BEBAUUNGSPLAN BIRKET

STADT: RÖTZ
LANDKREIS: CHAM
REGIER.BEZIRK: OBERPFALZ

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

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) nach § 8 BauNVO 1990

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,4 im MI W und WA
0,6 im MI G
0,8 im GE
Auf den Parzellen 24 - 26 sind ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Bauweise offene Bauweise
im Mischgebiet und allgem. Wohngebiet:
Gebäudetyp E + D - 2 Vollgeschosse möglich
Gebäudetyp E
im Gewerbegebiet: Gebäudetyp E + I

Wandhöhe max. 5,00 m bei Gebäudetyp E + D
max. 7,20 m bei Gebäudetyp E
max. 10,00 m bei Gebäudetyp E + I
max. 3,00 m im Mittel bei Grenzgaragen
max. 3,50 m im Mittel für sonstige Garagen
Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 3 BayBO.
Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände.

Abstandsflächen Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO. Art. 7 Abs. 1 wird ausgeschlossen.

2. Weitere Festsetzungen

Dachform Hauptbau und Garagen sind mit Satteldach, versetztem Satteldach oder Krüppelwalmdach auszuführen.

Dachneigung Parzelle 1 - 23: 32° - 42°
Parzelle 24 - 29: 15° - 25°

Dachdeckung naturrote Ziegel oder Dachsteine bei Parzellen 1 - 23
naturrote Ziegel oder Dachsteine oder Blecheindeckung in Rottönen bei Parzellen 24 - 29
Für die gewerblichen Parzellen im Mischgebiet ist eine Dachbegrünung zulässig.

Dachaufbauten Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig,
Ansichtsfläche Einzeldachgaube max. 2 m²,
Ansichtsfläche Doppelgaube max. 3 m² 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 herzustellen.
Heimische Hecken (keine Schnitthecken) sind erlaubt; an rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,00 m zulässig.
Sockel sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig, max. 30 cm hoch, jedoch nicht höher als das Gelände des Oberliegers.

Nebengebäude Die Errichtung von genehmigungsfreien Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO und Art. 63 Abs. 1 Satz 1 a BayBO ist auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt. Dies gilt nicht für Garagen.

Grünordnung Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen.
Die Grundstücksgrenzen zwischen den gewerblichen Bauparzellen sind mit Heckenanpflanzungen mind. 2-reihig abzupflanzen.
Zwischen südlicher Grenze Mischgebiet Wohnen und nördlicher Grenze der gewerblichen Parzellen ist je mind. eine 1-reihige Heckenanpflanzung zu errichten. Nadelgehölze sind nicht erlaubt.

Aufschüttungen/ Abgrabungen Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 80 cm hoch zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1.00 m Höhe zulässig.

Garagenzufahrten Die Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Sichtdreieck (15 m / 100 m)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Nutzungstrennlinie
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) im WA und MI (Gehweg, Straße, Grünstreifen)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) im GE (Straße, Grünstreifen)
- Gehweg (2,00 m) mit beidseitigem Grünstreifen (1,00 m) vom Mischgebiet Wohnen ins Gewerbegebiet
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Anbauverbotszone
- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Bäume in öffentlichem und privatem Grün
- Gehölzpflanzung
- MI G — Mischgebiet Gewerbe nach § 6 BauNVO 1990
- MI W — Mischgebiet Wohnen nach § 6 BauNVO 1990
- GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990
- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Gebäude mit Garage (GA, E+D)
- bestehende Gebäude
- Garagenzufahrt
- Höhenlinie
- ① Parzellennummer
- 1856/7 Bestehende Flurnummern

D. TEXTLICHE HINWEISE

Unverschmutzte Oberflächenabwässer:

Die unverschmutzten Dach- und Oberflächenabwässer werden je Parzelle mit Rückhaltebecken, Sickerpackung und Überlaufleitung direkt dem Untergrund bzw. über einen Rückhalteteich der Schwarzach zugeführt.
Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen und das Sammeln von Regenwasser zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen.

Bei der Verwendung von Außenbeleuchtungen ist auf insektenunschädliche Lampen zu achten.

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 öffentlicher Grünbereiche:

Großkronige Bäume über 15 m Höhe: Linden, Ahorn, Eschen, Eichen

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.

Satzung

über den Bebauungsplan
" Birket, Stadt Rötz "

Aufgrund von § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Stadtrat der Stadt Rötz in öffentlicher Sitzung am ..... folgende Satzung über einen Bebauungsplan beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet **Birket in Rötz** ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem

1. Lageplan M=1:5000
2. Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken
   vom .....
3. Textteil der Gemeinde / Stadt
   vom .....
4. Erläuterung

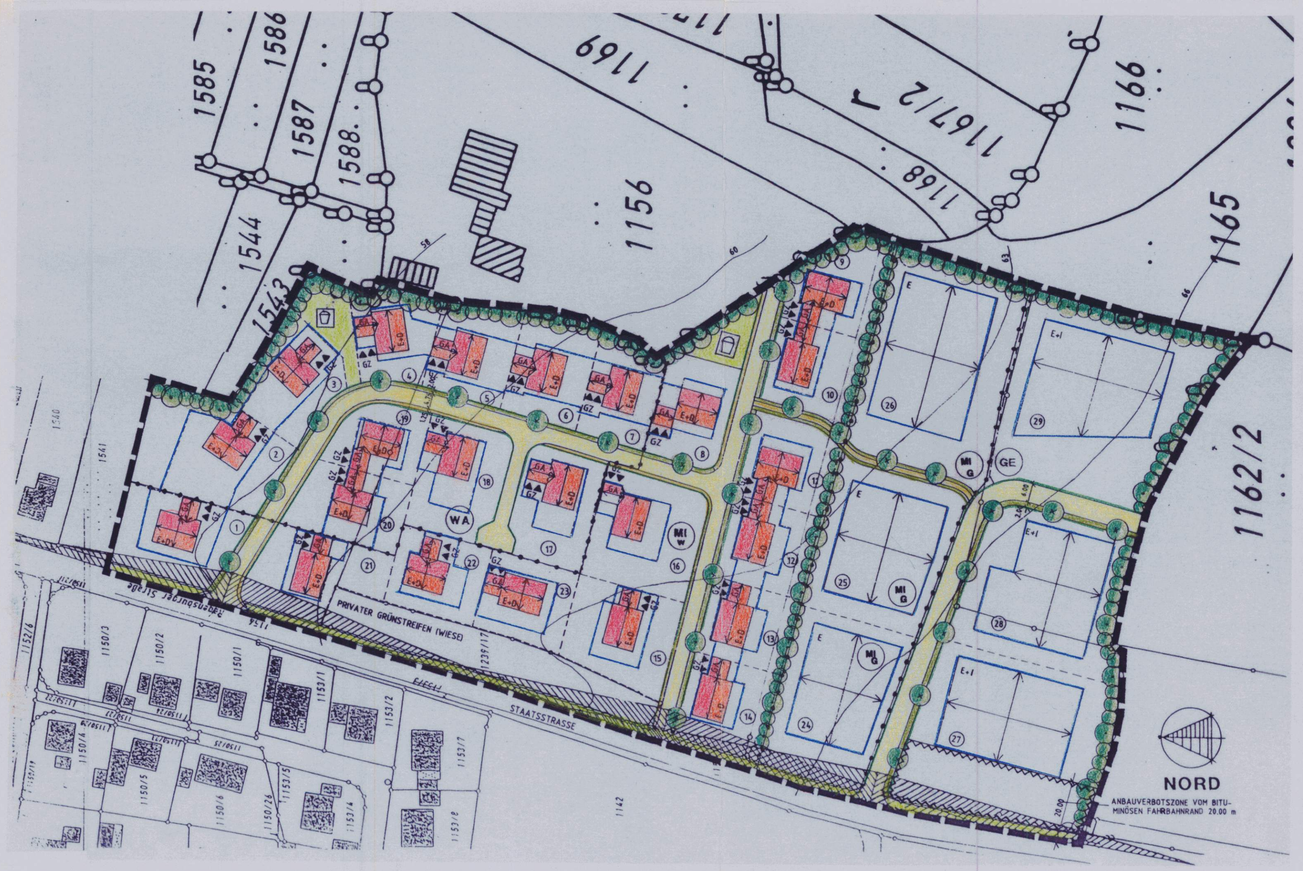
§ 3
Inhalt der Satzung

(1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
(2) Die Erschließungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan dargestellt. Diese sind vom Träger des Vorhabens in Abstimmung mit der Stadt / Gemeinde durchzuführen.

§ 4
Inkrafttreten

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

....
(Ort, Datum) Siegel



BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000

ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 25000

BEBAUUNGSPLAN " BIRKET "

B.Nr. 24.1.13.
Bekanntmachung: " 29.10.02 "
Sg 602.

STADT : RÖTZ
LANDKREIS : CHAM
REG. BEZIRK : OBERPFALZ

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.03.2001 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 09.04. bis 30.04.2001 stattgefunden.

3. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 29.05.2001 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06. bis 27.07.2001 öffentlich ausgelegt.

4. Satzung
Die Stadt Rötz hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30.07.2001 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 29.05.2001 als Satzung beschlossen.

5. Genehmigung
Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 01.10.2002 Az. 50-610/B.Nr. 24.1.13 mit Auflagen genehmigt. Die Auflagen wurden in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung eingearbeitet.

6. Inkrafttreten
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 29. 10. 02 ortsüblich bekanntgemacht. Der geänderte Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 15. 10. 02 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 der Bebauungsplan 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 16. 12. 02
STADT RÖTZ
Reger
1. Bürgermeister

BAYERN * 4 (Siegel) STADT RÖTZ

Architekturbüro
Waldmünchen, den 21.06.2000

geändert: 12.07.2000, 20.03.2001, 29.05.2001
geändert: 15.10.2002

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

BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000

NORD

ANBAUVERBOTSZONE VOM BITUMINÖSEN FAHRBAHNRAND 20.00 m

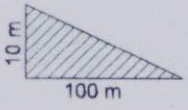
PRIVATER GRÜNSTREIFEN (WIESE)

STAATSSTRASSE

Bahnhofstrasse

B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

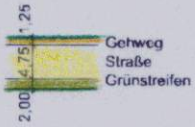


Sichtdreieck

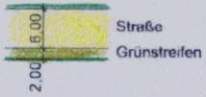
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Nutzungstrennlinie



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) im WA und MI



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) im GE

Gehweg (2,00 m) mit beidseitigem Grünstreifen (1,00 m) vom Mischgebiet Wohnen ins Gewerbegebiet

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Anbauverbotszone

Öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

Bäume in öffentlichem und privatem Grün

Gehölzpflanzung

Mischgebiet Gewerbe nach § 6 BauNVO 1990

Mischgebiet Wohnen nach § 6 BauNVO 1990

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990

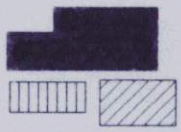
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Gebäude mit Garage



bestehende Gebäude

Garagenzufahrt

Höhenlinie

① Parzellennummer

1856/7 Bestehende Flurnummern

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) nach § 8 BauNVO 1990
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl 0,4 im MI W und WA 0,6 im MI G 0,8 im GE Auf den Parzellen 24 - 26 sind ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
Bauweise	offene Bauweise im Mischgebiet und allgem. Wohngebiet: Gebäudetyp E + D - 2 Vollgeschosse möglich Gebäudetyp E im Gewerbegebiet: Gebäudetyp E + I
Wandhöhe	max. 5,00 m bei Gebäudetyp E + D max. 7,20 m bei Gebäudetyp E max. 10,00 m bei Gebäudetyp E + I max. 3,00 m im Mittel bei Grenzgaragen max. 3,50 m im Mittel für sonstige Garagen Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 3 BayBO. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände.
Abstandsflächen	Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO. Art. 7 Abs. 1 wird ausgeschlossen.

2. Weitere Festsetzungen

Dachform	Hauptbau und Garagen sind mit Satteldach, versetztem Satteldach oder Krüppelwalmdach auszuführen.
Dachneigung	Parzelle 1 - 23: 32° - 42° Parzelle 24 - 29: 15° - 25°
Dachdeckung	naturrote Ziegel oder Dachsteine bei Parzellen 1 - 23 naturrote Ziegel oder Dachsteine oder Blecheindeckung in Rottönen bei Parzellen 24 - 29 Für die gewerblichen Parzellen im Mischgebiet ist eine Dachbegrünung zulässig.
Dachaufbauten	Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 32° zulässig, Ansichtsfläche Einzeldachgaube max. 2 m² , Ansichtsfläche Doppelgaube max. 3 m² 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 herzustellen. Heimische Hecken (keine Schnitthecken) sind erlaubt; an rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,00 m zulässig. Sockel sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig, max. 30 cm hoch, jedoch nicht höher als das Gelände des Oberliegers.
Nebengebäude	Die Errichtung von genehmigungsfreien Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO und Art. 63 Abs. 1 Satz 1 a BayBO ist auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt. Dies gilt nicht für Garagen.
Grünordnung	Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen. Die Grundstücksgrenzen zwischen den gewerblichen Bauparzellen sind mit Heckenanpflanzungen mind. 2-reihig abzupflanzen. Zwischen südlicher Grenze Mischgebiet Wohnen und nördlicher Grenze der gewerblichen Parzellen ist je mind. eine 1-reihige Heckenanpflanzung zu errichten. Nadelgehölze sind nicht erlaubt.
Aufschüttungen/ Abgrabungen	Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 80 cm hoch zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1.00 m Höhe zulässig.
Garagenzufahrten	Die Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

D. TEXTLICHE HINWEISE

Unverschmutzte Oberflächenabwässer:

Die unverschmutzten Dach- und Oberflächenabwässer werden je Parzelle mit Rückhaltebecken, Sickerpackung und Überlaufleitung direkt dem Untergrund bzw. über einen Rückhalteteich der Schwarzach zugeführt.
Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen und das Sammeln von Regenwasser zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen.

Bei der Verwendung von Außenbeleuchtungen ist auf insektenunschädliche Lampen zu achten.

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 öffentlicher Grünbereiche:

Großkronige Bäume über 15 m Höhe: Linden, Ahorn, Eschen, Eichen

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.

Satzung

über den Bebauungsplan
" Birket, Stadt Rötz "

Aufgrund von § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Stadtrat der Stadt Rötz in öffentlicher Sitzung am ..... folgende Satzung über einen Bebauungsplan beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet **Birket in Rötz** ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem

1. Lageplan M=1:5000
2. Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken
   vom .....
3. Textteil der Gemeinde / Stadt
   vom .....
4. Erläuterung

§ 3

Inhalt der Satzung

(1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(2) Die Erschließungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan dargestellt. Diese sind vom Träger des Vorhabens in Abstimmung mit der Stadt / Gemeinde durchzuführen.

§ 4

Inkrafttreten

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

....
(Ort, Datum) Siegel

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.03.2001 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 09.04. bis 30.04.2001 stattgefunden.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 29.05.2001 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06. bis 27.07.2001 öffentlich ausgelegt.

4. Satzung

Die Stadt Rötz hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30.07.2001 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 29.05.2001 als Satzung beschlossen.

5. Genehmigung

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 01.10.2002 Az. 50-610/B.Nr. 24.1.13 mit Auflagen genehmigt. Die Auflagen wurden in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung eingearbeitet.

6. Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 29. 10. 02 ortsüblich bekanntgemacht. Der geänderte Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 15. 10. 02 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 der Bebauungsplan 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 16. 12. 02

STADT RÖTZ

Reger
1. Bürgermeister