



BEBAUUNGSPLAN M=1:1000

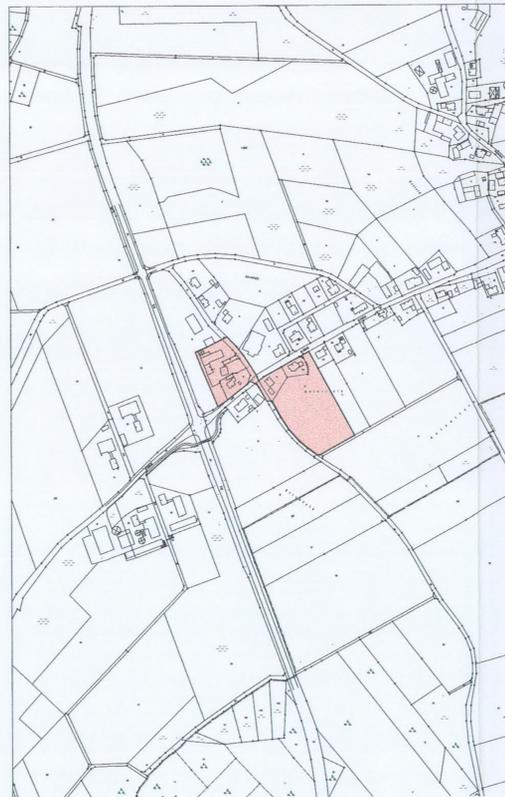
Datum: 24.11.2009

BEBAUUNGSPLAN " ANTONIFELD "

PILLMERSRIED

STADT : RÖTZ
ORTSTEIL : PILLMERSRIED

DORFGEBIET (MD) NACH § 5 BAUNVO



ÜBERSICHTSPLAN M=1:5000

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO 1990
Parzelle 1 darf nur als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt werden.

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,6 bzw. 0,35
(§ 17 BauNVO 1990)

Bauweise offene Bauweise für Parzelle 2-14
Gebäudetyp E + D - 2 Vollgeschosse möglich
offene Bauweise für Parzelle 1
Gebäudetyp E + D für Wohnhaus
Gebäudetyp I + D für Betriebsgebäude

Wandhöhe für Parzelle 2-14
max. 4,30 m bei Gebäudetyp E + D
max. 3,00 m im Mittel bei Garagen
für Parzelle 1 max. 7,00 m für Wohnhaus
max. 8,00 m für Betriebsgebäude
Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 4 BayBO 2008.
Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände.

Abstandsflächen Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan
gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen
der BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 wird ausgeschlossen.

2. Weitere Festsetzungen

Dachform Hauptbau und Garagen sind mit Satteldach auszuführen.

Dachneigung 28° - 38° für Parzelle 2-14
28° - 38° für Parzelle 1 Wohnhaus
22° - 38° für Parzelle 1 Betriebsgebäude

Dachdeckung natürliche Ziegel oder Dachtafelne
Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Dachaufbauten Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung ab 34° zulässig.
Anschlußfläche Einzelgebäude max. 2 m² zulässig.
Anschlußfläche Doppelgebäude max. 3 m² zulässig.
Dachaufbauten sind nur im Inneren Drittel der Dachfläche
zulässig, Dachneigung ist unzulässig.

Einfriedungen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht
überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzstäben
oder mit heimischen Hecken erlaubt.

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

Ausgleichsmaßnahmen Dem Eingriff durch die Bebauung wird eine Teilfläche von 3.900 qm der
Fl.-Nr. 54, Gmk. Pilmersried II als Ausgleichsfläche zugeordnet.
Als Ausgleichsmaßnahmen wird die Entwicklung zu artenreichem Magergrünland sowie
die Entwicklung artenreicher Weidbüsche durchgeführt.

Nebengebäude Die Errichtung von genehmigungsfreien Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO
und Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO 2008 ist unter Einhaltung der Voraussetzungen
des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO 2008 auch außerhalb der Baugrenzen auf
der gesamten Bauparzelle zulässig.

Bodenverriegelung Die Befestigung der Garagenzufahrt und Stellplätze darf nur mit
wasserabschließenden Belägen erfolgen.

Zahl der Wohneinheiten Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Aufschüttungen/ Abgrabungen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind zulässig bis 0,50 m Höhe.

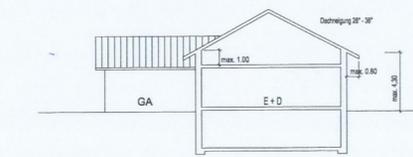
Grünordnung Pro Parzelle ist mindestens ein großblättriger Laub- bzw. Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
Zur freien Landschaft hin ist eine mindestens zweireihige, freiwachsende Anpflanzung aus
heimischen Laubbäumen anzulegen. Schnitthecken sind zur freien Landschaft hin nicht zulässig.

Terrassenmauern Stützmauern Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern
max. 50 cm hoch zulässig.

Werbeanlagen Werbeanlagen regeln sich nach Art. 8 Abs. 1 BayBO 2008. Zulässig sind max. 0,30 m².
Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsel- bzw. Laserlicht sowie mit ablenkender
Wirkung zur Straße.

Regenwasserbeseitigung In Privatgrundstücken durch Verriegelung entstehende Regenwasser bzw. Dachflächen-
abwässer dürfen dem öffentlichen Regenwasserkanal nur mit einer Regenwasserückhaltung
und Drosselung zugeführt werden. Eine Ableitung in Straßenbauseinrichtungen
ist nicht erlaubt. Zu dieser Regenrückhaltung und Drosselung ist ein ständig nutzbares
Regenrückhaltvolumen von 8 m³ pro 400 m² befestigter Fläche mit einem max. Drosselabfluß
von 1 l/s vorzuhalten, das nicht zur Regenwasserspeicherung genutzt werden darf.

Regelbeispiel
M = 1 : 200



B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— Baugrenze

← Firtichtung

— Straßenverkehrsflächen
Straßenbegleitgrün

— Straßenbegrenzungslinie

— Fußweg, versickerungsfähig mit 1,00 m Grünstreifen

— Öffentliche Grünflächen

— Kinderspielfeld

— neue Bäume, Hecken und Sträucher
(standortheimische Pflanzen)

— Sichtdreieck zur Kreisstraße

— Dorfgebiet § 5 BauNVO 1990

— Landwirtschaftlicher Betrieb

— Fläche für Versorgungsanlagen
Trafostation

— bestehende Grundstücksgrenze

— vorgeschlagene Grundstücksgrenze

— vorgeschlagene Gebäude mit Garage
GZ = Garagenzufahrt

— bestehende Gebäude

— Höhenlinie

— Parzellennummer

— Flurnummer

— best. landwirtschaftlicher Betrieb

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

— bestehende Grundstücksgrenze

— vorgeschlagene Grundstücksgrenze

— vorgeschlagene Gebäude mit Garage
GZ = Garagenzufahrt

— bestehende Gebäude

— Höhenlinie

— Parzellennummer

— Flurnummer

— best. landwirtschaftlicher Betrieb

— bestehende Grundstücksgrenze

— vorgeschlagene Grundstücksgrenze

— vorgeschlagene Gebäude mit Garage
GZ = Garagenzufahrt

— bestehende Gebäude

— Höhenlinie

— Parzellennummer

— Flurnummer

— best. landwirtschaftlicher Betrieb

— bestehende Grundstücksgrenze

— vorgeschlagene Grundstücksgrenze

— vorgeschlagene Gebäude mit Garage
GZ = Garagenzufahrt

— bestehende Gebäude

— Höhenlinie

— Parzellennummer

— Flurnummer

— best. landwirtschaftlicher Betrieb

D. TEXTLICHE HINWEISE

Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen und das Sammeln
von Regenwasser zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen.

Vorschläge zur Artenswahl privater Grünbereiche

Bäume: Spitzahorn, Stieleiche, Esche, alle Nußbäume,
Winterlinde, heimische Obstbaumarten.

Heckenanpflanzungen:
Hainbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere,
Feldahorn, Rotbuche, Hartriegel, Wildrosen,
Eberesche, Traubenkirsche, wogiger Schneeball,
Weißdorn, Heckenkirsche, Rosa pimpinellifolia, Rosa glauca.

Vorschläge zur Artenswahl öffentlicher Grünbereiche:

Kleinbäume bis 15 m Höhe:
Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, alle Obst- und Nußbäume.

Gehölze unter 4 m Höhe:
Roter Hartriegel, Pflefenhölzchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden,
Alpenjohannisbeere, Schlehe, Hundsröschen, Schneeball, Schneebere.

*Sg. 50
Beauftragte:
23.12.2009
B.Nr. 24.02.09*

BEBAUUNGSPLAN " ANTONIFELD "

GEMEINDE : RÖTZ ORTSTEIL PILLMERSRIED
LANDKREIS : CHAM
REG. BEZIRK : OBERPFALZ

1. Aufstellungsbeschluss :
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.03.1999 die Aufstellung des
Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am
18.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung :
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Dar-
legung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der
Fassung vom 11.01.1999 hat in der Zeit vom 22.03.1999 bis 16.04.1999
stattgefunden.

3. Auslegung :
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2009
wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
15.04.2009 bis 15.05.2009 öffentlich ausgelegt.

4. Satzung :
Die Stadt Rötz hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30.11.2009
den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom
24.11.2009 als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten :
Der Bebauungsplan wurde am 23.12.2009 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 23. DEZ. 2009
Regier. 1. Bürgermeister

Architekturbüro
Waldmünchen, den 11.01.1999
gebl.: 13.03.2009
gebl.: 10.05.2009
gebl.: 24.11.2009

Max Schneider
Am Rohrgarten 9 93448 Waldmünchen
Tel. 09372/90030 Fax. 09372/90031

Präambel

Aufgrund von § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. V. m. Art. 23 ff. der
Grundgesetzgebung für den Freistaat Bayern, Art. 61 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1
der Bayerischen Verfassung erläßt der Stadtrat der Stadt Rötz folgende Satzung:

§ 1 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 24.11.2009
wird als Satzung beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Antonifeld"
ist der Lageplan M = 1 : 1000 vom 24.11.2009 maßgebend.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus

1. Lageplan M = 1 : 1000
2. Übersichtsplan M = 1 : 5000
3. Textliche Festsetzungen
4. Planliche Hinweise
5. Planische Hinweise
6. Verfahrensmerkmale
7. Begründung mit Umweltbericht

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen
Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rötz, den 23. DEZ. 2009
(Ort, Datum)



1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN M=1:1000

Datum: 24.11.2009

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MD	Dorfgebiet nach § 5 BauNVO 1990 Parzelle 1 darf nur als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt werden.
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,6 bzw. 0,35 (§ 17 BauNVO 1990)
Bauweise	offene Bauweise für Parzelle 2 - 14 Gebäudetyp E + D - 2 Vollgeschosse möglich offene Bauweise für Parzelle 1 Gebäudetyp E + I + D für Wohnhaus Gebäudetyp I + D für Betriebsgebäude
Wandhöhe	für Parzelle 2 - 14 max. 4,30 m bei Gebäudetyp E + D max. 3,00 m im Mittel bei Garagen für Parzelle 1 max. 7,00 m für Wohnhaus max. 8,00 m für Betriebsgebäude Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 4 BayBO 2008. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände.
Abstandsflächen	Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 wird ausgeschlossen.

2. Weitere Festsetzungen

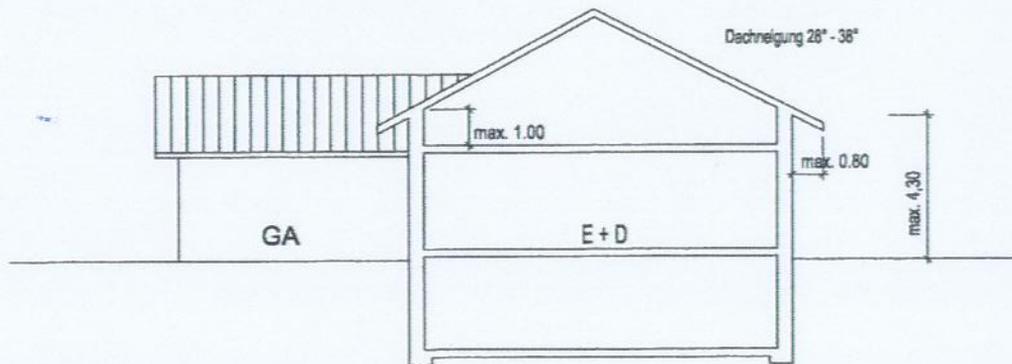
Dachform	Hauptbau und Garagen sind mit Satteldach auszuführen.
Dachneigung	28° - 38° für Parzelle 2 - 14 28° - 38° für Parzelle 1 Wohnhaus 20° - 38° für Parzelle 1 Betriebsgebäude
Dachdeckung	naturrote Ziegel oder Dachsteine Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
Dachaufbauten	Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 34° zulässig, Ansichtsfläche Einzeldachgaube max. 2 m ² zulässig, Ansichtsfläche Doppelgaube max. 3 m ² zulässig. Dachgauben sind nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, Dacheinschnitte sind unzulässig.
Einfriedungen	Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten oder mit heimischen Hecken erlaubt.
Sockelhöhe	Sockel sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig, max. 30 cm hoch.
Ausgleichs- maßnahmen	Dem Eingriff durch die Bebauung wird eine Teilfläche von 3.900 qm der Fl.-Nr. 54, Gmk. Pilmersried II als Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahmen wird die Entwicklung zu artenreichem Magergrünland sowie die Entwicklung artenreicher Waldsäume durchgeführt.

Nebengebäude	Die Errichtung von genehmigungsfreien Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO und Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO 2008 ist unter Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO 2008 auch außerhalb der Baugrenzen auf der gesamten Bauparzelle zulässig.
Bodenversiegelung	Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplätze darf nur mit wasseraufnahmefähigen Belägen erfolgen.
Zahl der Wohneinheiten	Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
Aufschüttungen/ Abgrabungen	Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind zulässig bis 0,50 m Höhe.
Grünordnung	Pro Parzelle ist mindestens ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Zur freien Landschaft hin ist eine mindestens zweireihige, freiwachsende Anpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Schnitthecken sind zur freien Landschaft hin nicht zulässig.
Terrassenmauern Stützmauern	Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 50 cm hoch zulässig.
Werbeanlagen	Werbeanlagen regeln sich nach Art. 8 Abs. 1 BayBO 2008. Zulässig sind max. 0,30 m ² . Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsel- bzw. Laserlicht sowie mit ablenkender Wirkung zur Straße.

Regenwasser- beseitigung

In Privatgrundstücken durch Versiegelung entstehende Regenwässer bzw. Dachflächenabwässer dürfen dem öffentlichen Regenwasserkanal nur mit einer Regenwasserrückhaltung und Drosselung zugeführt werden. Eine Ableitung in Straßenentwässerungseinrichtungen ist nicht erlaubt. Zu dieser Regenrückhaltung und Drosselung ist ein ständig nutzbares Regenrückhaltevolumen von 8 m^3 pro 400 m^2 befestigter Fläche mit einem max. Drosselablauf von 1 l/s vorzuhalten, das nicht zur Regenwasserspeicherung genutzt werden darf.

Regelbeispiel M = 1 : 200



B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



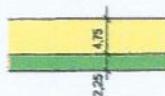
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



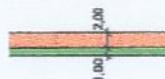
Firstrichtung



Straßenverkehrsflächen
Straßenbegleitgrün



Straßenbegrenzungslinie



Fußweg, versickerungsfähig mit 1,00 m Grünstreifen



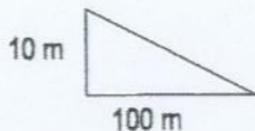
Öffentliche Grünflächen



Kinderspielplatz



neue Bäume, Hecken und Sträucher
(standortheimische Pflanzen)



Sichtdreieck zur Kreisstraße



Dorfgebiet § 5 BauNVO 1990

LB

Landwirtschaftlicher Betrieb



Fläche für Versorgungsanlagen
Trafostation

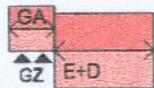
C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Gebäude mit Garage
GZ = Garagenzufahrt



bestehende Gebäude



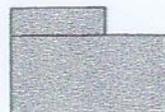
Höhenlinie

①

Parzellennummer

27

Flurnummer



best. landwirtschaftlicher Betrieb

D. TEXTLICHE HINWEISE

Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen und das Sammeln von Regenwasser zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen.

Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche

Bäume : Spitzahorn, Stieleiche, Esche, alle Nußbäume, Winterlinden, heimische Obstbaumsorten.

Heckenanpflanzungen :

Hainbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere, Feldahorn, Rotbuche, Hartriegel, Wildrosen, Eberesche, Traubenkirsche, wolliger Schneeball, Waldhasel, Heckenkirsche, Rosa pimpinellifolia, Rosa glauca.

Vorschläge zur Artenauswahl öffentliche Grünbereiche:

Kleinbäume bis 15 m Höhe :

Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, alle Obst- und Nußbäume.

Gehölze unter 4 m Höhe :

Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden, Alpenjohannisbeere, Schlehe, Hundsrose, Schneeball, Schneebeere.

Präambel

Aufgrund von § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. V. m. 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

Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 24.11.2009 wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Antoniefeld" ist der Lageplan M = 1 : 1000 vom 24.11.2009 maßgebend.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus

1. Lageplan M = 1 : 1000
2. Übersichtsplan M = 1 : 5000
3. Textliche Festsetzungen
4. Planliche Festsetzungen
5. Planliche Hinweise
6. Verfahrensvermerke
7. Begründung mit Umweltbericht

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rötz 23. DEZ. 2009
(Ort, Datum)




Regier
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

" ANTONIFELD "

Sg. 50
Bestandskraft:
23.12.2009
B.Nr. 24.02.03

GEMEINDE : RÖTZ ORTSTEIL PILLMERSRIED

LANDKREIS : CHAM

REG. BEZIRK : OBERPFALZ

1. Aufstellungsbeschluss :

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung :

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.1999 hat in der Zeit vom 22.03.1999 bis 16.04.1999 stattgefunden.

3. Auslegung :

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2009 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2009 bis 15.05.2009 öffentlich ausgelegt.

4. Satzung :

Die Stadt Rötz hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30.11.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.11.2009 als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten :

Der Bebauungsplan wurde am 23.12.2009 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 23. DEZ. 2009

.....
Röger, 1. Bürgermeister



Architekturbüro
Waldmünchen, den 11.01.1999
geä.: 13.03.2009
geä.: 10.06.2009
geä.: 24.11.2009

Max Schneider
Am Rohrgarten 9 93449 Waldmünchen
Tel. 09972/90030 Fax. 09972/90031