

PRÄAMBEL
Die Stadt Röthenbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-i), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
 - GE Gewerbegebiet
 - GI Industriegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - GI1: 0,8
 - GI2: 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - GI3: 0,1
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche
 - Verkehrsbegleitgrün
 - Hauptzufahrt
 - Behelfszufahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Private Grünfläche
- Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
 - Maßnahmen
 - TF1 Entwicklung eines Laubwaldes trockener Standorte
 - TF2 Entwicklung von Sandmagerrasen / artenreichen Staudenfluren / Magerwiese
 - Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - Freileitung (oberirdisch) mit Baubeschränkungsbereich
 - Gasleitung (überwiegend unterirdisch)
 - Schmutzwasserdruckleitung, unterirdisch
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
 - Flächen für Wald
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)
 - Umgrenzung von Flächen für Werbeanlagen (W)
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Hinweise**
 - vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - vorhandene Gebäude
 - SPA-Gebiet
 - Biotope lt. amtl. Kartierung LFU mit Nummer
 - Höhen in m ü. NHN Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die topographische Geländehöhemessung dar

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Röthenbach a.d. Pegnitz, den

.....
Klaus Hacker
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Stadt Röthenbach a.d. Pegnitz, den

.....
Klaus Hacker
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Stadt Röthenbach a.d. Pegnitz, den

.....
Klaus Hacker
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
 - Industriegebiet gem. 9 BauNVO
Zulässig sind nur Betriebe zur Herstellung, Aufbereitung und Lagerung von Gasen sowie Flüssiggasen sowie von Betrieben zur Gasversorgung und Gasverteilung Betriebswohnungen sind nicht zulässig.
Hinweis: Betriebsbereiche und Anlagen sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Sicherheitsabstände gemäß § 50 BImSchG und 12. BImSchV (Störfallverordnung) eingehalten werden.
 - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Einzelhandelsbetriebe aller Art sowie schutzbedürftige Nutzungen i.S.d. § 3 Abs. 5d BImSchG sind nicht zulässig.
 - Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle A angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 für die Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.
Tabelle A: Emissionskontingente LEK

Teilflächen	LEK in dB(A)/m²	
	Tags	nachts
GE	60	58
GI 1, 3	62	51
GI 2	66	58

Ein Vorhaben (Betrieb und Anlage) erfüllt auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert in den maßgeblichen Immissionsbereichen um mindestens 15 dB unterschreitet (Irrelevanzgrenze).

In der Anlage 3 zu diesem Gutachten sind auf der Grundlage der oben vorgeschlagenen Emissionskontingente LE_k die sich ergebenden Immissionskontingente LI_k für die Immissionsbereiche außerhalb des Plangebietes im Tages- und Nachtzeitraum dargestellt. Die ausgewiesenen Pegelunterschreitungen dokumentieren für die jeweiligen Immissionsbereiche die in der Tabelle B ausgewiesenen Zusatzkontingente LEK_{zus} .

Mit Hilfe dieser Berechnungsergebnisse ist es möglich, zukünftig die planungsrechtliche Zulässigkeit von Neuanstellungen gewerblicher Anlagen aus immissionsschutzrechtlicher und baurechtlicher Sicht nach DIN 45691, Abschnitt 5, zu prüfen.

Ein Vorhaben erfüllt demnach die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der realen Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel an keinem maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich die Immissionskontingente LI_k einschließlich Zusatzkontingente LEK_{zus} überschreitet.

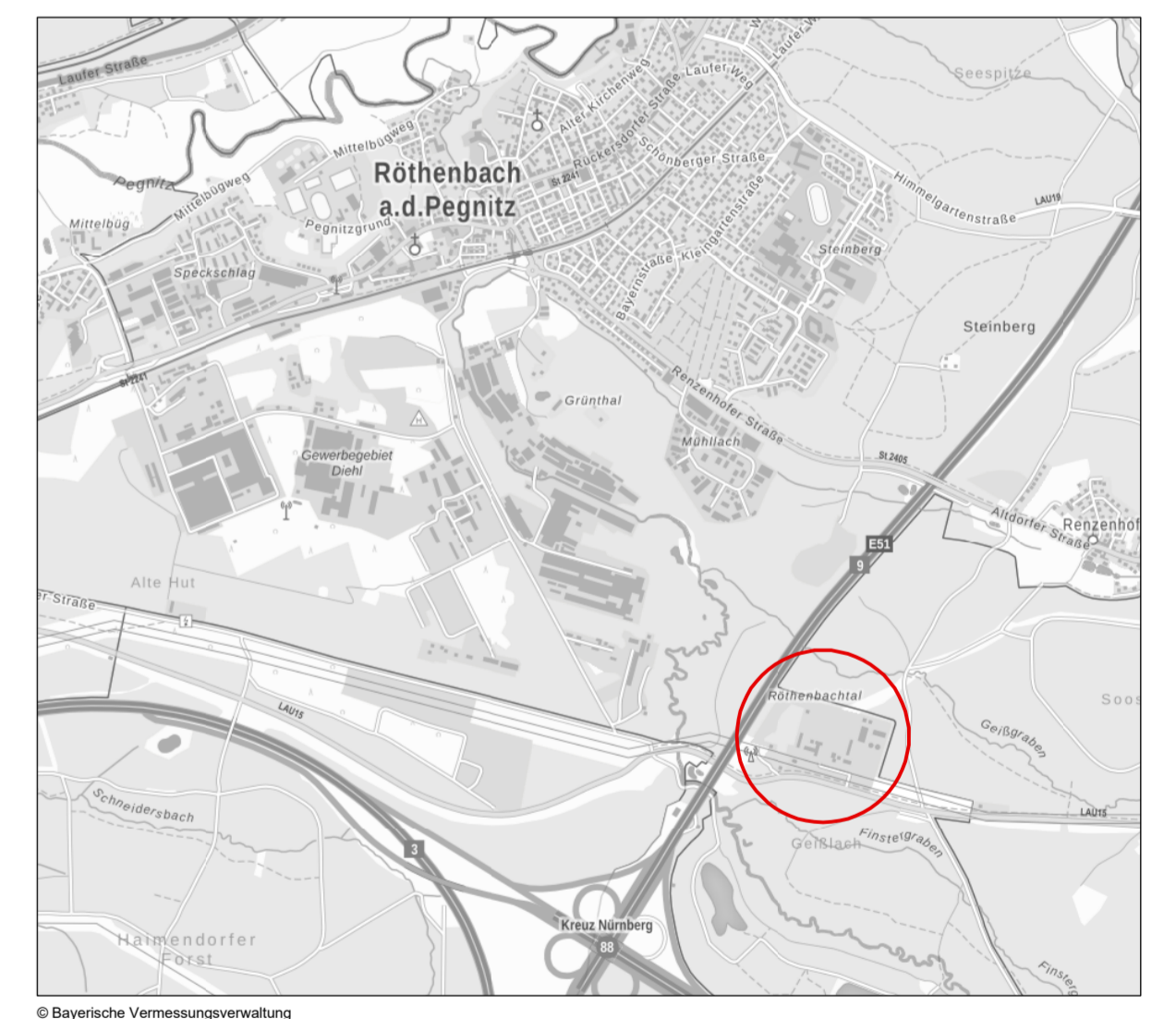
Die Zusatzkontingente in Tabelle B wurden so gewählt, dass die gemäß Anlage 3 rechnerisch möglichen Kontingente nicht vollständig ausgeschöpft werden. Dadurch werden zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten im Umfeld der betreffenden Immissionsorte nicht eingeschränkt.

Hinweis: Die vorliegende Untersuchung basiert auf dem hier beschriebenen schalltechnischen Randbedingungen hinsichtlich Flächengröße und Flächenverteilung. Falls sich hiervon Abweichungen ergeben, so müssen diese Änderungen anhand einer Überarbeitung oder einer Ergänzung des Gutachtens im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz für die Nachbarschaft überprüft werden. Im Zweifelsfall ist mit dem schalltechnischen Berater Rücksprache zu halten.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) GI 1 und 2: 0,8
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist im GI 1 und 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Im GI 3 gilt eine Grundflächenzahl von 0,1.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze: Die maximale Höhe baulicher Anlagen im GI1.1 und GI2.1 beträgt 40 m, im GI1.2 und GI 2.2 sowie GE 12 m. Flutlichtmasten sind im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 20m zulässig. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.
Hinweis: Die Gebäudehöhen innerhalb der Schutzstreifen der KV-Leitungen sind eingeschränkt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der Gebäudelängen bis 170 m zulässig sind.
 - Stellplätze und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bzw. Flächen für Stellplätze zulässig.

- Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**
Temporäre Fällungen (z.B. für Baustelleneinrichtungen) sind innerhalb von 2,5 Jahren wieder aufzuforsten. Der Waldboden ist hierbei mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)**
 - Zu erhaltende Vegetationsbestände
In den gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Waldflächen zu erhalten. Gehölzumbau und Verkehrssicherung sind zulässig.
 - Fläche mit Begrünungsbindungen innerhalb der Baufläche / CEF-Maßnahme für die Heideleiche
Die nicht überbauten und versiegelten Teilflächen in diesem Bereich sind als naturnahe Rohböden mit Selbstbegrünung zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen (insbesondere Entfernung aufkommender Gehölze, gel. Mahd). Zulässig sind die Rohrleitungen mit Armaturen, Entlüftungseinrichtungen, Moleschleusen, Kabelwege für Nachrichtentechnik und Korrosionsschutz sowie die erforderlichen Wegelassen und Randbefestigungen. Nach erforderlichen Eingriffen zur Wartung, Instandsetzung oder Erneuerung sind die nicht bebauten und versiegelten Teilflächen als naturnahe, überwiegend sandige Rohböden herzustellen und der Selbstbegrünung zu überlassen. Falls eine Ansaat von Flächen erforderlich ist, ist Saatgut der „Sandachse Franken“ zu verwenden.
 - Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs
Entwicklungsziel TF 1: Laubwald trockener Standorte (Hauptbaumart Eiche)
Maßnahmen: Umbau des Kiefernforstes bzw. Wiederaufforstung nach Zwischennutzung als Baustelleneinrichtung mit standortheimischen Baumarten, Ausbildung eines 5 m breiten Waldmantels aus standortheimischen Sträuchern.
Entwicklungsziel TF 2: Sandmagerrasen, artenreichen Staudenfluren und Magerwiesen. Flächen sind bereits hergestellt. Maßnahmen wie in eigenen Planungen festgelegt.
- Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
- Flachdächer (0-5 Grad) von Hauptgebäuden in Massivbauweise sind zu begrünen und/oder mit Solaranlagen auszustatten.
- Nicht überbaute Freiflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Mit Ausnahme repräsentativer Eingangsbereiche sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs-festsetzungen**
 - Dachform: Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD). Flachdächer (0-5 Grad) sind zu begrünen.
 - Dachneigung: 0-20 Grad.
 - Dacheindeckungen
Dacheindeckungen aus Kupfer oder anderen wassergefährdenden Stoffen sind nicht zulässig.
 - Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,30 cm über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen (Bezugspunkt Zufahrt).
 - Einfriedungen
Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen und Übersteigenschutz zulässig. Max. Zaunhöhe 3,0 m, Sockel max. 0,20 m.

- Hinweise:
- Die Betreiber von Betriebsbereichen i. S. d. 12. BImSchV -Störfallverordnung- haben untereinander alle erforderlichen Informationen auszutauschen, damit sie in ihrem Konzept zur Verhinderung von Störfällen, in ihren Sicherheitsmanagementsystemen, in ihren Sicherheitsberichten und ihren internen und externen Alarm- und Gefahrenabwehrplänen der Art und dem Ausmaß der Gesamtgefahr eines Störfalls Rechnung tragen können.
 - Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.



Entwurf

Stadt Röthenbach a. d. Pegnitz
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Industriegebiet Röthenbachtal"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: gb / jk
datum: 25.07.2023 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschrnitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de