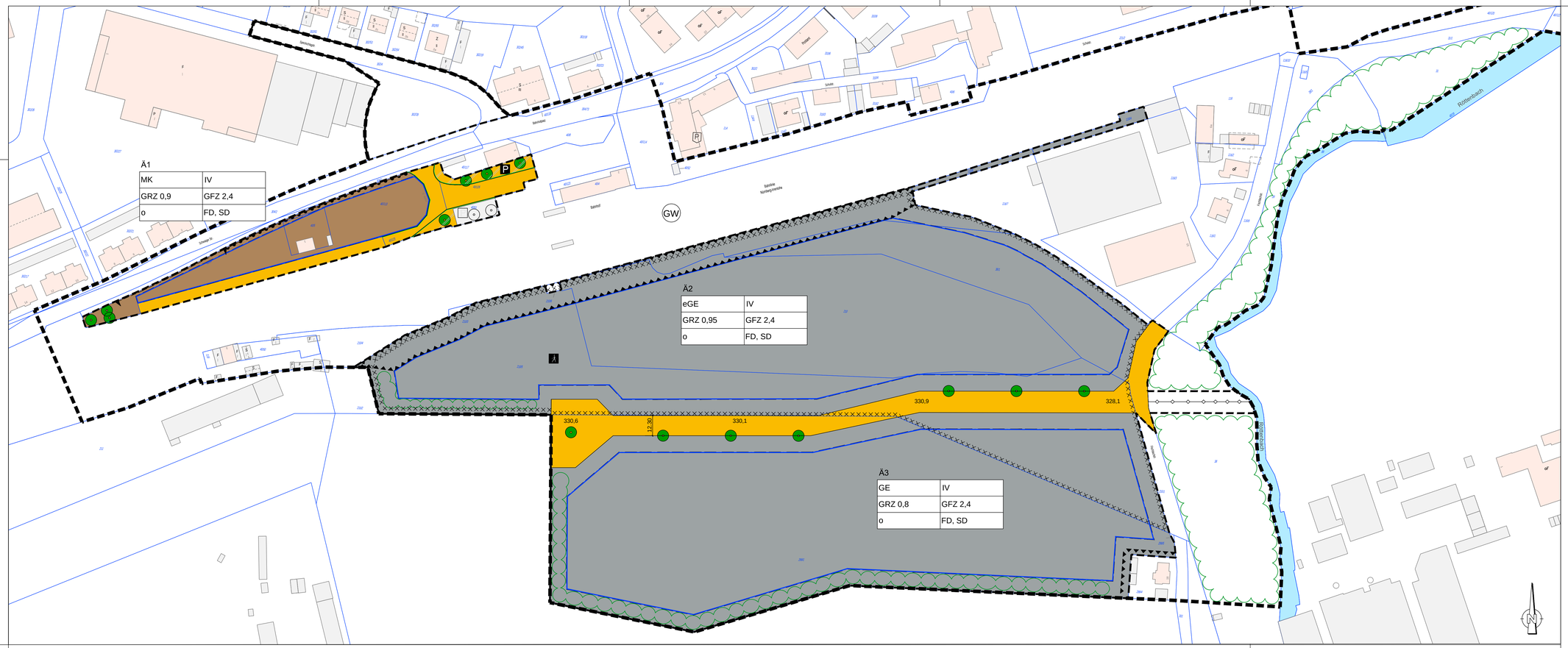


SATZUNG

Zur Bebauungsplan-Änderung Nr. 7 „Industrieentlastungsstraße", Stadt Röthenbach

Die Stadt Röthenbach erlässt aufgrund von §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634), Art.81 der Bayerischen BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17 aAbs.2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl S. 335) folgende Satzung zum Bebauungsplan:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.7 „Industrieentlastungsstraße" umfasst die Flurnummern 31, 31/1, 38/1, 39, 39/1, 40/4, 40/5, 40/8, 40/50, 40/51, 40/52, 40/56, 40/57, 40/63, 40/64, 40/82, 40/110, 40/111, 40/112, 40/113, 40/114, 40/116, 40/117, 40/118, 40/120, 40/121, 40/122, 40/123, 40/125, 40/126, 103/8, 103/9, 116, 116/1, 116/3, 116/4, 116/5, 116/7, 116/8, 116/9, 116/10, 210, 210/1, 210/3, 210/4, 210/5, 210/6, 299/1, 299/4, 299/5, 302/28, 304/1, 304/2, 304/73, 321, 321/9, 321/10, 327, 416/2.
Sowie Teilflächen aus , 38, 46/63, 40, 40/39,.116/2, 301, 302/4, 304, 428/20 alle Gemarkung Röthenbach.

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens bezieht sich nur auf die Flurnummern Änderungsbereich 1: 40/5, 40/113, 40/51, 40/125, 40/126, 40 (TF)
Änderungsbereich 2: 116/4, 38/1, 210, 210/5 (TF)
Änderungsbereich 3: 210/5 (TF), 299/1
Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches und der Änderungsbereiche sind dem Planblatt zu entnehmen. Redaktionelle Änderungen wurden im Osten beim Kreuzungsbereich und im Nordwesten bei der Einfahrt zur Speckschlagstraße eingearbeitet.

Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich 1 wird als Kerngebiet nach §7 BauNVO festgesetzt. Wohneinheiten sollen auch ausnahmsweise bis zu einem Anteil von 45% der GFZ zulässig sein. Vergnügungsstätten gem. Abs. 2 Nr. 2 sind nicht zulässig.
Der Änderungsbereich 2 wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1und Nahrungsmittelurproduktion, Kindertagesstätten und Freianlagen von Sporteinrichtungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Der Änderungsbereich 3 wird als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich 1: Grundflächenzahl GRZ 0,9; Geschossflächenzahl GFZ 2,4.
Im Änderungsbereich 2: Grundflächenzahl GRZ 0,95; Geschossflächenzahl GFZ 2,4.
Im Änderungsbereich 3: Grundflächenzahl GRZ 0,8; Geschossflächenzahl GFZ 2,4.

Im Änderungsbereich 1 sind bis zu 4 Vollgeschoße zulässig.
Im Änderungsbereich 2 sind bis zu 4 Vollgeschoße zulässig.
Im Änderungsbereich 3 sind bis zu 4 Vollgeschoße zulässig.

In allen Änderungsbereichen sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Neigung bis zu 25 % zulässig.

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß innerhalb der überbaubaren Flächen auch Gebäude oder Gebäudegruppen mit einer Länge von mehr als 50m zulässig sind.
Die überbaubaren Flächen sind im Planteil mittels Baugrenzen kenntlich gemacht.

Gestaltung der Gebäude

Im Änderungsbereich 2 und in den gekennzeichneten Bereichen mit Bodenbelastung im Änderungsbereich 3 ist die Errichtung von Kellergeschossen nicht zulässig. Die FOK des Erdgeschosses darf zwischen 0 und 25cm über dem Straßenniveau (Mittlere Straßenhöhe bei lotrechtem Mass der Gebäudefluchten zur Erschließungsstraße) liegen.

Flächen für den Verkehr

Die Anbindung des Änderungsbereichs Ä1 erfolgt über die Staatsstraße St 2241. Zufahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrtsbereich sind zeichnerisch festgesetzt.
Die Anbindung der Änderungsbereiche Ä2 und Ä3 erfolgt über die herzustellende neue Erschließungsstraße.

Die Bahnanlagen sind nachrichtlich übernommen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Private Parkflächen sind auf den Flurnm. 40/51und 40/126 vorgesehen und sind dem MK (Änderungs- bereich 1) zuzuordnen.
Abweichend von der Stellplatzverordnung der Stadt Röthenbach ist die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Änderungsbereich 2 nicht zulässig.

Öffentliche Parkflächen sind nur im Bereich des Bahnhofvorplatzes (nachrichtliche Übernahme) vorgesehen.

Fußgängerbereich: Zwischen Bahnhof und der südlichen Erschließungsstraße ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) herzustellen. Eine lagegenaue Darstellung im Planteil erfolgt nicht.

Flächen für Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb öffentlicher Erschließungsanlagen sind mit Leitungsrechten im Planteil gekennzeichnet.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Abwehr von Lärmimmissionen sind Schallschutzvorkehrungen zu treffen:
Im Änderungsbereich 1 richtet sich die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau". In Abs. 7.1 werden hier Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen gestellt. Die Berechnung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01 Abs 4.4. Nach Abs. 4.4.5 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel am Tag oder der Nacht (zzgl. Zuschlag von +10 dB(a)) und unter Berücksichtigung der Freifeldkorrektur von 3 dB(A) errechnet.
Im Änderungsbereich 2 sind zur Abwehr von Gewerbelärm Schallschutzmaßnahmen im Bereich zwischen Bahnanlagen und nördlicher Baugrenze vorzusehen. Die Errichtung von Zweckbauten wie Garagen oder Wallanlagen / Lärmschutzwänden ist auch ohne Baufeld zulässig.
Im Änderungsbereich 3 sind zur Abwehr von Gewerbelärm Schallschutzmaßnahmen im südöstlichen Bereich zur Fischbachstraße vorzusehen. Die Errichtung von Wallanlagen / Lärmschutzwänden ist auch ohne Baufeld zulässig.

Grünflächen / Grünplanung

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als sockellose Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune max. 1,5m hoch auszuführen. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden.

Dächer, die als Flachdächer (Neigung bis 5%) ausgeführt sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung und als Retensionsdach (Abflussbeiwert von max. 0,2) auszuführen und dauerhaft zu erhalten, soweit die Dachflächen nicht für Solarenergieanlagen und andere technische Einrichtungen benötigt werden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10cm stark sein. Dies ist bereits bei Konstruktion und Statik zu berücksichtigen.
Die Verwendung regenerativer Energieformen ist anzustreben.

Fassadenflächen sind pro angefangene 10m mit einer Kletterpflanze zu begrünen, sofern die Fassade fensterlos ist.

Gehölzrodungen sind gemäß Art 16 BayNatSchG i.V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Sonstiges

Altlasten (Ä2):
Die Umlagerung / Wiederverwendung von anfallendem Boden und Auffüllmaterial aus der Straßenbaumaßnahme bis Z2 (Feststoff und Eluat) nach LAGA M20 1997 (Hauwerkssubatur für Untersuchung max. 300cbm) ist auf bereits vorbelastete Teilflächen der Flurnr. 210 und 38 möglich.
Material mit Belastung größer Z2 ist fachgerecht zu entsorgen.
Externes Bodenmaterial darf max. Z1.1 nach LAGA M20 1997 Boden zuzuordnen sein; zusätzliches RC-Material darf max. Z 1.1 nach LAGA M20 1997 Boden zuzuordnen sein.
Oberflächenwasser der versiegelten und überbauten Flächen ist zu sammeln und vollständig über den Trennwasserkanal abzuleiten.

Um Tötungen von Insekten zu vermeiden, dürfen für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich ausschließlich Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED-Lampen eingesetzt werden.

Die Festsetzungen dieser Teiländerung treten in vollem Umfang an Stelle der geltenden Festsetzungen.

HINWEISE:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Trinkwasserschutzgebietes 2210653200231. Es gelten die Vorschriften der Verordnung der Stadt Nürnberg über das Trinkwasserschutzgebiet (Festsetzung vom 31.01.2002)

Es wird auf die Stellplatzverordnung der Stadt Röthenbach hingewiesen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat von Röthenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom _____ die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Industrieentlastungsstraße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde für den Entwurf mit Begründung in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.

3. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde am _____ beraten und beschlossen.

4. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde für den Entwurf mit Begründung in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.

5. Der Stadtrat von Röthenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom _____ die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Industrieentlastungsstraße" in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

6. Mit ortsüblicher Bekanntmachung am _____ ist der Bebauungsplan Nr. 7 „Industrieentlastungsstraße" in der Fassung vom _____ in Kraft getreten.

Röthenbach, den _____

Bürgermeister

Zeichenerklärung: Festsetzungen

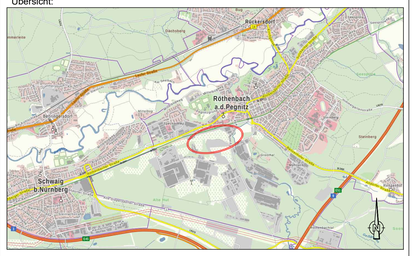
- Grenze der Änderungsbereiche
- Geltungsbereich BP Nr. 7
- Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- Baugrenze
- Ä — Änderungsbereich
- IV — Zahl der Vollgeschosse maximal
- o — Offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- 330,9 — Prognostizierte Straßenhöhe ü.NN
- P — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier private Stellflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegen-über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ä — Fußweg
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen
- Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Immissions-schutzgesetz
- Böden, die erheblich mit umweltbelasteten Stoffen belastet sind
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptabwasserleitung/ Niederschlagswasser unterirdisch
- Bäume ohne Lagebindung
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher

Hinweise

- 10 — bestehendes Gebäude
- bestehendes Nebengebäude
- 15 — Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenzen
- GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Stadt Röthenbach
Landkreis Nürnberger Land

Übersicht:



VORABZUG - Vorentwurf

1. Teiländerung BP Nr.7 "Industrieentlastungsstraße"	Fassung: August 2020

Meyer & Schmidt
Ingenieurgesellschaft mbH
Industriestr. 25 91207 Lauf Tel. 091 23 / 97 35-0 Fax 091 23 / 97 35-29

	Datum	Name	Maßstab:
entw.	Aug. 2020	Schön	M 1 : 1000
grz.	Aug. 2020	Nguyen	
gepr.	Aug. 2020	Meyer	

G:\PROJEKTE\900.00 BAULEITPLANUNG\900.56 BP-Ä-NR.7-RÖH\03 VORENTWURF\PLÄNE\2_01-BPL1000-BLP_990.56_BEBAUUNG.DWG (05.08.2020)