

B. Nr. 24.01.13. II
Bestandskraft: 25.04.2013

Sg. 50

Deckblatt Nr. 2

zur

Änderung des Bebauungsplanes

„Birket“

der Stadt Rötz

Landkreis Cham – Regierungsbezirk Oberpfalz

vom:

16. Juli 2003

geändert am:

20. Januar 2005

20. Juni 2008

22. September 2008

15. Januar 2013

26. Februar 2013

08. April 2013

Seite	1	:	Deckblatt mit Inhaltsangabe
Seite	2	:	Lageplan M 1:5000 (Übersicht)
Seite	3	:	Lageplan M 1:1000 (Bestand)
Seite	4	:	Lageplan M 1:1000 (Neu)
Seite	5	:	Nutzungsschablonen
Seite	6 - 7	:	Planliche Festsetzungen
Seite	8	:	Planliche Hinweise
Seiten	9 - 15	:	Textliche Festsetzungen
Seite	16	:	Textliche Hinweise
Seiten	17 - 19	:	Begründung
Seite	20	:	Präambel
Seiten	21 - 22	:	Verfahrensvermerke

Cham, den 25.04.2013



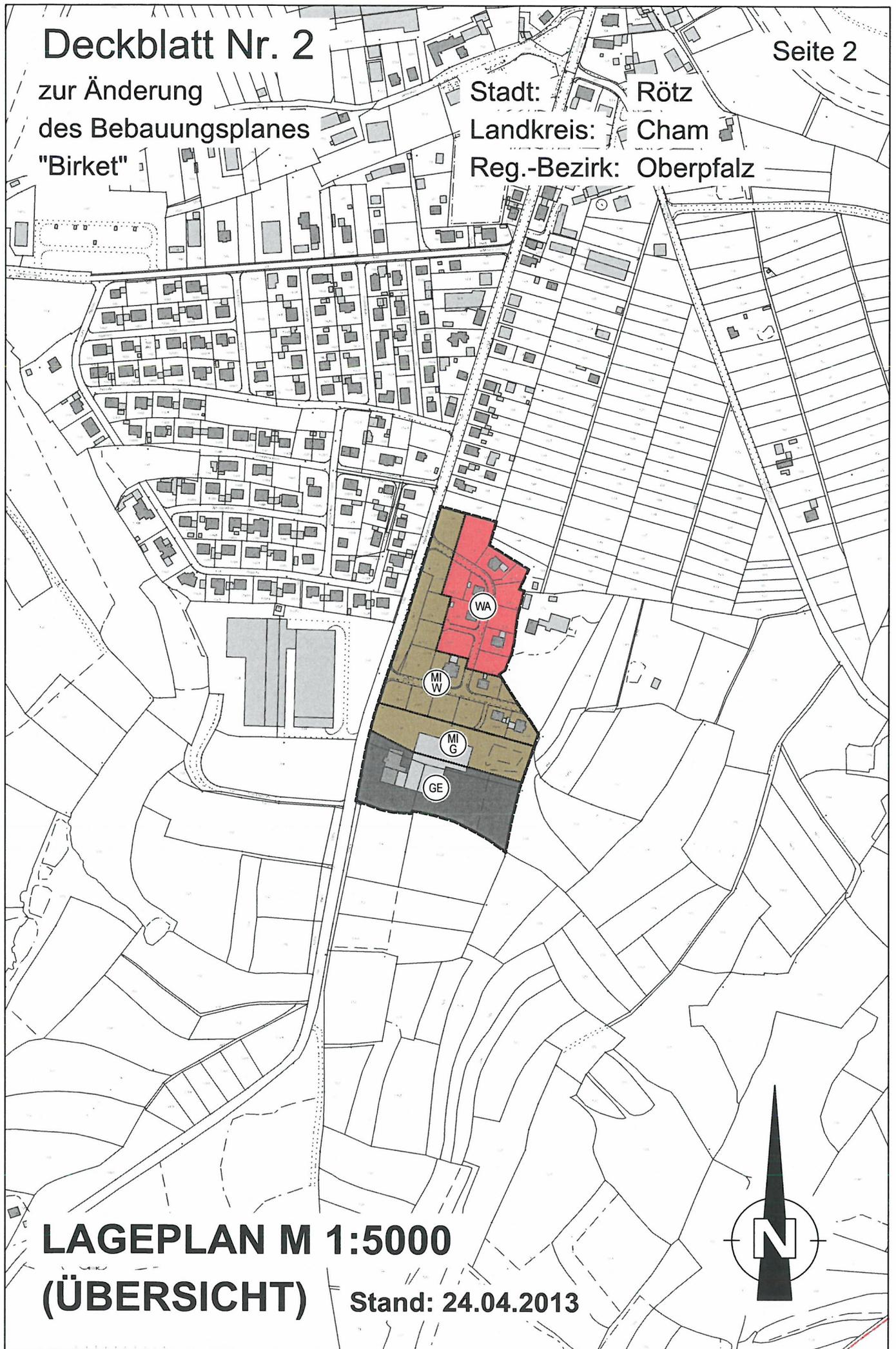
Schierer & Heller
Ingenieurgesellschaft mbH
Hans-Eder-Straße 28
93413 Cham

Deckblatt Nr. 2

Seite 2

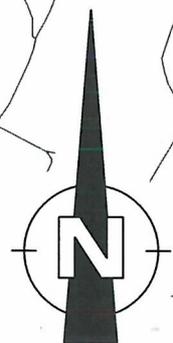
zur Änderung
des Bebauungsplanes
"Birket"

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg.-Bezirk: Oberpfalz



LAGEPLAN M 1:5000
(ÜBERSICHT)

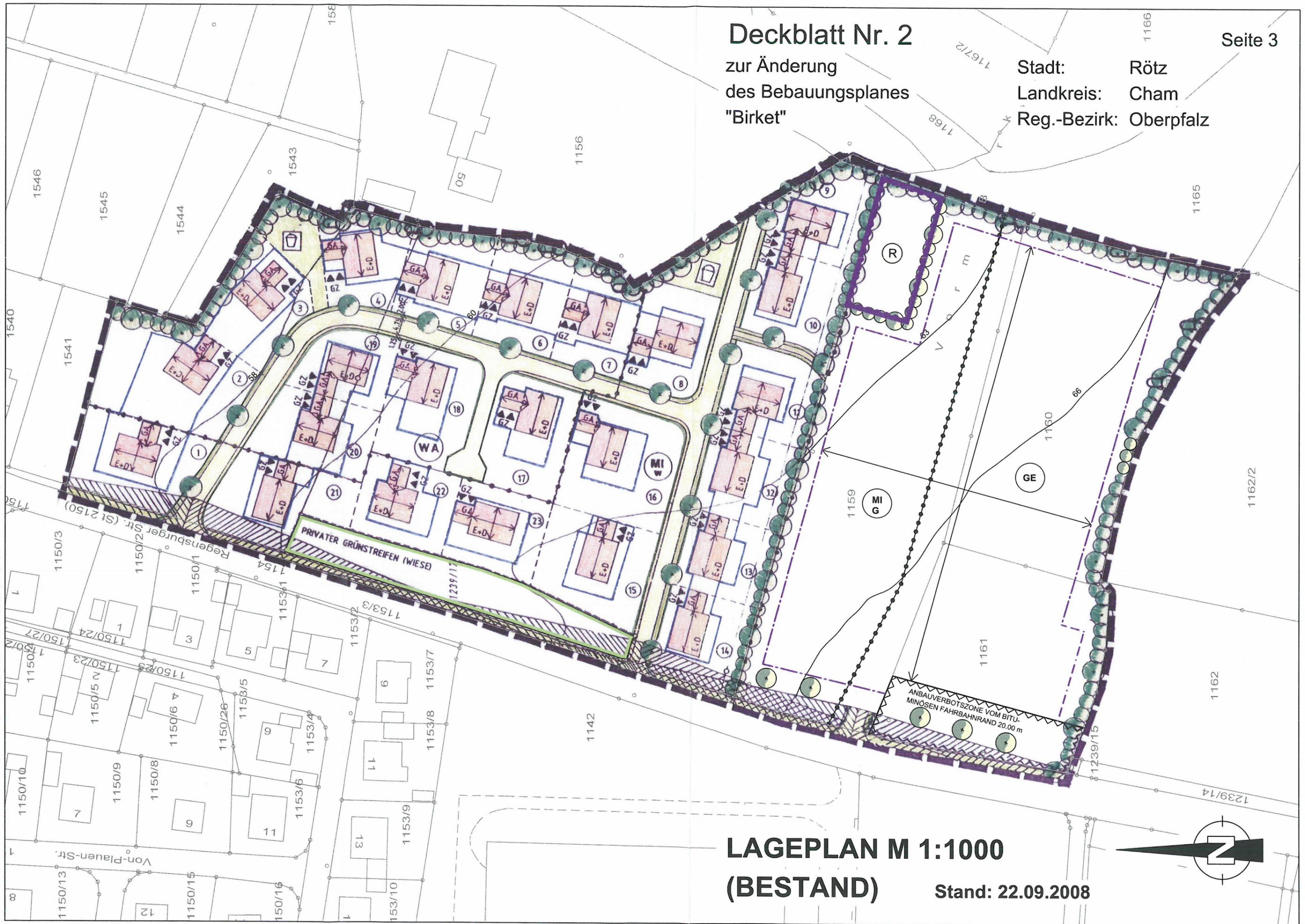
Stand: 24.04.2013



Deckblatt Nr. 2

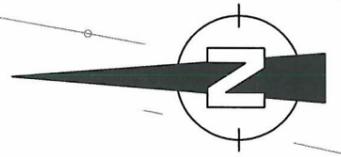
zur Änderung
des Bebauungsplanes
"Birket"

Stadt: Röt
Landkreis: Cham
Reg.-Bezirk: Oberpfalz



LAGEPLAN M 1:1000
(BESTAND)

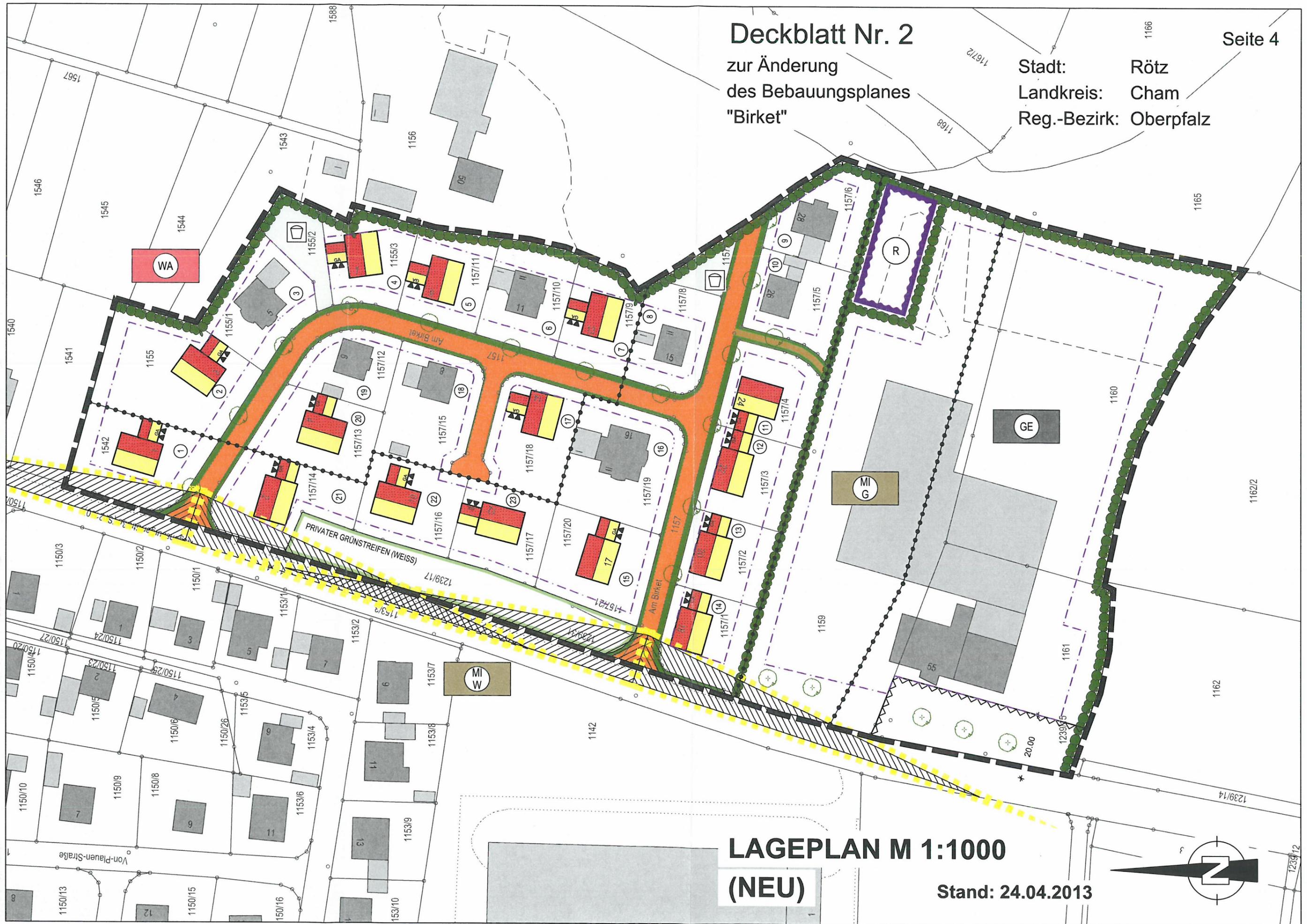
Stand: 22.09.2008



Deckblatt Nr. 2

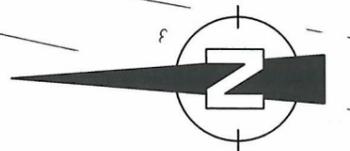
zur Änderung
des Bebauungsplanes
"Birket"

Stadt: Röt
Landkreis: Cham
Reg.-Bezirk: Oberpfalz



LAGEPLAN M 1:1000
(NEU)

Stand: 24.04.2013



Deckblatt Nr. 2

zur Änderung
des Bebauungsplanes
"Birket"

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg.-Bezirk: Oberpfalz

NUTZUNGSSCHEMA	
Mi W WA	max. 8,25m
SD, PD	-
α	GRZ=0,35 GFZ=0,40 x mGR

NUTZUNGSSCHEMA	
Mi G GE	max. 10,00m
SD, PD	5° - 25°
α	GRZ=0,60

zur Änderung
des Bebauungsplanes
"Birket"

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg.-Bezirk: Oberpfalz

B. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

PlanZV 1990



ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO (1990)



MISCHGEBIET WOHNEN GEMÄSS § 4 BauNVO (1990)



MISCHGEBIET GEWERBE GEMÄSS § 4 BauNVO (1990)



GEWERBE GEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO (1990)



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DES BEBAUUNGSPLANES



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN



REGENRÜCKHALTEBECKEN

"Nutzungsschema"	
1	2
3	4
5	6

- 1 = Art der Nutzung
- 2 = zul. Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert
- 3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach
- 4 = Dachneigung
- 5 = Bauweise: a= abweichende Bauweise
- 6 = GRZ/BMZ bzw. GFZ



BAUGRENZE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

Deckblatt Nr. 2

zur Änderung
des Bebauungsplanes
"Birket"

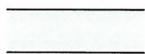
Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg.-Bezirk: Oberpfalz



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGLEITGRÜN



FUSSWEG
MIT BEIDSEITIGEM GRÜNSTREIFEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



SPIELPLATZ



NEUE BÄUME, HECKEN UND STRÄUCHER
(STANDORTHEIMISCHE PFLANZEN)



NEUE BÄUME



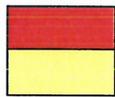
SICHTDREIECK

zur Änderung
des Bebauungsplanes
"Birket"

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg.-Bezirk: Oberpfalz

C. PLANLICHE HINWEISE

PlanZV 1990



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



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



GRUNDSTÜCKSGRENZE, FLURSTÜCKNUMMER



HÖHENSCHICHTEN



BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE



BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet Wohnen (MI W) und Mischgebiet Gewerbe (MI G)
Im MI G sind ausschließlich nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.
gemäß § 6 BauNVO (1990)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO (1990)
- GE** Gewerbegebiet (GE)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind Wohnungen für Betriebsinhaber und
Betriebsleiter (siehe § 8 Abs. 3 Nr. 1) auch im Gewerbegebiet allgemein zu-
lässig.
gemäß § 8 BauNVO (1990)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- Bauweise** : offene Bauweise
- MI W und WA** : Gebäudetyp E + I als Höchstgrenze,
2 Vollgeschoße möglich
Untergeschoß kein Vollgeschoß
(§ 22 BauNVO 1990)
- MI G und GE** : Gebäudetyp U + II als Höchstgrenze
Baukörperlänge bis max. 130m zulässig
(§ 22 BauNVO 1990)
- GRZ** :
- MI W und WA** : maximal zulässige Grundflächenzahl 0,35
(§ 19 (1), (2) BauNVO 1990)
- MI G und GE** : maximal zulässige Grundflächenzahl 0,60
(§ 19 (1), (2) BauNVO 1990)
- mGR** : maßgebliche Grundfläche
nach § 19 Abs. 3 BauNVO 1990
- Geschoßfläche** : Fläche aller Vollgeschoße nach § 20 Abs. 1
BauNVO ohne Garage
(§ 20 (3), 21a (1) BauNVO 1990)
- GFZ** :
- MI W und WA** : 0,40 x mGR
(§ 20 BauNVO 1990)
- MI G und GE** : keine Festlegung

4.3 Abstandsflächen

- Abstandsflächen** : Die Abstandsflächen regeln sich nach der
entsprechenden Bestimmung der Bayer. Bau-
ordnung in der jeweils gültigen Fassung.
Verkürzte Abstandsflächen sind nicht zuge-
lassen

4.4 Festsetzungen zu den Hauptgebäuden

- Firstrichtung** : die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
- Fassaden** : Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen.
Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.
- Bauform** : Erdgeschoss und Obergeschoss als Höchstgrenze;
das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss gemäß Art. 2 Abs. 5 BayBO möglich
- Gebäudehöhe / Wandhöhe** :
- Mi W und WA** : Wandhöhe nicht festgelegt.
Gebäudehöhe max bis 8,25m.
Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut, traufseitig im Mittel gemessen.
- Mi G und GE** : Max. Wandhöhe 10,00m.
Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 4 BayBO 2008, als Bezugspunkt gilt die natürliche Geländeoberfläche.
- Garagen, Carports usw.** : siehe Regelung unter Ziff. 4.5
- Dachneigung** :
- Mi W und WA** : Dachneigung nicht festgelegt
- Mi G und GE** : 5° bis 25°
- Zwerchgiebel** : max. 1 Zwerchgiebel je Dachseite zulässig; Breite max. 1/3 der Länge des Hauptgebäudes; Abstand zur Gebäudekante des Hauptgebäudes mindestens 3,00m.
Abstand zu Gauben mindestens 2,00m

4.5 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 5,0m betragen.
Nebengebäude „im Sinn von § 14 BauNVO 1990“, die nach Art. 57 BayBO 2008 allgemein genehmigungsfrei sind, sind unter Einhaltung der Abstandsflächen auf der gesamten Bauparzelle zulässig.
- Wandhöhe** : bei Grenzgaragen im Mittel nicht über 3,00m;
bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO bis maximal 4,00m zulässig.
- Ausführung** : bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei aneinandergrenzenden 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.

4.6 Festsetzungen zu Versorgungsleitungen

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

4.7 Grünordnung

Gesamtes Plangebiet:

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

Bei Hecken, Sträuchern und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten, das sind:

für alle Gehölze, die bis zu 2,00m hoch werden 0,50m und für alle höher wachsenden Gehölze über 2,00m beträgt der Grenzabstand 2,00m.

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

An südlicher Grenze MI W und nördlicher Grenze MI G ist je. mind. eine 1-reihige Heckenanpflanzung zu errichten.

MI W und WA:

An südlicher Grenze MI W ist mind. eine einreihige freiwachsende Hecke anzulegen.

Im WA und MI W ist pro Parzelle ein großkroniger Laubbaum bzw. Obsthochstamm zu pflanzen.

Private Baugebietseingrünung :

Zur freien Landschaft hin ist mindestens eine zweireihige, freiwachsende Hecke, anzulegen. Innerhalb der Hecke ist im Abstand von 10,00m ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

MI G und GE:

Fassadenbegrünungen sind erforderlich bei fensterlosen Fassaden ab einer Wandhöhe von 7,00m.

Im MI G und GE ist pro angefangener 1.000m² Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Laub- bzw. Obsthochstamm zu pflanzen.

Im GE ist pro 8 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Private Baugebietseingrünung :

An nördlicher Grenze MI G ist mind. eine einreihige, im Osten mind. eine zweireihige und im Süden mind. eine dreireihige freiwachsende Hecke anzulegen.

Deckblatt Nr. 2

zur Änderung des Bebauungsplanes „Birket“

Seite 13

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg. Bezirk: Oberpfalz

Vorschlagliste zur Artenauswahl

Wildobstgehölze:

Essbare Eberesche	<u>Sorbus aucuparia</u> "Edulis"
Mispel	Mespilus germanica
Haselnuss	Corylus avellana
Apfelbeere	Aronia
Korneikirsche	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	

Sträucher

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, Reneclauder, Pfirsich, Esskastanie, Sauerkirsche

Obststräucher:

Johannisbeere rot/ schwarz/ weiß
Jostabeere, Brombeere

Ziersträucher:

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

Kletterpflanzen:

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

4.8 Weitere Festsetzungen

- Einfriedungen :
- MI W und WA : Gesamthöhe max. 1,00m
 - Straßenseitig : heimische Hecken
 : nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune, unbehandelt oder mit unschädlichen Lasuren gestrichen, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend ausbilden;
 - rückw. / seitl. : Es sind auch verzinkte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.
 - Zaunsockel : im Bereich der Garagenzufahrt zulässig, max. 30cm hoch.
 - MI G und GE : Gesamthöhe max. 2,00m
 - Straßenseitig : heimische Hecken
 : Metallzäune
 - rückw. / seitl. : vorgepflanzte Metallzäune,
 : hinterpflanzte oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune
 - Zaunsockel : entlang der Straßenseite max. 30cm hoch
 - nicht erlaubt : keine Festsetzungen
- Wasserwirtschaft : Im MI W und WA sind Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versichern kann.
- Stützmauern : Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauer aus Natursteinen bis max. 80cm Höhe erlaubt.
- Aufschüttungen :
- MI W und WA : bis max. 1,00m Höhe,
 : entlang der Straßen nur bei Garagenzufahrten sowie zur freien Landschaft hin
 - MI G und GE : bis max. 1,25m Höhe
- Abgrabungen :
- MI W und WA : bis max. 1,00m Höhe
 - MI G und GE : bis max. 4,00m Höhe

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

Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen auch auf Flachdächern sind grundsätzlich nicht zulässig.

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg. Bezirk: Oberpfalz

Fortsetzung Ziff. 4.8 (weitere Festsetzungen)

- Ausgleichsmaßnahmen :** Dem Eingriff durch die Bebauung wurde eine Ausgleichsfläche an der Schwarzach (Flur-Nr. 791, Gemarkung Rötz) zugeordnet.
Die Fläche wurde im Jahr 2005 aufgewertet (Nutzungsaufgabe und Anlage einer Flutmulde mit Entwicklung von Auwaid) und hat sich bereits naturnah entwickelt.
- Regenwasserbeseitigung :** In Privatgrundstücken durch Versiegelung entstehende Regenwässer sowie Dachflächenwässer dürfen dem öffentlichen Regenwasserkanal nur mit einer Regenrückhaltung und Drosselung zugeführt werden.
Hierfür ist im Bereich MI W und WA ein ständig nutzbares Regenrückhaltevolumen von 8m³ pro Grundstück mit einem maximalen Drosselablauf von 1 Liter pro Sekunde vorzuhalten.
Dabei ist zu beachten, dass dieses Rückhaltevolumen nicht zur Regenwasserspeicherung genutzt werden darf.
Das Regenrückhaltevolumen im Bereich MI G und GE ist nach der tatsächlichen Bebauung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu ermitteln und mit dem Bauantrag der Stadt Rötz vorzulegen.
- Werbeanlagen :** Werbeanlagen regeln sich nach Art. 8 BayBO 2008. Zulässig sind max. 1,00m², soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
Freistehende Werbetafeln sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 3,00m und eine max. Werbefläche von 6m² nicht überschreiten. Freistehende Werbetürme sind zulässig, wenn sie in der Länge 1,50m, in der Breite 1,50m und in der Höhe 4,00m nicht überschreiten.
Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsel- bzw. Laserlicht sowie mit ablenkender Wirkung zum öffentlichen Verkehrsraum.
- Außenbeleuchtung :** Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf öffentlichen Straßen nicht beeinträchtigen.

5. TEXTLICHE HINWEISE

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

zu GRZ : Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Grundfläche ist diejenige Fläche einer Bauparzelle, die von baulichen Anlagen überdeckt sein darf.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen einschl. deren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO (z.B. Holzlegen, Geräteschuppen - hierzu zählen nicht Garagen),
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen o. ä.), mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Ziff. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50% (also bis 0,6 GRZ) überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

zu GFZ : Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinn des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Geschossfläche richtet sich nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20m höher liegt als die natürliche oder festgesetzte Geländeoberfläche.

(Art 83 Abs. 7 BayBO 2008 i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO a.F. - diese Regelung gilt solange, als § 20 Abs. 1 BauNVO zur Bestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinn des § 14 (BauNVO), Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Deckblatt Nr. 2
zur Änderung des
Bebauungsplanes
„Birket“

Seite 17

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg. Bezirk: Oberpfalz

BEGRÜNDUNG:

Der Bebauungsplan „Birket“, 1. Änderung wurde am 02.10.2008 rechtsverbindlich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind folgende Bauparzellen ausgewiesen worden:

Allgemeines Wohngebiet	(WA)	10	Bauparzellen	
Mischgebiet Wohnen	(MI W)	13	Bauparzellen	
Mischgebiet Gewerbe	(MI G)	1	Bauparzelle	(Teilfläche)
Gewerbegebiet	(GE)	1	Bauparzelle	(Teilfläche)

Der nutzbare Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Fläche insgesamt : ca. 37.981m²

Diese verteilen sich auf:

Verkehrsflächen	:	ca.	3.084m ²
Grünflächen (Kinderspielplätze)	:	ca.	580m ²
Wohnbauflächen	:	ca.	18.146m ²
Gewerbeflächen	:	ca.	16.161m ²

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt:

MI W und WA : maximal zulässige Grundflächenzahl 0,35
(§ 19 (1), (2) BauNVO 1990)

MI G und GE : maximal zulässige Grundflächenzahl 0,60
(§ 19 (1), (2) BauNVO 1990)

Die Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begründet:

Aufgrund der geänderten Nachfrage soll auch zweigeschossige Bebauung zugelassen und die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Höhe der Gebäude weitgehend gelockert werden.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

Textl. Festsetzungen:

	Bisher	Jetzt
4.2 Maß der baulichen Nutzung		
Bauweise		
MI W und WA	E + D, 2 Vollgeschosse	E + I
GFZ		
MI W und WA	0,40 x mGR	0,40 x mGR (§ 20 BauNVO 1990)
4.4 Festsetzungen zu den Hauptgebäuden		
Dachform		Festsetzung entfällt
Dachdeckung		Festsetzung entfällt
Bauform	Erdgeschoss und Dachgeschoss; das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss gemäß Art. 2 Abs. 5 BayBO möglich	Erdgeschoss und Obergeschoss als Höchstgrenze; das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss gemäß Art. 2 Abs. 5 BayBO möglich
Wandhöhe	max. 5,00m bei Gebäudetyp E + D max. 10,00m bei Gebäudetyp U + II max. 3,00m im Mittel bei Grenzgaragen max. 3,50m im Mittel bei sonstigen Garagen	Mi W und WA: Wandhöhe nicht festgelegt. Gebäudehöhe max. bis 8,25m. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut, traufseitig im Mittel gemessen. Mi G und GE: max. Wandhöhe 10,00m Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 4 BayBO 2008, als Bezugspunkt gilt die natürliche Geländeoberfläche. Garagen, Carports usw.: siehe Regelung unter Ziff. 4.5

Deckblatt Nr. 2
zur Änderung des
Bebauungsplanes
„Birket“

Seite 19

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg. Bezirk: Oberpfalz

Dachneigung

MI W und WA	32° bis 42°	Festsetzung entfällt
MI G und GE	5! bis 25°	Festsetzung wie bisher

Dachgauben

Festsetzung entfällt

4.5 Festsetzungen zu Ga-
ragen, Carports und
Nebengebäuden

Standorte	...Art. 63 BauBO...	...Art. 57 BayBO 2008...
-----------	---------------------	--------------------------

Ebenfalls geändert werden:

- die Baugrenzen (großzügiger)

Das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes wird durch diese Änderung nicht negativ beeinflusst. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen und Ergänzungen nicht berührt.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen ergeben sich keine Änderungen für die Ausgleichsmaßnahmen. Deshalb bleibt der bisherige Umweltbericht gültig.

Cham, den 08.04.2013



Schierer & Heller
Ingenieurgesellschaft mbH
Hans-Eder-Straße 28
93413 Cham

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung erläßt der Stadtrat der Stadt Rötz folgende

Satzung

§ 1

Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 2 zur Änderung des Bebauungsplanes „Birket“ mit Begründung in der Fassung vom 08.04.2013 wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes ist der Lageplan M 1:1000 (Neu) vom 24.04.2013 maßgebend.

§ 3

Bestandteil der Satzung

Das Deckblatt besteht aus:

Seite	1	:	Deckblatt mit Inhaltsangabe
Seite	2	:	Lageplan M 1:5000 (Übersicht)
Seite	3	:	Lageplan M 1:1000 (Bestand)
Seite	4	:	Lageplan M 1:1000 (Neu)
Seite	5	:	Nutzungsschablonen
Seite	6 - 7	:	Planliche Festsetzungen
Seite	8	:	Planliche Hinweise
Seiten	9 - 15	:	Textliche Festsetzungen
Seite	16	:	Textliche Hinweise
Seiten	17 - 19	:	Begründung
Seite	20	:	Präambel
Seiten	21 - 22	:	Verfahrensvermerke

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO 2008 kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen örtliche Bauvorschriften im Sinne von Art. 81 Abs. 1 BayBO 2008 in dieser Satzung zuwiderhandelt.

Deckblatt Nr. 2
zur Änderung des
Bebauungsplanes
„Birket“

Seite 21

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg. Bezirk: Oberpfalz

§ 5

Inkrafttreten

Das Deckblatt tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

Rötz, den 26.04.2013
STADT RÖTZ

Reger
Erster Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Beschluss zur Änderung

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 25.07.2011 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 21.01.2013 hingewiesen.

2. Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.01.2013 hat in der Zeit vom 22.01.2013 bis 22.02.2013 stattgefunden. Die Anhörung Behörden und Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 31.01.2013 mit Fristsetzung zum 04.03.2013 statt.

3. Bewilligung

Mit Beschluss vom 25.02.2013 hat der Stadtrat das Deckblatt Nr. 2 zur Änderung des Bebauungsplanes „Birket“ mit Begründung in der Fassung vom 15.01.2013 mit Maßgaben gebilligt.

4. Öffentliche Auslegung

Das Deckblatt Nr. 2 zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 26.02.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2013 bis 05.04.2013 öffentlich ausgelegt.

5. Satzungsbeschluss

Die Stadt Rötz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.04.2013 das Deckblatt Nr. 2 zur Änderung des Bebauungsplanes „Birket“ mit Begründung in der Fassung vom 08.04.2013 als Satzung beschlossen.

Deckblatt Nr. 2
zur Änderung des
Bebauungsplanes
„Birket“

Seite 23

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg.Bezirk: Oberpfalz

6. Inkrafttreten

Die Genehmigung des Deckblattes wurde am 25.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 2 mit Begründung in der Fassung vom 08.04.2013 wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Rötz, Zimmer Nr. 2 bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Rötz, den 26.04.2013
STADT RÖTZ

Reger
Erster Bürgermeister

