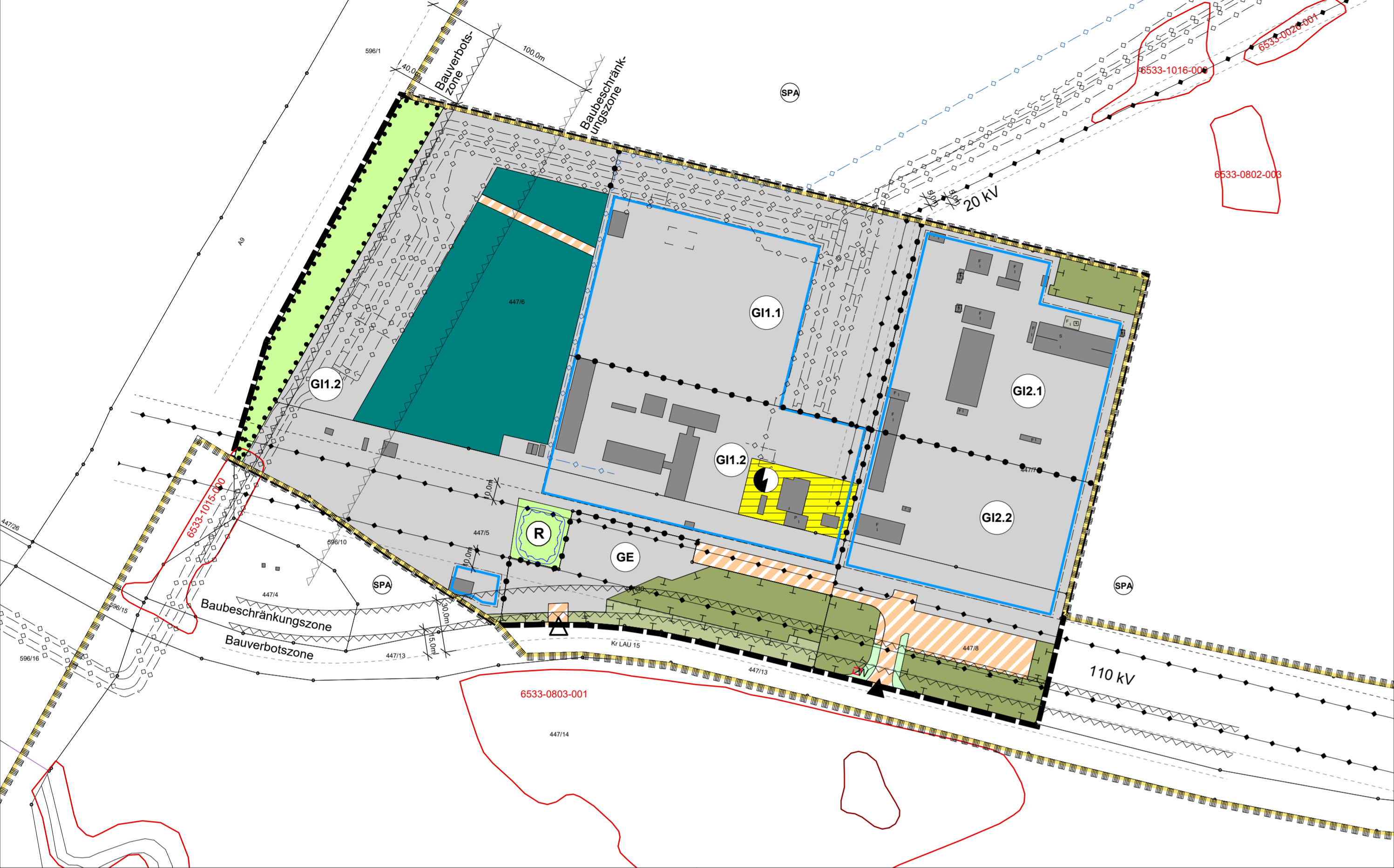


**PRÄAMBEL**  
 Die Stadt Röthenbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) 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 die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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)**
  - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 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 (Bestehende Ausgleichsflächen)
  - Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Potenzielle Ausgleichsflächen)
  - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
  - Freileitung, oberirdisch
  - Gasleitung, überwiegend unterirdisch
  - Schmutzwasserdruckleitung, unterirdisch

**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 ..... 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

8. 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 sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
  - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8  
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
  - 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. Fluchtlichtmasten 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 Gebäudehöhe 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)**  
 Kleinflächige temporäre Fällungen (z.B. für Baustelleneinrichtungen) sind innerhalb von 3 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 Nr. 20, 25 BauGB)**
  - Zu erhaltende Vegetationsbestände  
 In den gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Gehölzflächen zu erhalten. Gehölzumbau und Verkehrsicherung sind zulässig.
  - Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs *wird ergänzt*
  - Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB *wird ergänzt*

- 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.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
- Emissionskontingente *wird ergänzt*

Teilfläche	Emissionskontingent L <sub>eq</sub> in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
GI1		
GI2		
GE		

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>eq</sub> um folgende Zusatzkontingente L<sub>eq, Zus</sub>:

Richtungssektor	Zusatzkontingent L <sub>eq, Zus</sub> in dB	
	Tag	Nacht
A		
B		
C		

**C. 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).
- Einfriedigungen  
 Einfriedigungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen und Übersteigschutz zulässig. Max. Zaunhöhe 3,0 m, Sockel max. 0,20 m.

**8. 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 (R)

**9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- Versorgungsanlagen
- Elektrizität

**10. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**

- Flächen für Wald

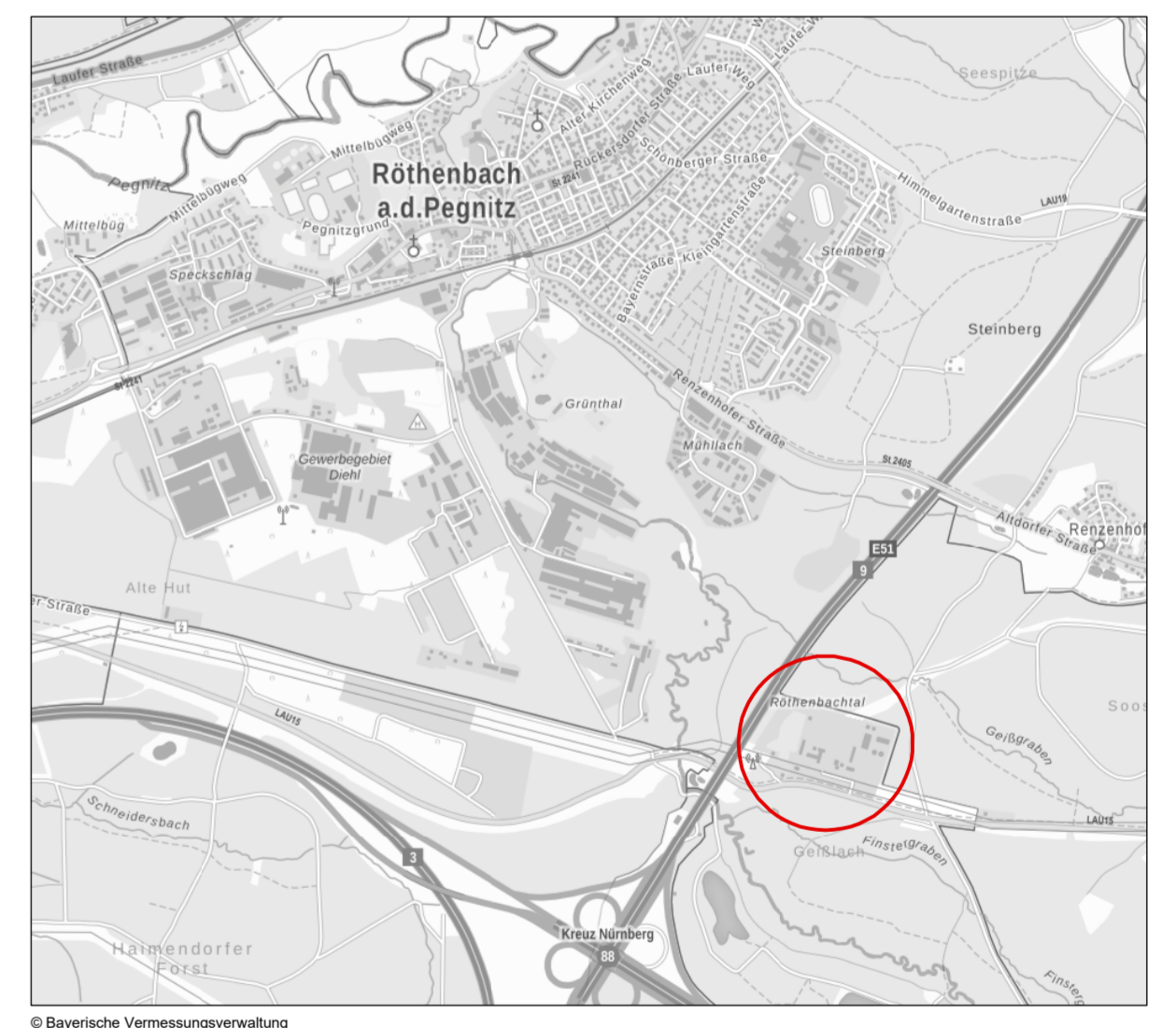
**Sonstige Planzeichen**

- 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**
- 447/5 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - 653-0113-004 Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer
  - vorhandene Gebäude
  - 50 Höhen in m ü. NHN Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländemessung dar
  - SPA-Gebiet

**Hinweise:**

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
- Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.



Vorentwurf

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

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: gb / jk  
 datum: 07.12.2022 ergänzt:

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

