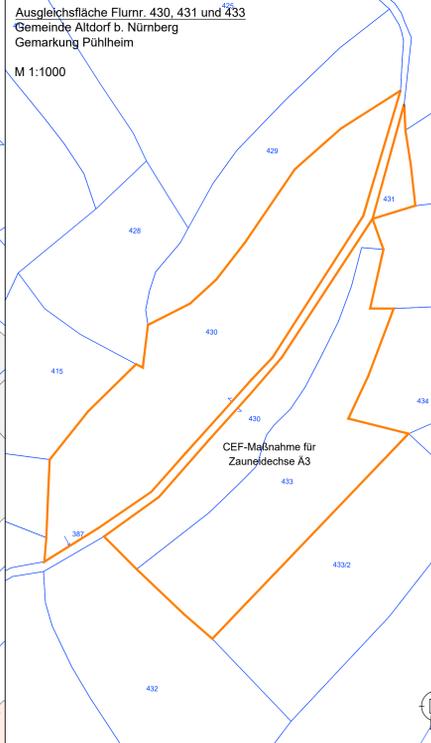
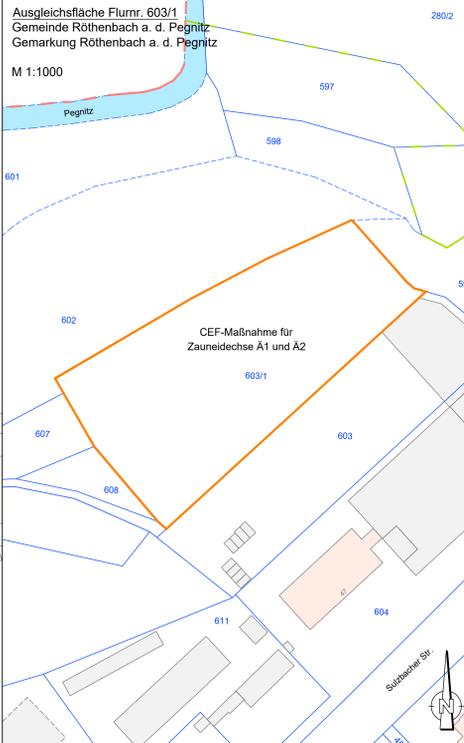


Fläche	Shape	Stadt	X Wert	Y Wert
0	Punkt	Röthenbach, Rothausplatz	4444551	5482929
1	Punkt	Röthenbach, Rothausplatz	4444551	5482955
2	Punkt	Röthenbach, Rothausplatz	4444550	5482947
3	Punkt	Röthenbach, Rothausplatz	4444570	5482940
4	Punkt	Röthenbach, Rothausplatz	4444556	5482938
5	Punkt	Röthenbach, Rothausplatz	4444573	5482915
6	Punkt	Röthenbach, Rothausplatz	4444578	5482930
7	Punkt	Röthenbach, Rothausplatz	4444550	5482913
8	Punkt	Röthenbach, Rothausplatz	4444550	5482894
9	Punkt	Röthenbach, Forstlersberg	4444405	5483250
10	Punkt	Röthenbach, Forstlersberg	4444463	5483262
11	Punkt	Röthenbach, Hundespiegelplatz	4444223	5483359
12	Punkt	Röthenbach, Hundespiegelplatz	4444191	5483356
13	Punkt	Röthenbach, Friedhof	4444938	5483510
14	Punkt	Röthenbach, Friedhof	4444915	5483514
15	Punkt	Röthenbach, Friedhof	4444982	5483440
16	Punkt	Röthenbach, Friedhof	4444950	5483393
17	Punkt	Röthenbach, Luftpolkplatz	4445161	5483153
18	Punkt	Röthenbach, Luftpolkplatz	4445153	5483127
19	Punkt	Röthenbach, Luftpolkplatz	4445145	5483170
20	Punkt	Röthenbach, Breite Straße	4445304	5483402
21	Punkt	Röthenbach, Breite Straße	4445330	5483395
22	Punkt	Röthenbach, Breite Straße	4445284	5483432
23	Punkt	Röthenbach, Breite Straße	4445276	5483445
24	Punkt	Röthenbach, Breite Straße	4445287	5483463
25	Punkt	Röthenbach, Breite Straße	4445259	5483471
26	Punkt	Röthenbach, Schol Schule	4446045	5483269



**SATZUNG**

**Zur 1. Änderung zum Bebauungsplan 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. S. 3834), Art.81 der Bayerischen BayObG) 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, 40/6, 40/50, 40/51, 40/52, 40/56, 40/57, 40/63, 40/64, 40/62, 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, 40/128 (gem. Fortführungsbescheid: 40/131, 103/8, 103/9, 116, 116/1, 116/2, 116/3, 116/4, 116/5, 116/7, 116/8, 116/9, 116/10, 210, 210/1, 210/3, 210/4, 210/5, 210/7, 299/1, 299/4, 299/5, 302/28, 304/1, 304/2, 304/73, 321, 321/9, 321/10, sowie Teilflächen aus 38, 46/63, 40, 40/39, 299/2, 301, 302/4, 304, 327, 416/2, 428/20, alle Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz.

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens bezieht sich nur auf die Flurnummer Änderungsbereich 1: 40/5, 40/113, 40/125, 40/126 (gem. Fortführungsbescheid: 40/131)

Änderungsbereich 2: 38/1, 40 (TF), 40/132, 210, 210/5 (TF), 210/6, 210/8

Änderungsbereich 3: 210/8 (TF), 299/1

Ausgleichsflächen zu A1 und A2: Flurnummer 603/1 Gemarkung Röthenbach.

Ausgleichsflächen zu A3: Flurnummern 430, 431 und 433 Gemarkung Pühlheim, Stadt Altdorf.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches und der Änderungsbereiche sind dem Planblatt zu entnehmen.

**Art der baulichen Nutzung**

Der Änderungsbereich 1 wird als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Wohneinheiten sind in den Geschossen 3 und 4 allgemein zulässig. Vergnügungstätten gem. Abs. 2 Nr. 2 sind nicht zulässig.

Der Änderungsbereich 2 wird als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigungspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), Gartenbaubetriebe, Kindertagesstätten und Freizeitanlagen von Sporteinrichtungen sind nach ausnahmsweise nicht zulässig.

Der Änderungsbereich 3 wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. In den gekennzeichneten Bereichen mit Bodenbelastung gelten die gleichen Einschränkungen der Nutzung wie im Änderungsbereich 2.

**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.

**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 Planblatt 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 FCK des Erdgeschosses darf zwischen 0 und 25cm über dem Straßenniveau (Militäre Straßennive) bei lotrechtim Maß der Gebäudeflächen zur Erschließungsstraße liegen.

**Flächen für den Verkehr**

Die Anbindung des Änderungsbereichs A1 erfolgt über die Staatsstraße St 2241. Zufahrtbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrtbereich sind zeichnerisch festgesetzt.

Die Anbindung der Änderungsbereiche A2 und A3 erfolgt über die herzustellende neue Erschließungsstraße.

Die Bahnanlagen sind nachrichtlich übernehmen

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:  
 Private Parkflächen sind auf der Flurnummer 40/126 vorgesehen und sind dem MK (Änderungsbereich 1) zuzuordnen.  
 Abweichend von der Stellplatzverordnung der Stadt Röthenbach ist die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Änderungsbereich 2 und in den gekennzeichneten Bereichen mit Bodenbelastung im Änderungsbereich 3 nicht zulässig.

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

Fußgängerbereiche: Zwischen Bahnhof/DB Unterführung und der südlichen Erschließungsstraße ist eine Verkehrliche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg mit Grünstreifen) mit einer Mindestbreite von 6,5m als öffentliche Verkehrsfläche herzustellen. Eineलगенauer Darstellung im Planblatt erfolgt nicht, ein Korridor in dem der Fuß-/Radweg liegen muss, ist eingezeichnet.

**Flächen für Versorgungsanlagen**

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

**Immissions- und Emissionsschutz**

Verkehrsfächen:  
 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen des Änderungsbereichs A1 (MK) und Änderungsbereichs 2 (eGE) sind aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrsfächen vorgesehen. Sofern aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. Lärmschutzwällen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation nicht realisierbar sind bzw. eine lärmorientierte Grundrisgestaltung durch die Aussparung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Immissionen in den schutzbedürftigen Räumen an diesen Fassaden zugelassen werden.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.

Sobald zum Zeitpunkt der Bauangeabe eine neuere Fassung der DIN 4109-1 bauaufsichtlich eingeführt ist, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach diesen Maßgaben ermittelt werden.

Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Emissionskontingente:  
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq,cont</sub> nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Änderungsbereich	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	L <sub>eq,cont</sub> tags	L <sub>eq,cont</sub> nachts
2 (eGE)	51	36
3 (GE)	55	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691-2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Plan dargestellten Richtungsektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>eq,cont</sub> um folgende Zusatzkontingente L<sub>z,cont</sub>:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °	Zusatzkontingent gemäß DBI 45691, Anhang A.2	
		tags 6:00 Uhr - 22:00 Uhr	nachts 22:00 Uhr - 6:00 Uhr
A	204	315	5
B	315	47	10
C	47	70	0
D	70	284	10

Die Winkelanlagen in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 32U-E-661688-N-5483085

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an dem maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahrens oder im Freistellungsverfahren ist jeweils der gültigste Nachweis einer anerkannten Fachstelle nach § 29 b BImSchG über die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente bzw. der Immissionsrichtwertanteile nach TA-Lärm (für innerhalb des Baugebietes) zu erbringen. Im Freistellungsverfahren muss dieser Nachweis auf der Baustelle oder beim Bauherrn vorliegen und dem Landratsamt auf Verlangen umgehend ausgehändigt werden. Beurteilungsgrundlage für die Lärmimmissionen ist die DIN 45691 bzw. die TA-Lärm in der jeweils gültigen Fassung.

Auf den entsprechenden gültigsten Nachweis kann nur im Einzelfall (z.B. bei kleineren baulichen oder nutzungsspezifischen Änderungen) und nur bei vorheriger gleichzeitiger Zustimmung durch die Stadt Röthenbach und dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamts verzichtet werden.

Erschütterungsschutz im 50-Meter-Bereich um die Bahn:  
 Hinsichtlich dem Erschütterungsschutz ist der Nachweis im Einwirkungsbereich zu erbringen, dass die zulässigen Erschütterungswerte der DIN 4150 Teil 2 eingehalten werden, bzw. mit welchen Maßnahmen diese eingehalten werden können.

**Grünflächen / Grünplanung**

Zur Durchgrünung der Bauflächen werden Baumpflanzungen der 1. oder 2. Ordnung (siehe Auswahlhilfe in der Begründung) festgesetzt.

Im A1: 1 Baum pro 400 qm Grundstücksfläche  
 Im A2: 1 Baum pro 500 qm Grundstücksfläche  
 Im A3: 1 Baum pro 500 qm Grundstücksfläche  
 Pflanzqualität: mindestens STU 14/16

Bei der Fuß- und Radwegverbindung zwischen den Bahnanlagen und der neuen Erschließungsstraße ist ein wegebegleitender Grünstreifen mit einer Baumreihe von mindestens 7 Laubböhlen (STU 14/16) vorzusehen.

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.

Die Flachdächer (Neigung bis 5%) sind mit einer externen Dachbegrünung und als Retentionsdach (Abflusswert von max. 0,5) auszuführen und dauerhaft zu erhalten, soweit die Dachflächen nicht für technische Einrichtungen benötigt werden. Die Vegetationsstragschicht muss mindestens 10cm stark sein. Dies ist bereits bei Konstruktion und Statik zu berücksichtigen. Bei Errichtung von Solaranlagen sind diese mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Solaranlagen sind ebenfalls bereits bei Konstruktion und Statik zu berücksichtigen.

Die Verwendung regenerativer Energieförmlen ist anzustreben.

Fassadenflächen sind pro angefangene 10m mit einer Kletterpflanze zu begrünen, sofern die Fassade fensterlos ist. Dabei ist eine Breite der Begrünung von min 2m Breite und 5m Höhe dauerhaft sicherzustellen.

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

Fassadenflächen sind pro angefangene 10m mit einer Kletterpflanze zu begrünen, sofern die Fassade fensterlos ist. Dabei ist eine Breite der Begrünung von min 2m Breite und 5m Höhe dauerhaft sicherzustellen.

Die dargestellten Ausgleichsflächen dienen vorrangig für durchzuführende CEF-Maßnahmen (hier: Einsatzhabitate für Zauneidechsen)

**Alltlasten**

Für Flächen mit bekannten Vorbelastungen der Böden (A2 und Teilbereiche im A3) gilt:  
 Die Umlegung / Wiederverwendung von anfallendem Boden und Auffüllmaterial aus der Straßenbaumalnahme bis Z2 (Feststoff und Eluat) nach LAGA M20 1997 (Haufwerkskubatur für Untersuchung max. 300cm) ist auf bereits vorbelastete Teilflächen der Flurnr. 210 und 381 möglich.

Material mit Belastung größer Z2 ist fachgerecht zu entsorgen.  
 Externes Bodenmaterial darf max. 21,1 nach LAGA M20 1997 Boden zuzuordnen sein; zusätzliches RC-Material muss die RW1-Werte einhalten  
 Oberflächenwasser der versiegelten und überbauten Flächen ist zu sammeln und vollständig über den Trennwasserkanal abzuleiten.

**Sonstiges**

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 22106320/0231. Es gelten die Vorschriften der Verordnung der Stadt Nürnberg über das Trinkwasserschutzgebiet (Festsetzung vom 31.01.2002)

Es wird auf die Stellplatz-Satzung, die Baumschutzverordnung und die Entwässerungssatzung der Stadt Röthenbach hingewiesen.

In einem Abstand von bis zu 50m zu den Gleisanlagen wird die Messung der Erschütterungsimmissionen im Baugrund empfohlen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorV abzustimmen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat von Röthenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.09.2020 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Industrieentlastungsstraße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde 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 August 2020 in der Zeit vom 15.10.2020 bis 13.11.2020 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**

**Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**

- Grenze der Änderungsbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22f BauNVO)**

- Baugrenze

**Verkehrsfächen**

- Straßenverkehrsfächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier private Stellflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Korridor für Fuß-/Radwegverbindung mit Grünstreifen

**Einfahrtbereich**

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Bahnanlagen**

- hier: stillgelegte Gleisanlage

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Bäume ohne Lagebindung
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher

**Flurkarte**

- Hauptgebäude mit Nummerangabe
- Nebengebäude
- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Gemeindegrenze
- Gewässer

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

- Hauptwasserleitung/ Niederschlagswasser unterirdisch

**Sonstige Planzeichen**

--- Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegenseitliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

--- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

330,9 Prognostizierte Straßenhöhe ü NN in Straßennitte

--- Anfahrtsicht 70m; V<sub>50</sub> = 50 km/h

--- Schutzgebiet IIB für Grund- und Quellwassererwinnung (gesamter Geltungsbereich)

--- Bezugspunkt Immissionsschutz mit Sektorgrenzen

--- Sektor (Immissionsschutz)

--- Immissionsort

--- Biotop 6533-0033-006

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**A3**

GE, eGE, MK	IV
GRZ 0,8	GFZ 2,4
o	FD, SD

A3 = Änderungsbereich  
 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
 eGE = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
 MK = Kerngebiet (§ 7 BauNVO)  
 IV = 4 Vollgeschosse sind möglich  
 GRZ 0,8 = die Grundflächenzahl ist 0,8  
 GFZ 2,4 = die Geschossflächenzahl ist 2,4  
 o = offene Bauweise  
 FD = Flachdach  
 SD = Satteldach

**Flurkarte**

- Hauptgebäude mit Nummerangabe
- Nebengebäude
- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Gemeindegrenze
- Gewässer

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

- reservierte Fläche für evtl. Regenwasserbehandlung

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

- Hauptwasserleitung/ Niederschlagswasser unterirdisch

**Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz**  
 Landkreis Nürnberger Land



**VORABZUG**

**Bebauungsplan**  
 1. Teiländerung BP Nr. 7 „Industrieentlastungsstraße“  
 Fassung: September 2021

Mitgliedsname	Datum	Name	Merkmal
mitg.	Sep 2021	Edwin	M 1 : 1000
mitg.	Sep 2021	Nadja	
mitg.	Sep 2021	Edwin	
mitg.	Sep 20		