähig sein, ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurück zu halten und kann nach Abstimmung mit der Stadt Röthenbach in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Es wird empfohlen, das Wasser in Zisternen zwischenzuspeichern und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

9. Ver- und Entsorgungsleitungen

9.1 Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2.50m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

10. Festsetzungen zum Artenschutz

10.1 Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sind für die Straßenbeleuchtung und bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen, Up-Lights) sind nicht zulässig.

C.) HINWEISI

nach Art. 17 a BayWG.

<u>Bodendenkmalpflege</u>

Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.

Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Wasserrecht: Es wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn durch geeignete Untersuchungen abgeklärt werden

sollte, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis

Hinweis zur Versickerung von Oberflächenwasser:

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass der Untergrund versickerungsfähig ist und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt. Es dürfen keine Verunreinigungen im Boden vorhanden sein. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart betrachtet werden.

Besonders zu beachten ist der Punkt 3.4.4.3: Wird Oberboden nicht sofort weiterverwendet, ist er getrennt von anderen Bodenarten und abseits

und möglichst zusammenhängend zu lagern. Dabei darf er nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.

nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten und demnach anfallende Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar auszuführen.

<u>PRÄAMBEL</u>

>> Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz, gemäß Beschluss des Stadtates vom _____ den Bebauungsplan Nr. 34 "Renzenhof-Ost, in der Fassung vom _____ als Satzung.

RÖTHENBACH a.d. PEGNITZ, DEN __

ERSTER BÜRGERMEISTER

KLAUS HACKER

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S.3634) - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBI. S. 98)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. DER STADTRAT HAT IN DER SITZUNG VOM 30.07.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGS BESCHLUSS WURDE AM ... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
- 2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM WURDE IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOMGEBILLIGT UND MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGT
- 3. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM . WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE MIT SCHREIBEN VOM GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB MIT BITTE UM STELLUNGNAHME BIS

4. DIE STADT RÖTHENBACH a.d. PEGNITZ HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM	
DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB IN DER FASSUNG VOM	
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.	

RÖTHENBACH a.d. PEGNITZ, DEN	
	(SIEGEL)

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE

GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT

(SIEGEL)

KLAUS HACKER ERSTER BÜRGERMEISTER

GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.

RÖTHENBACH a.d. PEGNITZ, DEN _____

5. AUSGEFERTIGT

KLAUS HACKER

KLAUS HACKER

ERSTER BÜRGERMEISTER

ERSTER BÜRGERMEISTER

RÖTHENBACH a.d. PEGNITZ, DEN ___

Hinweis zu Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Oberbodens ist nach der VOB, DIN 18300 Punkt 3.4 Oberbodenarbeiten zu

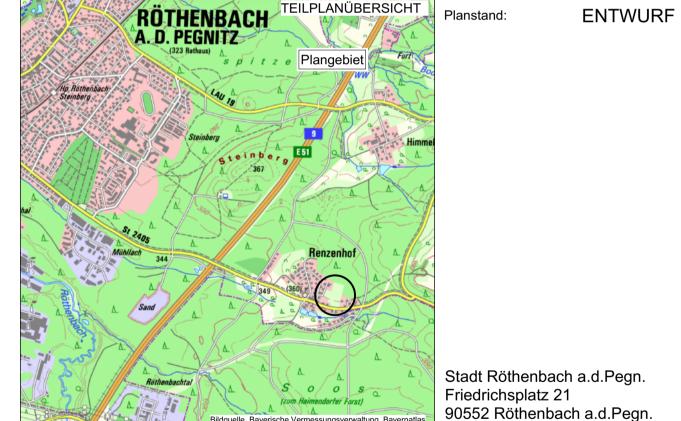
Hinweise zum Natur- und Artenschutz:

In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten

Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz

Bebauungsplan Nr. 34 "Renzenhof-Ost" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (ohne Umweltprüfung)

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE FLURNUMMERN 614/2 und 616/21 -GEMARKUNG HAIMENDORF



ENTWORFEN: PROJEKT 4 ha/wi GEZEICHNET: PROJEKT 4 ha/wi

Änderungsvermerke:

Ausfertigung:

1:1.000 MASSSTAB 30.06.2020 FASSUNG BEARBEITER

PROJEKT-Nr. 19716

BESTANDTEILE DES

BEBAUUNGSPLANES

Planblatt und Begründung

Projekt 4 | Allersberger Str. 185/ L1a 90461 Nürnberg Tel. (0911) 47440-81 Fax (0911) 47440-82