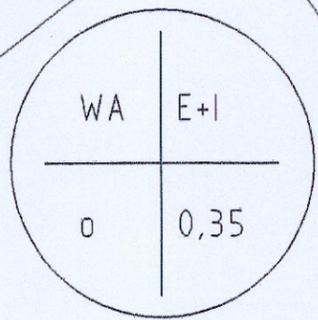


siehe Textliche Hinweise  
zu Bauparzelle 4 und 5



**LAGEPLAN**  
**M 1 : 1000**  
29.05.2012

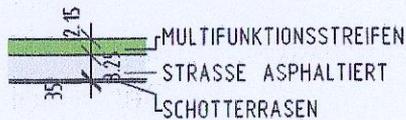
# 1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN PlanzV 90



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS  
DES BEBAUUNGSPLANES



BAUGRENZE



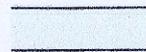
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  
STRASSENBEGLEITGRÜN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



FUSSWEG 2,00 m  
MIT BEIDSEITIGEM GRÜNSTREIFEN 1,50 m



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



SPIELPLATZ



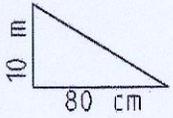
NEUE BÄUME, HECKEN UND STRÄUCHER  
(STANDORTHEIMISCHE PFLANZEN)



ZWEIREIHIGE FREIWACHSENDE HECKE  
IM ABSTAND VON 10 M EIN EINHEIMISCHER LAUBBAUM



NEUE BÄUME



SICHTDREIECK

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO (1990)

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN  
TRAFOSTATION

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG

20-KV-FREILEITUNG, WIRD MIT BEGINN DER ERSCHLIES-  
SUNGSMASSNAHMEN IM BEREICH DES BEBAUUNGS-  
PLANES ABGEBAUT, MASTSTANDORT BLEIBT

WASSERABFANGMULDE

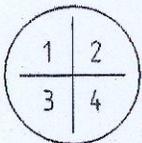
20-KV-ERDKABEL NEU, WIRD MIT BEGINN DER ER-  
SCHLIESSUNGSMASSNAHMEN VERLEGT

1 = Art der Nutzung

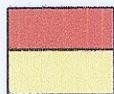
2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte

3 = Bauweise: o = offene Bauweise

4 = max. zulässige GRZ



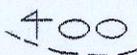
# 2. PLANLICHE HINWEISE PlanzV 90



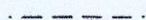
GEPLANTE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG (MITTELSTRICH) GEMÄSS ART. 2 ABS. 5 BayBO. DIE FIRSTRICHTUNG WIRD NICHT ZWINGEND VORGESCHRIEBEN



GEPLANTE GARAGEN MIT FIRSTRICHTUNG (MITTELSTRICH) GEMÄSS § 14 BauNVO 1990. DIE FIRSTRICHTUNG WIRD NICHT ZWINGEND VORGESCHRIEBEN



HÖHENSCHICHTEN



VORGESCHLAGENE  
GRUNDSTÜCKSTEILUNG



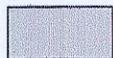
GRUNDSTÜCKSGRENZE

147

FLURSTÜCKSNUMMER

8

PARZELLENUMMER



BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE



BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

# 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 3.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bauweise offene Bauweise: es sind nur Einzelhäuser zulässig  
Gebäudetyp E + 1 - 2 Vollgeschosse möglich,  
Untergeschoß kein Vollgeschosß

GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl 0,35  
(§ 19 BauNVO 1990)

Zahl der Vollgeschosse maximal sind 2 Vollgeschosse erlaubt

## 3.3 Abstandsflächen

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen regeln sich nach der entsprechenden Bestimmung der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.  
Verkürzte Abstandsflächen sind nicht zugelassen.

### 3.4 Festsetzungen zu den Hauptgebäuden

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Firstrichtung           | die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben   |
| Fassaden                | Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen.<br>Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.                     |
| Bauform                 | Erdgeschoss und Obergeschoss als Höchstgrenze;<br>das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss gemäß Art. 2 Abs.5 BayBO möglich  |
| Taufseitige Gebäudehöhe | Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut, traufseitig gemessen.<br>Maximale Gebäudehöhe 9,50 m.                           |
| Zwerchgiebel            | max. 1 Zwerchgiebel je Dachseite zulässig; Breite max. 1/3 der Länge des Hauptgebäudes; Abstand zur Gebäudekante des Hauptgebäudes mindestens 3,0 m; Abstand zu Gauben mindestens 2,0 m |

### 3.5 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebengebäuden

- Standorte:** Garagen und Carports sind nur innerhalb der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Der Abstand zur Straßenkante muss mindestens 5,0 m betragen. Nebengebäude "im Sinn von § 14 BauNVO 1990", die nach Art. 63 BayBO allgemein genehmigungsfrei sind, sind unter Einhaltung der Abstandsflächen auf der gesamten Bauparzelle zulässig.
- Wandhöhe:** bei Grenzgaragen im Mittel nicht über 3,00 m;  
bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO bis maximal 4,00 m zulässig.
- Ausführung:** bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei aneinandergrenzen den Garagen ist die nachbauende bezüglich Dachform, Dachneigung und Material, der erstbauenden anzupassen (Vorrang vor der Anpassung an das Hauptdach).  
Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, jedoch müssen sie als begrünte Dächer ausgeführt werden.  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 3.6 Festsetzungen zu Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

### 3.7 Grünordnung

Bei Pflanzen im öffentlichen und privaten Bereich sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Private Baugebietseingrünung: Zur freien Landschaft hin ist mindestens eine zweireihige, freiwachsende Hecke, anzulegen. Innerhalb der Hecke ist im Abstand von 10 m ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Private Durchgrünung: An der Grenze zum bestehenden Wohngebiet ist mindestens eine einreihige, freiwachsende Hecke anzulegen. Pro Parzelle ist mindestens ein großkroniger Laub- bzw. Obsthochstamm zu pflanzen.

Bei Hecken, Sträuchern und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten, das sind: für alle Gehölze, die bis zu 2,00 m hoch werden 0,50 m und für alle höher wachsenden Gehölze über 2,00 m beträgt der Grenzabstand 2,00 m.

Dieser Grenzabstand gilt sowohl zwischen den einzelnen Hausgärten als auch bei der privaten Randeingrünung zu den landwirtschaftlichen Flächen und zur Strasse hin.

# Vorschlagliste zur Artenauswahl

## Wildobstgehölze:

Essbare Eberesche	Sorbus aucuparia "Edulis"
Mispel	Mespilus germanica
Haselnuss	Corylus avellana
Apfelbeere	Aronia
Kornelkirsche	Cornus mas
Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Schlehen	Prunus spinosa
Wildrosen	
Holzbirne	Pyrus communis

## Heimische Laubgehölze:

### Bäume:

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommereiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Traubenkirsche	Prunus padus
Linde	Tilia cordata
Alle Obst- und Nussbäume	

### Stäucher:

Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum u.tatarica
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa

Schneeball	Viburnum opulus u. lantana
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, caprea
Liguster	Ligustrum vulgare

### Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, veredelte  
Walnuss, Apfelquitte, Birnenquitte, Mirabelle,  
Reneclaudie, Pfirsich, Esskastanie, Sauerkirsche

### Obststräucher:

Johannisbeere rot/schwarz/weiß  
Stachelbeere rot/grün, Himbeere  
Jostabeere, Brombeere

### Ziersträucher:

Pfeifenstrauch, Braut- und Prachtspiere,  
Sommerflieder, Flieder  
Strauchrosen, Kolkwitzie, Deutzie, Ranukel-  
strauch  
Weigelia, Zaubernuss, Duftsneeball  
Blutjohannisbeere

### Kletterpflanzen:

Kiwi (Actinidia chinensis), Efeu (Hedera helix),  
Wein (Parthenocissus)

### 3.8 Weitere Festsetzungen

Einfriedungen: Gesamthöhe max. 1,00 m

Straßenseitig: nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune, unbehandelt oder mit unschädlichen Lasuren gestrichen, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend ausbilden;

Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: Es sind auch verzinkte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.

Sockel sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig, max. 30 cm hoch.

Wasser-  
wirtschaft:

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

Stützmauern: als Trockenmauer aus Natursteinen bis max. 80 cm Höhe erlaubt

Aufschüttungen bis max. 1,20 m zulässig

Abgrabungen: bis max. 1,20 m zulässig

Die Angleichung bei Aufschüttungen und Abgrabungen an das Urgelände zu den Nachbargrundstücken hat umlaufend im Abstand von mind. 2,50 m zu erfolgen.



## 4. TEXTLICHE HINWEISE

Auf die Möglichkeit der Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf und an Gebäuden und das Sammeln von Regenwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

Bei den Außenbeleuchtungen sollen nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

### Hinweise für Bauparzelle 4 und 5:

Auf dem Waldgrundstück Flur-Nr. 471 der Gemarkung Heinrichskirchen ist der Baumbestand vor einer Bebauung der Bauparzellen 4 und 5 in der erforderlichen Waldabstandsflächentiefe zu reduzieren. Die Reduzierung des Baumbestandes ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Rötzing gesichert.

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschuß

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.05.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 01.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2012 hat in der Zeit vom 05.03.2012 bis 22.03.2012 stattgefunden.

## 3. Billigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.02.2012 wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 26.03.2012 mit Maßgaben gebilligt.

## 4. Auslegung

Der Bebauungsplan (1. Änderung) in der Fassung vom 23.04.2012 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2012 bis 25.05.2012 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.04.2012

## 5. Feststellungsbeschuß

Die Stadt Rötz hat mit dem Beschluß des Stadtrates vom 29.05.2012 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 29.05.2012 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

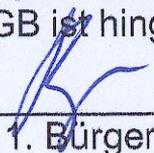
## 6. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wurde am 28.06.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rötz, Zimmer Nr. 2 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Rötz, den 29.06.2012,

  
\_\_\_\_\_  
Reger, 1. Bürgermeister

# P R Ä A M B E L

Nach §2 Abs. 1 und §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBII S.2141), zul. geä. mit Gesetz vom 22.07.2011 (BGBII S.1509) i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art.81 Bayer. Bauordnung erlässt die Stadt Rötz für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buchenberg" folgende Satzung.

## § 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 vom 29.05.2012 maßgebend.

Er ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus.

- 1) Lageplan (M1:1000 bzw. 1:5000) mit zeichnerischem Teil vom 29.05.2012
- 2) Textliche Festsetzungen vom 29.05.2012
- 3) Begründung (Deckblatt Nr.1, Seite 1 bis 2) vom 29.05.2012

## § 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der seit 23.12.2009 rechtsgültige Bebauungsplan außer Kraft.

Rötz, den 25.06.2012

Ort, Datum

  
\_\_\_\_\_  
Reger, 1. Bürgermeister