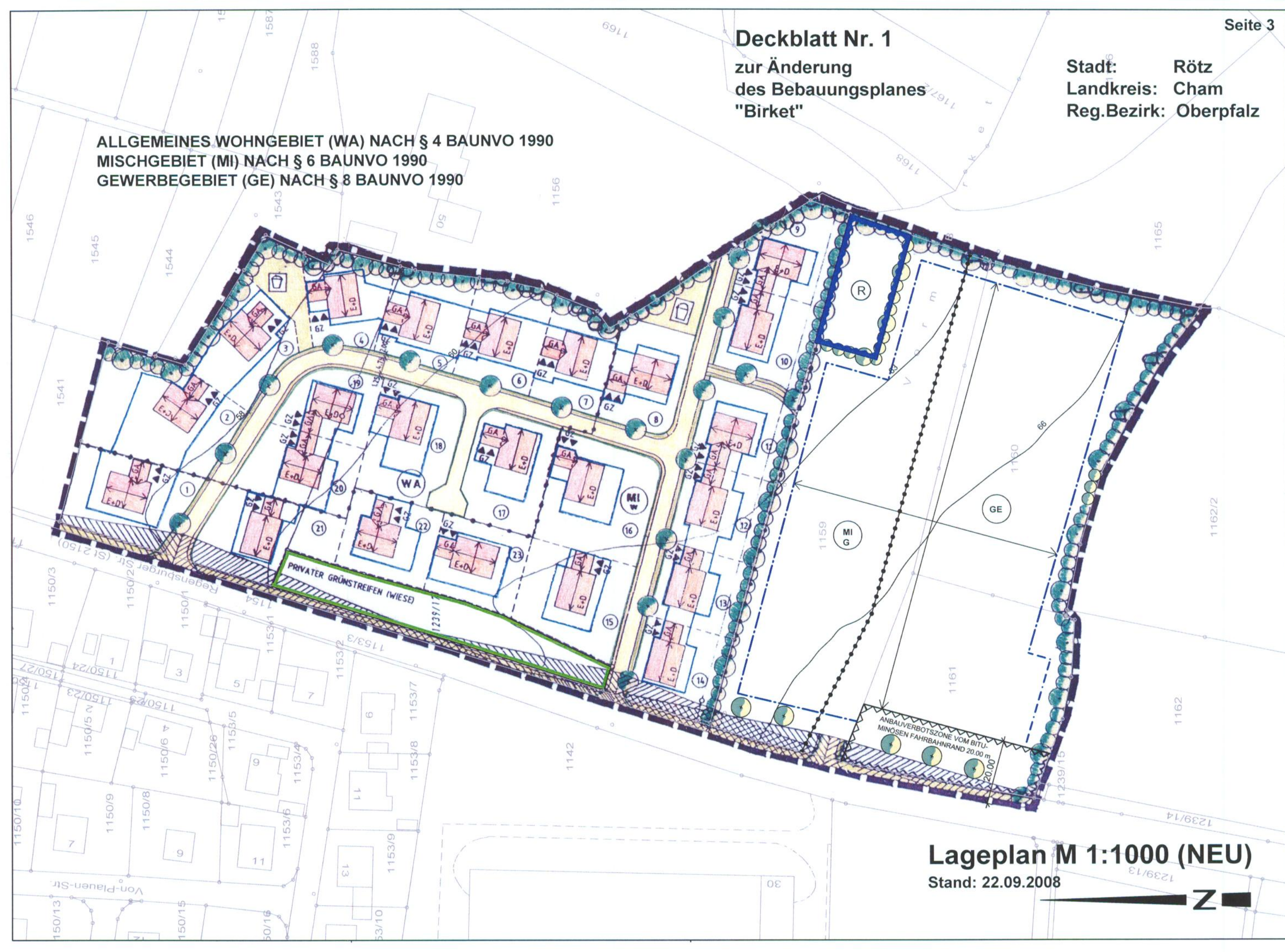


Deckblatt Nr. 1
zur Änderung
des Bebauungsplanes
"Birket"

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg. Bezirk: Oberpfalz

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 BAUNVO 1990
MISCHGEBIET (MI) NACH § 6 BAUNVO 1990
GEWERBEGEBIET (GE) NACH § 8 BAUNVO 1990



Lageplan M 1:1000 (NEU)

Stand: 22.09.2008



Deckblatt Nr. 1

zur Änderung des

Bebauungsplanes

"Birket"

Seite 4

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg.Bezirk: Oberpfalz

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet Wohnen (MI W) und Mischgebiet Gewerbe (MI G)	nach § 6 BauNVO 1990
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA)	nach § 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 zulässig.	nach § 8 BauNVO 1990
Zulässig im MI G	Im MI G sind ausschließlich nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.	
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl: im MI W und WA 0,35	im MI G und GE: 0,6 § 19 (1),(2) BauNVO 1990
mGR	maßgebliche Grundfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO	
GFL	max. zulässige Geschossfläche: im MI W und WA: 0,4 x mGR	im MI G und GE: keine Festlegung § 20 (2) BauNVO 1990
Geschoßfläche	Fläche aller Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO ohne Garage	§ 20(3), 21a(1) BauNVO 1990
Bauweise	im MI W und WA: offene Bauweise, Gebäudetyp E + D als Höchstgrenze, 2 Vollgeschosse möglich;	im MI G und GE: offene Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis max. 130 m zulässig, Gebäudetyp U + II als Höchstgrenze § 22 BauNVO 1990
Wandhöhe	max. 5,00 m bei Gebäudetyp E + D max. 10,00 m bei Gebäudetyp U + II max. 3,00 m im Mittel bei Grenzgaragen max. 3,50 m im Mittel bei sonstigen Garagen Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände.	§ 18 BauNVO 1990
Abstandsflächen	Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO.	

2. Weitere Festsetzungen

Dachform	Hauptbau und Garagen sind mit Satteldach, Pultdach oder Krüppelwalmdach auszuführen. Im MI G und im GE wird auch das Flachdach sowie das Zeltdach zugelassen.	
Dachneigung	im MI W und WA: 32° - 42°	im MI G und im GE: 5° - 25°
Dachdeckung	Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig; im MI W und WA: naturrote Ziegel oder Dachsteine;	im MI G und GE: naturrote Ziegel oder Dachsteine, Blecheindeckung, Dachbegrünung;
Dachaufbauten	im MI W und WA: Dachgauben zulässig ab 32° Dachneigung im inneren Drittel der Dachfläche	im MI G und GE: unzulässig
Ansichtsfläche	Einzelgaube max. 2 m², Doppelgaube max. 3 m²	---
Dacheinschnitte	unzulässig	unzulässig
Einfriedungen	im MI W und WA: max. Höhe: 1,00 m Straßenseite: senkr. Holzlatten, heimische Hecken rückw./seitl. Grenzen: hinterpflanzte Maschendrahtzäune	im MI G und GE: 2,00 m Metallzäune, heimische Hecken vorgepflanzte Metallzäune oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune
Sockel:	im Bereich der Garagenzufahrt max. 30 cm hoch	entlang der Straßenseite max. 30 cm hoch
nicht erlaubt:	Schnitthecken	keine Festsetzungen
Nebengebäude	Die Errichtung von genehmigungsfreien Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO und Art. 57 Abs. 1 Satz 1a BayBO ist auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.	
Terrassenmauern / Stützmauern	im MI W und WA: Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern, max. 80 cm hoch zulässig. Nach außen zur freien Landschaft sowie entlang der Straßen bei den Garagenzufahrten dürfen diese Trockenmauern nur aus Natursteinen bestehen.	im MI G und GE: keine Festsetzungen

Deckblatt Nr. 1

zur Änderung des Bebauungsplanes "Birket"

Seite 5

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg. Bezirk: Oberpfalz

Fortsetzung Textliche Festsetzungen:

Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen sind zulässig
im MI W und WA:
bis 1,00 m Höhe

im MI G und GE:
bis 1,25 m Höhe

Abgrabungen sind zulässig
im MI W und WA:
bis 1,00 m Höhe

im MI G und GE:
bis 4,00 m Höhe

Grünordnung

Flächen, die weder einer Bebauung noch als Verkehrs- bzw. Lagerflächen dienen, sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

im MI W und WA:

Pro Parzelle ist mindestens ein großkroniger Laub- bzw. Obsthochstamm zu pflanzen.

im MI G und GE:

Pro angefangener 1000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- bzw. Obsthochstamm zu pflanzen.

An südlicher Grenze MI W ist mind. eine 1-reihige Anpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.

Im Süden ist mind. eine 3-reihige, im Osten mind. eine 2-reihige Anpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.

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

Bodenversiegelung

im MI W und WA:

Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

im MI G und GE:

keine Festsetzungen

Regenwasser- beseitigung

In Privatgrundstücken durch Versiegelung entstehende Regenwasser sowie Dachflächenwasser dürfen dem öffentlichen Regenwasserkanal nur mit einer Regenrückhaltung und Drosselung zugeführt werden. Eine Ableitung in Straßenentwässerungseinrichtungen ist nicht erlaubt.

Zu dieser Regenrückhaltung und Drosselung ist:

im MI W und WA

ein ständig nutzbares Regenrückhaltevolumen von 8 m³ pro Grundstück mit einem max. Drosselablauf von 1 l/s vorzuhalten, das nicht zur Regenwasserspeicherung genutzt werden darf.

im MI G und GE

das Regenrückhaltevolumen 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 Abs. 1 BayBO.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsel- bzw. Laserlicht sowie mit ablenkender Wirkung zur Straße. Im MI G und GE sind zulässig freistehende Werbetafeln bis zu 3 m Höhe und 6 m² Werbefläche sowie freistehende Werbetürme mit einer Länge und Breite von je max. 1,50 m und einer Höhe bis zu 4,00 m.

Außenbeleuchtungen

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf öffentlichen Straßen nicht beeinträchtigen.

3. Hinweise zu den textlichen Festsetzungen:

zu GRZ

§ 19 BauNVO 1990

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 GRZ von 0,8.

zu GFL

§ 20 BauNVO 1990

Die Geschosflächenzahl 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.

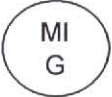
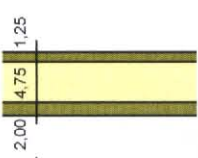
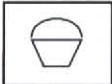
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m 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 sowie Balkone, Loggien, Terrassen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

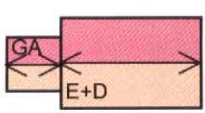
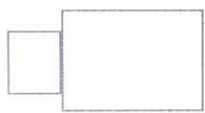
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
	Mischgebiet Gewerbe nach § 6 BauNVO 1990
	Mischgebiet Wohnen nach § 6 BauNVO 1990
	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990
	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
	Sichtdreieck
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Firstrichtung (§ 9 (1) BauNVO)
	Nutzungstrennlinie
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) im WA und MI W Gehweg als Grünstreifen Straße Grünstreifen
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) im MI G und GE
	Gehweg als Grünstreifen (3,00 m) vom MI W ins MI G
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Anbauverbotszone
	Öffentliche Grünfläche
	Kinderspielplatz
	Bäume in öffentlichem und privatem Grün (nicht standortgebunden)
	Gehölzpflanzung (nicht standortgebunden)
	Fläche für Regenrückhaltung (naturnahes Erdbecken)

Deckblatt Nr. 1
zur Änderung
des Bebauungsplanes
"Birket"

Seite 7

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg.Bezirk: Oberpfalz

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Gebäude mit Garage
-  bestehende Gebäude
-  Garagenzufahrt
-  Parzellennummer
-  Höhenlinie
- 1856/7 Bestehende Flurnummern

BEGRÜNDUNG:

Der Bebauungsplan „Birket“ ist mit Bekanntmachung der Stadt Rötz vom 29.10.2002 rechtskräftig geworden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Mischgebiet Gewerbe (MI_G) 3 Bauparzellen und im Gewerbegebiet (GE) ebenfalls 3 Bauparzellen ausgewiesen worden.

Der gewerblich nutzbare Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 16.171 m², wovon rd. 1.290 m² als Verkehrsflächen und ca. 7.110 m² innerhalb von Baugrenzen als bebaubare Flächen festgesetzt sind.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt im MI_G 0,6 und im GE 0,8.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begründet:

Im gesamten gewerblich nutzbaren Bereich des Bebauungsplanes wird nur mehr ein Betrieb angesiedelt werden. Eine Aufteilung in unterschiedliche Bauparzellen wäre äußerst hinderlich, da derzeit nur die Bebauung für einen Teilbereich der Fläche bekannt ist. Für spätere Erweiterungen müsste der Bebauungsplan erneut geändert werden, was vermieden werden soll.

Deshalb wird nur mehr eine Bauparzelle ausgewiesen, dafür aber die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 im MI_G und GE auf 0,6 herabgesetzt.

Zusätzlich werden bei den textlichen Festsetzungen folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet Wohnen (MI_W) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird von 0,4 auf 0,35 herabgesetzt, so dass sich der Ausgleichsflächenbedarf reduziert. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Die maximal zulässige Geschoßfläche wird im MI_W und WA auf 0,4 neu festgesetzt, damit sich der Regenwasserabfluss begrenzen lässt.
- Die maximal zulässige Baukörperlänge wird im GE auf 130 m ausgeweitet, um dort gewerbliche Bauten in ausreichender Dimension errichten zu können.
- Bei den zulässigen Wandhöhen wird die Bestimmung zum Gebäudetyp E gestrichen, da dieser Gebäudetyp im Bebauungsplan nicht enthalten ist.
- Bei der Dachform wird wegen der zulässigen Dachneigung von mind. 5° im MI_G und im GE auch das Flachdach sowie das Zeltdach zugelassen, der nicht geläufige Begriff „versetztes Satteldach“ wird durch den Begriff „Pultdach“ ersetzt.
- Im MI_G und im GE werden hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis 2,00 m zulässig, da eine Beschränkung auf 1,00 m in diesen Bereichen nicht ausreicht.

Deckblatt Nr. 1

zur Änderung des Bebauungsplanes „Birket“

Seite 9

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg.Bezirk: Oberpfalz

- Im M_{IG} und im GE werden Abgrabungen bis 4,00 m und Aufschüttungen bis 1,25 m zulässig, da sich die ausgewiesene Bauparzelle auf diese Flächenausweisung erstreckt und das Gelände einen entsprechenden Höhenunterschied aufweist.
- Bei der Grünordnung wird aufgrund einer Anregung des Landratsamtes Cham die Bestimmung der Mindestanzahl von großkronigen Laubbäumen geändert, die Überstellung von Parkplätzen mit Laubbäumen festgesetzt, eine Bestimmung zur Gestaltung und Pflege von Flächen, die weder einer Bebauung noch als Verkehrs- oder Lagerflächen dienen sowie eine Bestimmung zur Fassadenbegrünung von fensterlosen Fassaden aufgenommen. Die Eingrünung des GE nach Süden wird als 3-reihige, im Osten als 2-reihige Anpflanzung aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Die westliche Seite des M_{IG} und GE und damit auch die Ortseinfahrt von Süden wird durch Baumpflanzungen gestaltet.
- Die Bestimmung zur Befestigungsart von Garagenzufahrten wird aufgrund einer Anregung des Landratsamtes Cham ersetzt durch eine Bestimmung zur Bodenversiegelung.
- Die Bestimmung zur Regenrückhaltung wird deshalb neu aufgenommen, da das auf den Privatgrundstücken durch Versiegelung entstehende Regenwasser der begrenzt dimensionierten Mischwasserkanalisation in der Regensburger Straße zugeführt werden muss. Die in den textlichen Hinweisen enthaltene ursprünglich beabsichtigte Ableitung in die Schwarzach wird gestrichen, da diese Lösung aus technischen und rechtlichen Gründen nicht durchführbar ist.

Bei den Planzeichen wurde die Festsetzung über die Beschaffenheit des Belages für Gehwege neu festgelegt. Aufgrund der relativ kurzen Straßenverkehrsflächen wird auf befestigte Gehwege verzichtet.

Das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes wird durch diese Änderung nicht negativ beeinflusst.

Der nachfolgende Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Deckblatt Nr. 1
zur Änderung
des Bebauungsplanes
„Birket“

Seite 16

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg.Bezirk: Oberpfalz

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. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „Birket“ mit Begründung in der Fassung vom **22.09.2008** wird als Satzung beschlossen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes ist der Lageplan M 1:1000 (Neu) vom 22.09.2008 maßgebend.

§ 3
Bestandteil der Satzung

Das Deckblatt besteht aus:

Seite 1:	Deckblatt mit Inhaltsangabe
Seite 2:	Lageplan M 1:1000 (Bestand)
Seite 3:	Lageplan M 1:1000 (Neu)
Seite 4/5:	Textliche Festsetzungen
Seite 6:	Planliche Festsetzungen
Seite 7:	Planliche Hinweise
Seiten 8-15:	Begründung mit Umweltbericht
Seite 16:	Präambel
Seite 17/18:	Verfahrensvermerke

§ 4
Inkrafttreten

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

Rötz, den 02.10.2008
STADT RÖTZ

Reger
Erster Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Beschluss zur Änderung

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 14.07.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 16.07.2003 hingewiesen.

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 16.07.2003 hat in der Zeit vom 15.10. bis 31.10.2003 stattgefunden. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 14.10.2003 mit Fristsetzung zum 21.11.2003 statt.

3. Erste Billigung

Mit Beschluss vom 15.12.2003 hat der Stadtrat das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „Birket“ mit Begründung in der Fassung vom 16.07.2003 mit Maßgaben gebilligt.

4. Einstellung und Fortsetzung des Verfahrens, zweite Billigung

Aufgrund der Aufgabe der Bebauungsabsicht des vorgesehenen anzusiedelnden Betriebes wurde das Verfahren mit Beschluss vom 24.05.2004 eingestellt. Aufgrund einer erneuten Bebauungsabsicht wurde das Verfahren fortgesetzt. Das nochmals geänderte Deckblatt Nr. 1 mit Begründung in der Fassung vom 20.01.2005 wurde vom Stadtrat mit Beschluss vom 24.01.2005 gebilligt. Danach wurde das Verfahren nicht mehr fortgesetzt.

5. Wiederaufnahme des Verfahrens, dritte Billigung

Nachdem sich Ende des Jahres 2007 eine konkrete Bebauungsabsicht abzeichnete, wurde das Verfahren im Jahr 2008 wieder aufgenommen. Das daraufhin nochmals geänderte Deckblatt mit Begründung in der Fassung vom 20.06.2008 wurde vom Stadtrat mit Beschluss vom 03.07.2008 gebilligt.

6. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden

Das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.01.2005 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2008 bis 20.08.2008 öffentlich ausgelegt. Den nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurde Gelegenheit zur Äußerung bis 14.08.2008 gegeben.

7. Satzung

Die Stadt Rötz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2008 das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „Birket“ mit Begründung in der Fassung vom 22.09.2008 als Satzung beschlossen.

Deckblatt Nr. 1

zur Änderung
des Bebauungsplanes
„Birket“

Seite 18

Stadt: Rötz
Landkreis: Cham
Reg.Bezirk: Oberpfalz

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt wurde am 02.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 mit Begründung in der Fassung vom 22.09.2008 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 06.10.2008
STADT RÖTZ


Röger
Erster Bürgermeister

