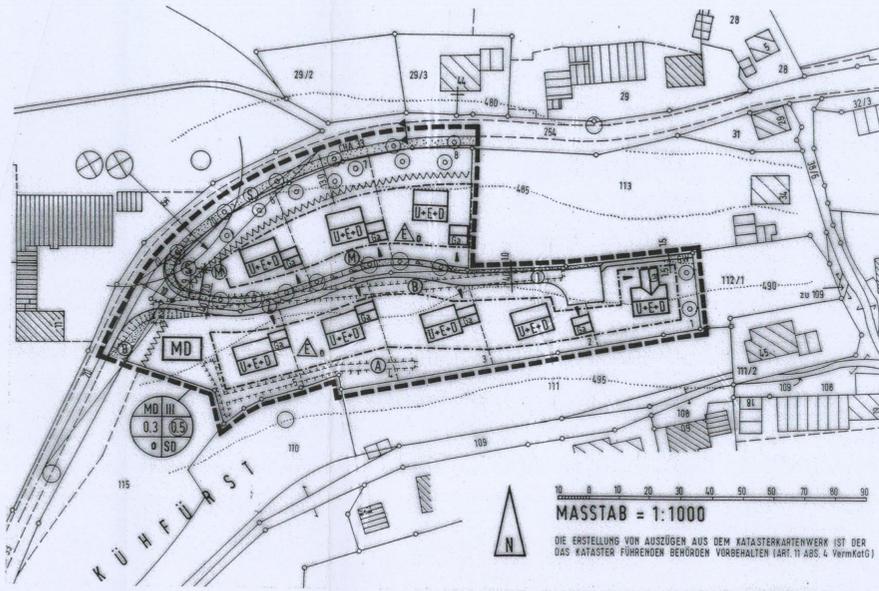
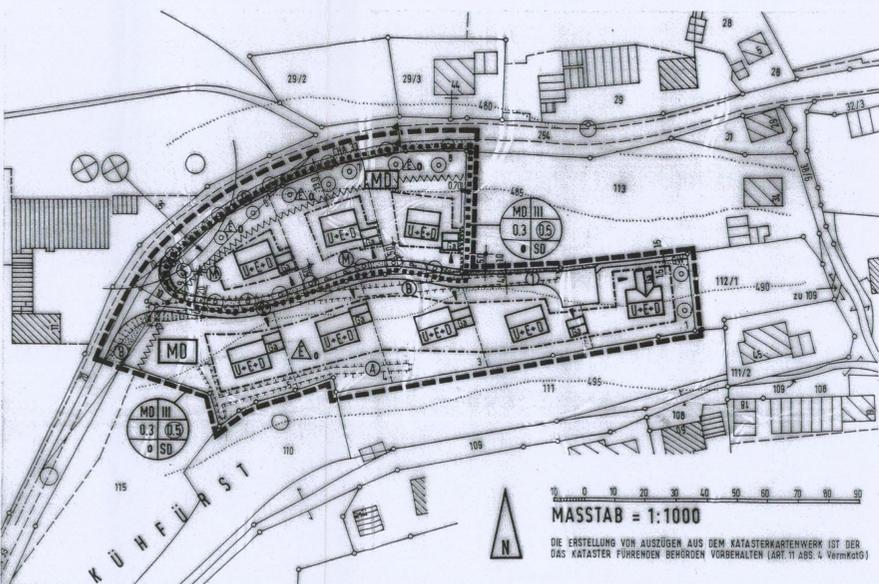


BESTEHENDE PLANUNG M 1/1000



NEUE PLANUNG M 1/1000



A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
(gültig nur für Änderungsbereich)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MD Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO 1990)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- U + E + D Untergeschoß + Erdgeschoß + Dachgeschoß zulässig
 - 0.3 Grundflächenzahl (GRZ) max. zulässig
 - 0.5 Geschossflächenzahl (GFZ) max. zulässig

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- E Nur Einzelhäuser
 - o Offene Bauweise
 - Festgesetzte Firstrichtung mit schematischer Baukörperstellung
 - Baugrenze
 - Baulinie

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche
 - z.B. Maßzahlen
 - z.B. Radius
 - 70 Sichtdreieck

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- S öffentl. Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
 - M öffentl. Grünfläche (Mehrzweckstreifen)
 - o neu zu pflanzende Bäume
 - XXXXXX Vorpflanzung mit einreihiger Hecke

6. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- zu besetzende Hecken (Biotopkartierung Nr. 5.10)

7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Ga Garagen
 - ▶ Ein- und Ausfahrten

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Baugebiet "Bugäcker"
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
 - SD Satteldach
 - Abtragung
 - Anbaufläche Zone

- HINWEISE (Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter)
- Flurstücksgrenzen
 - Höhenlinien
 - 4 Parzellennummer
 - Geplante Grundstücksgrenze

NUTZUNGSSCHABLONE

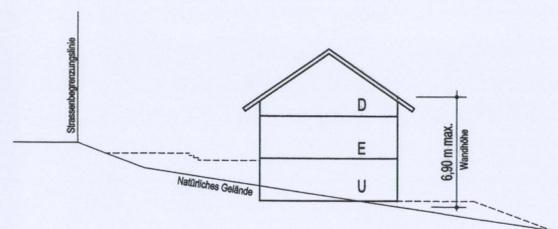
Baugebiet	max. Zahl der Geschosse
Grundflächenzahl max. zulässig	Geschoßflächenzahl max. zulässig
Bauweise	Dachform

B) FESTSETZUNG DURCH TEXT
(gültig nur für Änderungsbereich)

- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER BAUGRUNDSTÜCKE**
Die Höhenlage der Gebäude ist auf den Eingabepänen eindeutig auf einen Bezugspunkt festzulegen (Höhenbolzen, Straße, Kanaldeckel usw.).
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die im Hangbereich liegenden Grundstücke sind Böschungen unumgänglich. Es sind daher Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,40 m Höhe zulässig.
Stützmauern auf dem Grundstück sind bis 1,00 m Höhe über dem natürlichen Gelände und um mindestens 1,50 m von der Grundstücksgrenze rückversetzt errichtet zulässig.
Dies gilt nicht für Stützmauern im Bereich der Garagenzufahrtstiefe (Stauraum). Hier sind Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze bis max. 1,50 m Höhe im Mittel zulässig. Ausgenommen davon ist die Stützmauer im Bereich der Garagenzufahrtstiefe (Parzelle 8 zu Fl.Nr. 113). Diese wird 0,70 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.
Die Stützmaueroberkante wird auf max. 0,10 m über Straßenoberkante (Zufahrtsbereich) festgesetzt.
Die Ausführung von Stützmauern als Trockenmauer aus Natursteinen wird festgesetzt. Ausgenommen davon ist der Bereich der Garagenzufahrtstiefe.
ABSTANDSFLÄCHEN
Die Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 in der jeweils geltenden Fassung.
Art. 7. Abs. 1 BayBO wird ausgeschlossen.
Im Änderungsbereich sind Grenzgaragen festgesetzt (Baulinie). Ausgenommen davon ist Parzelle 8. Hier wird die Baulinie mit Abstand von 0,70 m zur Grenze (Fl.Nr. 113) festgesetzt.
Es gelten die Bestimmungen nach Art. 7 Abs. 4 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Abweichend davon darf die Wandhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Strassenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen (Regelquerschnitt Garage).
ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ERGÄNZUNG)
Die Vorpflanzung der Stützmauer (Zufahrtstiefe) und der Garagenwand (Parzelle 8 zur Fl.Nr. 113) wird festgesetzt. Die Vorpflanzung ist in Form einer einreihigen Hecke bestehend aus heimischen Laubbäumen auszuführen.
Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Berankungsgestelle sind aus Holz oder Metall in stehenden Rechteckformaten oder mit Spannröhren auszuführen.
Fassadenbegrünung:
polygonum auberti
partenocissus engelmannii
hedera helix
Krüterlich
Wilder Wein
Efeu

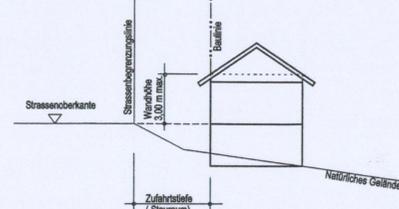
REGELQUERSCHNITT M 1/200

WOHNHAUS



- Dachneigung 32 - 40 °
- Kniestock max. 0,75 m
- max. Giebelbreite 11,0 m
- Wandhöhe an der Traufseite max. 6,90 m
- Dachüberstände: Ortsgang max. 0,70 m
- Traufe max. 0,80 m
- Balkon am Ortsgang bis 1,50 m
- Seitenverhältnis 4:3 min. (Traufe : Ortsgang)

GARAGE



BEGRÜNDUNG:

Der Bebauungsplan Bugäcker ist mit der Bekanntmachung vom 04.12.1997 der Stadt Rötz rechtskräftig geworden.

Die Bebauungsplanänderung wird wie folgt begründet:

- Die Standorte für Garagen im Süden und Osten (Grenzgaragen) werden durch die Festsetzung einer Baulinie exakt definiert. Dadurch werden die Erschließungsflächen reduziert und der Straßenraum wird aufgewertet.
Die Anforderungen an Aufenthaltsräume bezüglich der Belichtung, ausgehend von einem Lichteinfallswinkel 45°, sind erfüllt.

- durch die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine großzügigere Nutzung der Freiflächen erreicht.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten nach wie vor und auch für den geänderten Bereich. Ausgenommen davon sind Festsetzungen zu Höhenlage der baulichen Anlagen und der Baugrundstücke (Punkt 6.) sowie zu Abstandsflächen (Punkt 7). Diese sind für den Änderungsbereich neu festgesetzt.
Die allgemeinen Festsetzungen zur Grünordnung wurden ergänzt.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. BESCHLUS ZUR ÄNDERUNG

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 31.10.2001 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. BETEILIGUNG BETROFFENER FACHSTELLEN

Die Anhörung betroffener Fachstellen gemäß § 13 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2002 hat in der Zeit vom 26.11.2001 bis 19.12.2001 stattgefunden.

3. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER

Mit Schreiben vom 26.11.2001 wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 19.12.2001 gegeben.

4. SATZUNG

Die Stadt Rötz hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30.01.02, die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bugäcker" mit Begründung in der Fassung vom 30.01.02, als Satzung beschlossen.

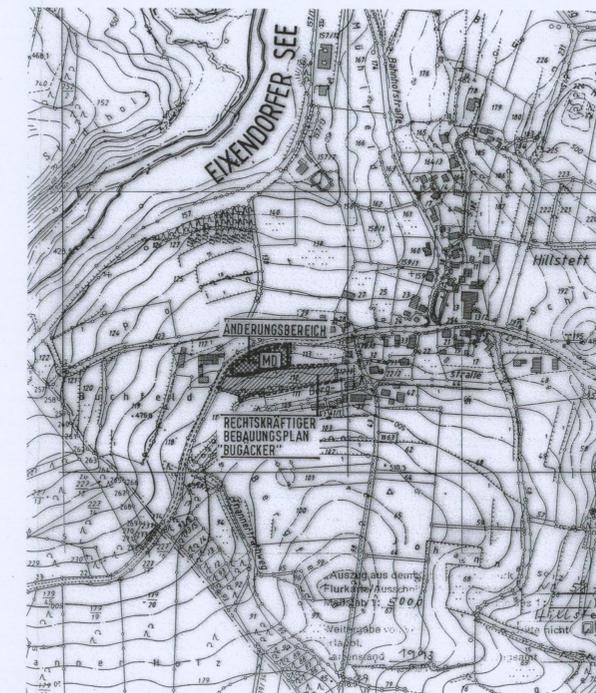
5. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bugäcker" in der Fassung vom 30.01.02 wurde am 12.12.2002 Ortsüblich bekanntgemacht.
Das Deckblatt wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Rötz, Zimmer Nr. 2, bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Das Deckblatt ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 sowie 215a BauGB ist hingewiesen worden.



Rötz, den 27. DEZ. 2007
Stadtrat
Regier
1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1/5000



SATZUNG

Über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bugäcker"

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntgabe vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerischer Bauordnung hat der Stadtrat Rötz in seiner Sitzung am 30.01.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bugäcker" als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M = 1:1000 festgesetzt. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bugäcker" besteht aus:

- 1) Übersichtsplan (M = 1/5000) vom 30.01.2002
- 2) Lageplan mit zeichnerischen Teil vom 30.01.2002
- 3) Textliche Festsetzungen vom 30.01.2002

§ 3
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rötz, den 27. DEZ. 2007

Stadtrat



Regier
1. Bürgermeister

STADT RÖTZ, LANDKREIS CHAM

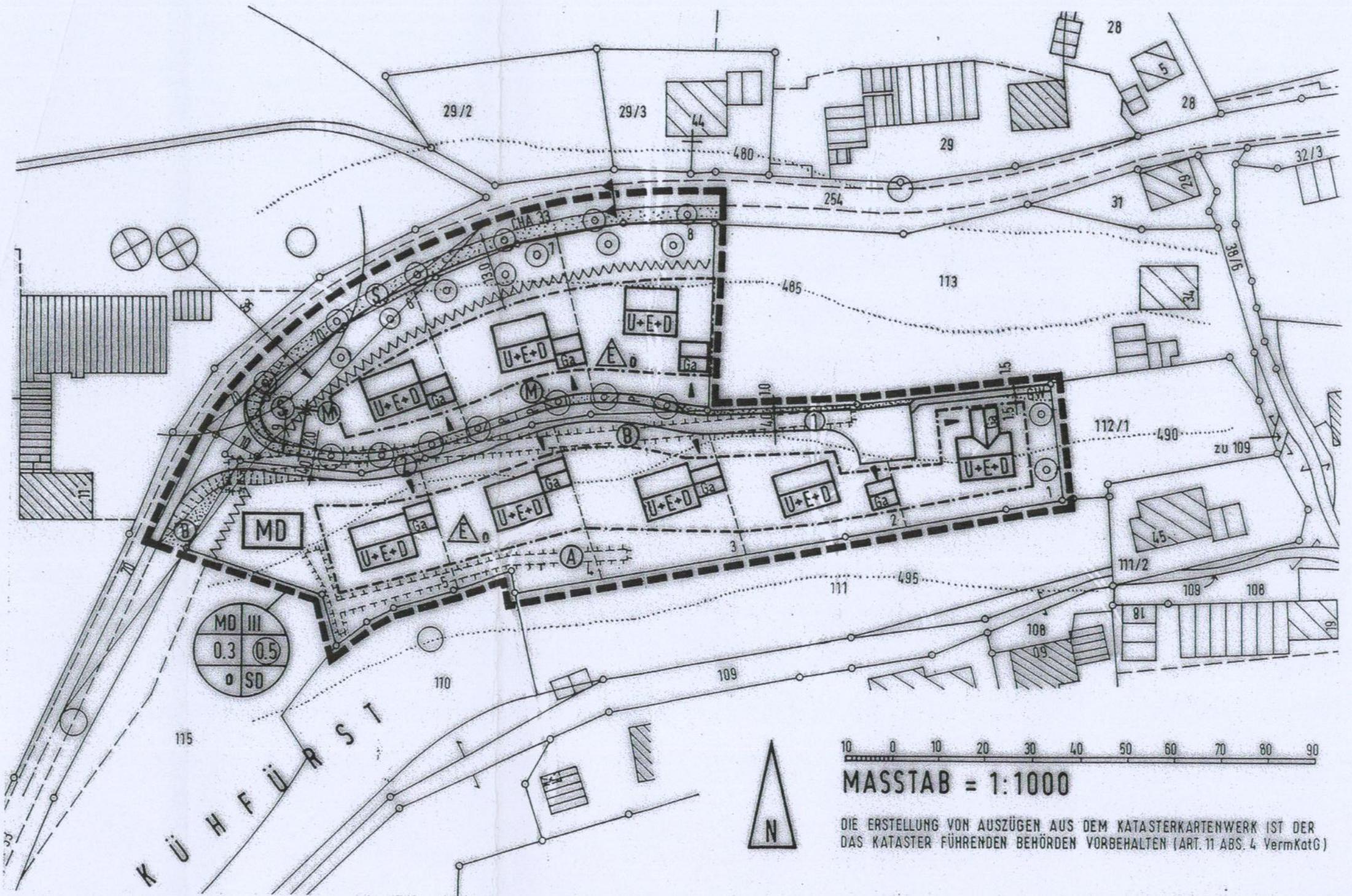
1. ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "BUGÄCKER"

PLANUNG:
ENGEMEINDL
ARCHITEKTEN

Gewerpark Chamünster Nord 1
59413 Oos - Tel. 09971/1231 - Fax 0177
info@eng-einzel.de - www.eng-einzel.de

AUFGESTELLT: 24.10.2001
GEÄ: 30.01.2002

BESTEHENDE PLANUNG M 1/1000

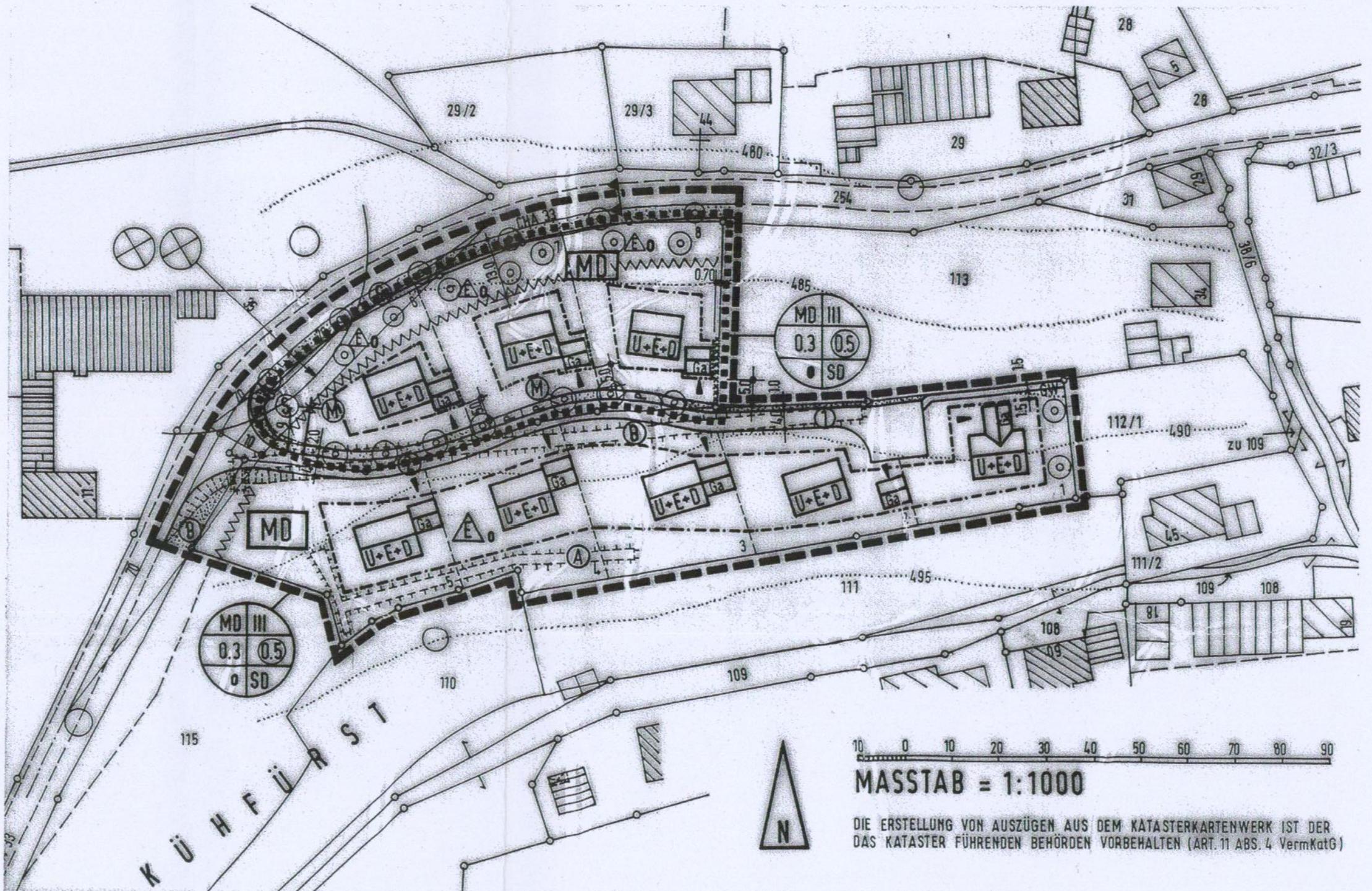


10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90

MASSTAB = 1:1000

DIE ERSTELLUNG VON AUSZÜGEN AUS DEM KATASTERKARTENWERK IST DER DAS KATASTER FÜHRENDEN BEHÖRDEN VORBEHALTEN (ART. 11 ABS. 4 VermKatG)

NEUE PLANUNG M 1/1000



A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(gültig nur für Änderungsbereich)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD

Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO 1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

U + E + D

Untergeschoß + Erdgeschoß + Dachgeschoß
zulässig

0.3

Grundflächenzahl (GRZ) max. zulässig

0.5

Geschossflächenzahl (GFZ) max. zulässig

3. BAUWEISE

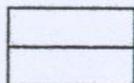
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



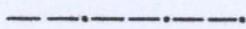
Nur Einzelhäuser

o

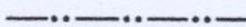
Offene Bauweise



Festgesetzte Firstrichtung mit schematischer Baukörperstellung



Baugrenze



Baulinie

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

———— Straßenbegrenzungslinie

===== Verkehrsfläche

— 2.00 — z.B. Maßzahlen

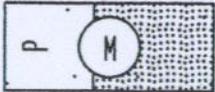
← 9 z.B. Radius

70
Sichtdreieck

5. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 öffentl. Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

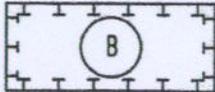
 öffentl. Grünfläche (Mehrzweckstreifen)

 neu zu pflanzende Bäume

XXXXXXXXXXXX Vorpflanzung mit einreihiger Hecke

6. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

 zu beseitigende Hecken
(Biotopkartierung Nr. 5.10)

7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Ga Garagen



Ein- und Ausfahrten

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

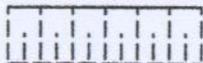


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Baugebiet "Bugäcker"

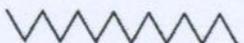


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

SD Satteldach



Abgrabung



Anbaufreie Zone

HINWEISE

(Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter)



Flurstücksgrenzen



Höhenlinien

4

Parzellennummer



Geplante Grundstücksgrenze

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	max. Zahl der Geschosse
Grundflächen- zahl max. zulässig	Geschoßflächen- zahl max. zulässig
Bauweise	Dachform

B) FESTSETZUNG DURCH TEXT

(gültig nur für Änderungsbereich)

• HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Höhenlage der Gebäude ist auf den Eingabeplänen eindeutig auf einen Bezugspunkt festzulegen (Höhenbolzen, Straße, Kanaldeckel usw.).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die im Hangbereich liegenden Grundstücke sind Böschungen unumgänglich. Es sind daher Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,40 m Höhe zulässig.

Stützmauern auf dem Grundstück sind bis 1.00 m Höhe über dem natürlichen Gelände und um mindestens 1.50 m von der Grundstücksgrenze rückversetzt errichtet zulässig.

Dies gilt nicht für Stützmauern im Bereich der Garagenzufahrtstiefe (Stauraum). Hier sind Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze bis max. 1,50 m Höhe im Mittel zulässig. Ausgenommen davon ist die Stützmauer im Bereich der Garagenzufahrtstiefe (Parzelle 8 zu Fl.Nr. 113). Diese wird 0,70 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.

Die Stützmaueroberkante wird auf max. 0,10 m über Straßenoberkante (Zufahrtsbereich) festgesetzt.

Die Ausführung von Stützmauern als Trockenmauer aus Natursteinen wird festgesetzt. Ausgenommen davon ist der Bereich der Garagenzufahrtstiefe.

- **ABSTANDSFLÄCHEN**

Die Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 in der jeweils geltenden Fassung.

Art. 7. Abs. 1 BayBO wird ausgeschlossen.

Im Änderungsbereich sind Grenzgaragen festgesetzt (Baulinie).

Ausgenommen davon ist Parzelle 8. Hier wird die Baulinie mit Abstand von 0,70 m zur Grenze (Fl.Nr. 113) festgesetzt.

Es gelten die Bestimmungen nach Art. 7 Abs. 4 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

Abweichend davon darf die Wandhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Strassenoberkante bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen (Regelquerschnitt Garage).

- **ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (ERGÄNZUNG)**

Die Vorpflanzung der Stützmauer (Zufahrtstiefe) und der Garagenwand (Parzelle 8 zur Fl.Nr. 113) wird festgesetzt. Die Vorpflanzung ist in Form einer einreihigen Hecke bestehend aus heimischen Laubböhlzern auszuführen.

Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.

Berankungsgerüste sind aus Holz oder Metall in stehenden Rechteckformaten oder mit Spanndrähten auszuführen.

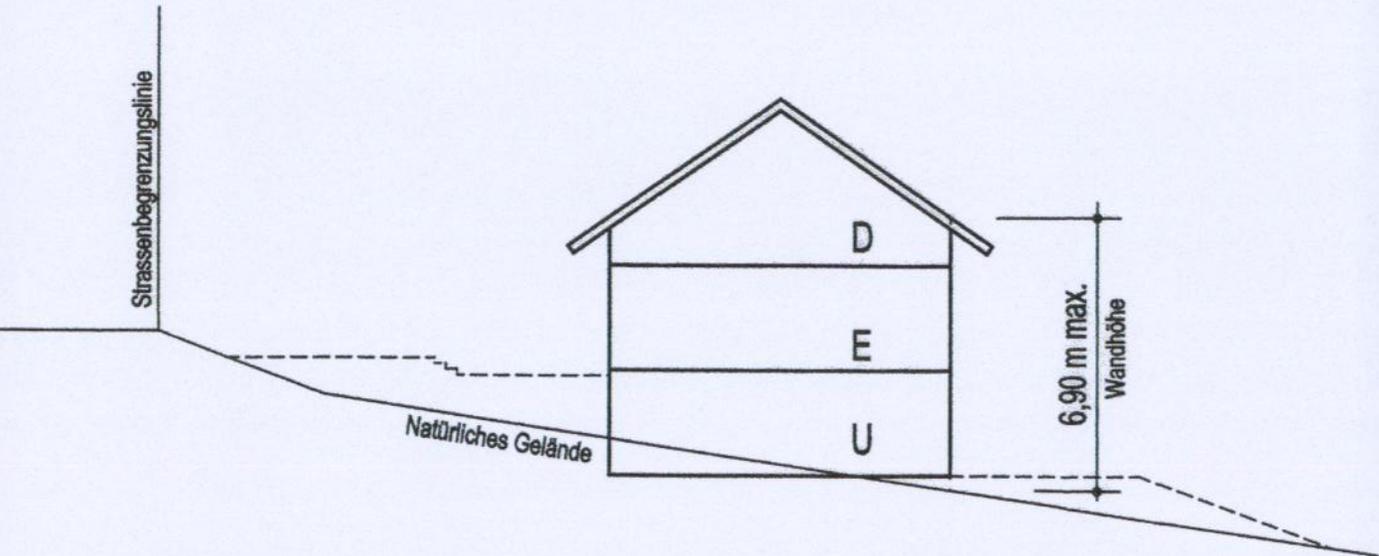
Fassadenbegrünung:

polygonum aubertii
partenocissus engelmanii
hedera helix

Knöterich
Wilder Wein
Efeu

REGELQUERSCHNITT M 1/200

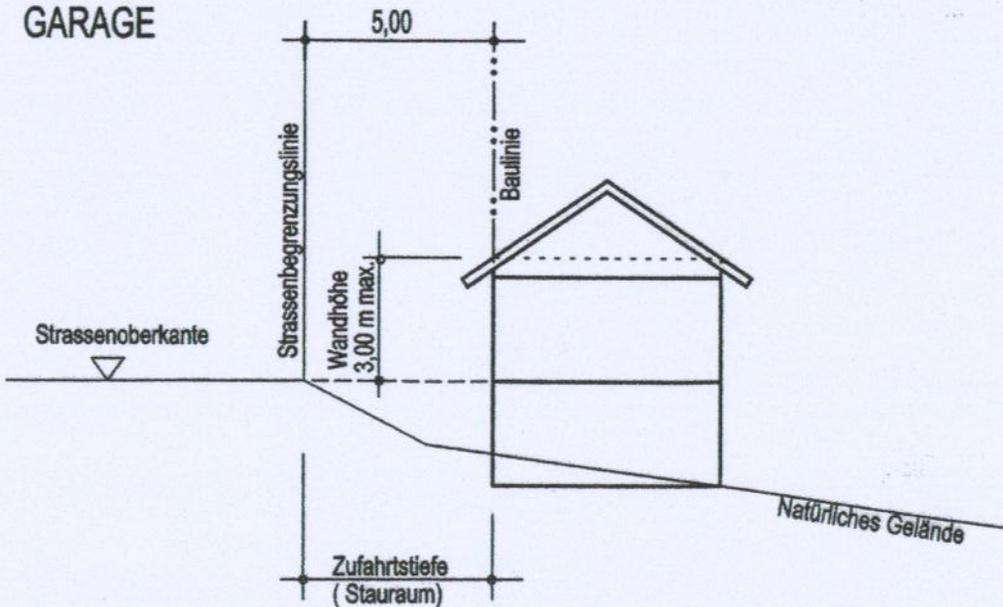
WOHNHAUS



- Dachneigung 32 - 40 °
- Kniestock max . 0,75 m
- max. Giebelbreite 11,0 m
- Wandhöhe an der Traufseite max. 6,90 m

- Dachüberstände:
Ortgang max. 0,70 m
Traufe max. 0,80 m
Balkon am Ortgang bis 1,50 m
- Seitenverhältnis 4:3 min.
(Traufe : Ortgang)

GARAGE



BEGRÜNDUNG:

Der Bebauungsplan Bugäcker ist mit der Bekanntmachung vom 04.12.1997 der Stadt Rötz rechtskräftig geworden.

Die Bebauungsplanänderung wird wie folgt begründet:

- Die Standorte für Garagen im Süden und Osten (Grenzgaragen) werden durch die Festsetzung einer Baulinie exakt definiert. Dadurch werden die Erschließungsflächen reduziert und der Straßenraum wird aufgewertet.
Die Anforderungen an Aufenthaltsräume bezüglich der Belichtung, ausgehend von einem Lichteinfallswinkel 45° , sind erfüllt.
- durch die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine großzügigere Nutzung der Freiflächen erreicht.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten nach wie vor und auch für den geänderten Bereich. Ausgenommen davon sind Festsetzungen zu Höhenlage der baulichen Anlagen und der Baugrundstücke (Punkt 6.) sowie zu Abstandsflächen (Punkt 7). Diese sind für den Änderungsbereich neu festgesetzt.

Die allgemeinen Festsetzungen zur Grünordnung wurden ergänzt.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. BESCHLUß ZUR ÄNDERUNG

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 31.10.2001 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. BETEILIGUNG BETROFFENER FACHSTELLEN

Die Anhörung betroffener Fachstellen gemäß § 13 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.01 hat in der Zeit vom 26.11. bis 19.12.2001 stattgefunden.

3. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER

Mit Schreiben vom 26.11.01 wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 19.12.01 gegeben.

4. SATZUNG

Die Stadt Rötz hat mit Beschluß des Stadtrates vom ~~30.01.02~~ die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bugäcker" mit Begründung in der Fassung vom ~~30.01.02~~ als Satzung beschlossen.

5. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bugäcker" in der Fassung vom ~~30.01.02~~ wurde am ~~27. DEZ. 2007~~ ortsüblich bekanntgemacht.

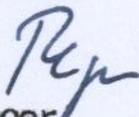
Das Deckblatt wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Rötz, Zimmer Nr. 2, bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Das Deckblatt ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 sowie 215a BauGB ist hingewiesen worden.



Rötz, den 27. DEZ. 2007
Stadt Rötz


Reger
1. Bürgermeister

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bugäcker"

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntgabe vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl I S. 137) i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerischer Bauordnung hat der Stadtrat Rötzt in seiner Sitzung am ~~30.01.2002~~ die 1. Änderung des Bebauungsplans "Bugäcker" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M = 1:1000 festgesetzt. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bugäcker" besteht aus:

- 1) Übersichtsplan (M = 1/5000) vom ~~30.01.2002~~
- 2) Lageplan mit zeichnerischen Teil vom ~~30.01.2002~~
- 3) Textliche Festsetzungen vom ~~30.01.2002~~

§ 3

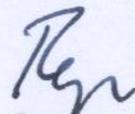
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rötzt, den 27. DEZ. 2007

Stadt Rötzt




Reger
1. Bürgermeister