



Bebauungsplan
"Am Binsensbuck IV 2. Änderung"
M 1:1000

Obel und Partner GbR
Donauwörth, 27.10.2014

FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO)

nicht zulässig sind:
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Schank- und Spisewirtschaften
- §4. Abs. 3, Nr. 3, 4 und 5 BauNVO

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2 OBERIRDISCHE GESCHOSSE, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze davon
- 1 oberirdisches Geschoss bis zur Traufe
- 1 oberirdisches Geschoss im Dachraum

2 OBERIRDISCHE GESCHOSSE, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,40 (§§ 16, 19 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) 0,8 (§§ 16, 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der Geschossflächenzahl, soweit sich nicht aus den anderen Festsetzungen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

HÖHENLAGE DER HAUPTGEBÄUDE (§§ 16, 18 BauNVO)

für Grundstücke deren natürliches Gelände überwiegend TIEFER liegt als die Erschließungsstraße gilt: Maximale Wandhöhe (WH definiert nach Art. 6 BayBO) für Hauptgebäude nach Nutzungsschablone z.B.: 4,00 m über Straßenebene (höchster an das Grundstück angrenzender Punkt auf der Eingangsseite).

für Grundstücke deren natürliches Gelände überwiegend HÖHER liegt als die Erschließungsstraße gilt: Maximale Wandhöhe (WH definiert nach Art. 6 BayBO) für Hauptgebäude nach Nutzungsschablone z.B.: 5,50 m über der natürlichen bestehenden Geländeoberfläche, gemessen am tiefsten Punkt der talseitigen Traufwand

HÖHENLAGE DER GARAGEN

für Grundstücke deren natürliches Gelände überwiegend TIEFER liegt als die Erschließungsstraße gilt:
- Maximale Wandhöhe der Grenzgarage 3,00 m gemessen über OK Rohfußboden Garage.

für Grundstücke deren natürliches Gelände überwiegend HÖHER liegt als die Erschließungsstraße gilt:
- Maximale Wandhöhe Grenzgarage nach Art. 6 Abs. 9 BayBO.

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind nur EINZELHÄUSER zugewiesen mit bis zu 2 Wohnungen. Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden.

BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten. GARAGEN dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der ABSTAND zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muß mindestens 5 m betragen.

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN:

Hier: Abgrenzung zwischen Bauabschnitt 1 und B.a. 2 Erschließungsbereichsrechtlicher Abschnitt nach §130 Abs. 2 BauGB

5. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

5.1 GESTALTUNG DER DÄCHER ALLER GEBÄUDE EINSCHLIESSLICH GARAGE UND NEBENGEBAUDE

Hauptfirstrichtung, zwingend
Satteldach, Dachneigung 40-48 Grad
Satteldach, Pultdach, Walmdach oder Zeltdach, Dachneigung 25-30 Grad
Kn 80
Kniestocke sind bis höchstens 0,80 m zugelassen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Sparren an der Mauerinnenkante.
Dacheindeckung mit Dachziegeln oder Betondachsteinen.
max. Dachüberstand an der Traufe: 0,50 m inkl. Dachrinne
max. Dachüberstand am Ortsgang: 0,30 m
Dachaufbauten in Form von Schieppergauben oder Giebelgauben sind zulässig. Ihre Gesamtbreite darf die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreiten.
First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen.
Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
Die Dachgestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung der Garagen und Nebengebäude ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.
Werden nachbarliche Garagen aneinander gebaut, so ist jedoch bei der zu errichtenden Garage die Aufnahme der Dachneigung der bestehenden Garage zulässig.

5.2 SONSTIGE FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz oder Holzverschälung zu versehen.
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein.

5.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN

Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahren, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Das natürliche Gelände darf grundsätzlich nur bis 0,50m verändert werden. Weitergehende notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt Ansbach vorgenommen werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellflächen vor Garagen dürfen bis aus eine Tiefe von 5m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen nicht eingetieft werden.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung (Hier: Verkehrsberuhigter Bereich nach §42, Abs. 4a StVO)
Tempo 30 Zone nach §45, Abs. 1 StVO
Wiesenerweg vorübergehend. Er erfüllt bei Realisierung des BA II

7. VERSORGUNGS- UND ABWASSERANLAGEN

Die Versorgungs- und Abwasseranlagen dürfen nur unterirdisch über Erdleitungen erfolgen.

8. GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot, Bäume und Sträucher usw. zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.
Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.
Bäume: z.B. Steileiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume (Hochstamm)
Sträucher (öffentlich): z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen.
Es sind im Bereich des Kinderspielfeldes und in den Wohnbereichen nach Möglichkeit unglitte und domenförmige Sträucher zu verwenden.
Privat Grünfläche vorübergehende Ortsrandeinrichtung mit Heckenpflanzung. Sie erfüllt bei Realisierung des BA II
Sträucher (privat): z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen.

9. STELLPLÄTZE

Nach Art. 81 BayBO, Absatz 1, Nr. 4, in Verbindung mit Absatz 2 werden 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Maßzahlen in Meter
Öffentliche Parkfläche
Bei der Neuerrichtung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, elektrische Versorgungsleitungen o.ä. ist ein Mindestabstand von 2,50m zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich vorhandener Fernmeldeanlagen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu den Leitungen einzuhalten. Bei Überschreitung im Einzelfall sind entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen.

11. DULDUNGSVERPFLICHTUNG

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Immissionen aus dieser landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere Geruchsmissionen sind zu erwarten und ungenügend hinzunehmen. Die Nutzer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung und ungenügend zu dulden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Auflösung von Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Gebäude bestehend
- Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Breitenangabe von Fahrbahn, Parkstreifen, Gehweg und Grünstreifen (Straßenbegleibern)
- Fußweg und Radweg
- Oberflächenwasser aus Dachflächen und Zufahren sowie Hausdrainagenwasser ist soweit wie möglich zu versickern. Geschlossene Belagsflächen sind möglichst zu vermeiden. Einer Versickerung in Sickerschichten wird nicht zugestimmt. Es wird einer Versickerung über eine belagte Bodenzone (Grünfläche) empfohlen.
- Die Errichtung von Rückhaltebehältern für Regenwasser wird empfohlen. Überschnüngen können dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.
- Straßenbegleitgrün
- Flächen für Stellplätze, eingeschobene Garagen
- Parzellennummer
- Höhenlinien mit Höhenangaben
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz
- Einteilung des Geltungsbereich in zwei BAUABSCHNITTE
- Bestehende Gehözüstrukturen
- Bestehende Gewässer
- Wiese, trocken
- Wiese, feucht
- Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks an der Einmündung der Erschließungsstraße dürfen außer Zäunen, Hochbauten nicht erreicht werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt oder unterhalten werden, soweit diese sich um mehr als 90cm über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.
- Empfohlene Garagenzufahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen
Hier: Vorhalteleuchte für eine Trafostation (25 m²)
- Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

VERFAHREN (Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB)

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Aufstellungsbeschluss
am 14.07.2014
- 2. BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES**
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
am im Mitteilungsblatt Nr.
- 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG / TRÄGERBETEILIGUNG**
Die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2014 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.11.2014 bis zum 17.12.2014 beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Binsensbuck - Röckingen BA IV 2. Änderung" mit Begründung wurde gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 17.11.2014 bis zum 17.12.2014 in der Verwaltungsgemeinschaft Hesselberg und in der Gemeindeverwaltung Röckingen öffentlich ausgelegt.
Röckingen, den
- Martin Schachner, 1. Bürgermeister
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Röckingen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan "Am Binsensbuck - Röckingen BA IV 2. Änderung" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Röckingen, den
- Martin Schachner, 1. Bürgermeister
- 5. BEKANNTMACHUNG**
Der Bebauungsplan "Am Binsensbuck - Röckingen BA IV 2. Änderung" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am durch das Mitteilungsblatt Nr. bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan "Am Binsensbuck - Röckingen BA IV 2. Änderung" ist damit rechtsverbindlich. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Am Binsensbuck - Röckingen BA IV 1. Änderung" seine Rechtskraft.
Röckingen, den
- Martin Schachner, 1. Bürgermeister

SATZUNG

§1
Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Architekturbüro Obel und Partner GbR, Freie Architekten BDA, Teutonenweg 10, 86609 Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. 4 "Am Binsensbuck - Röckingen BA IV 2. Änderung" in der Fassung vom 20.07.2010, geändert am

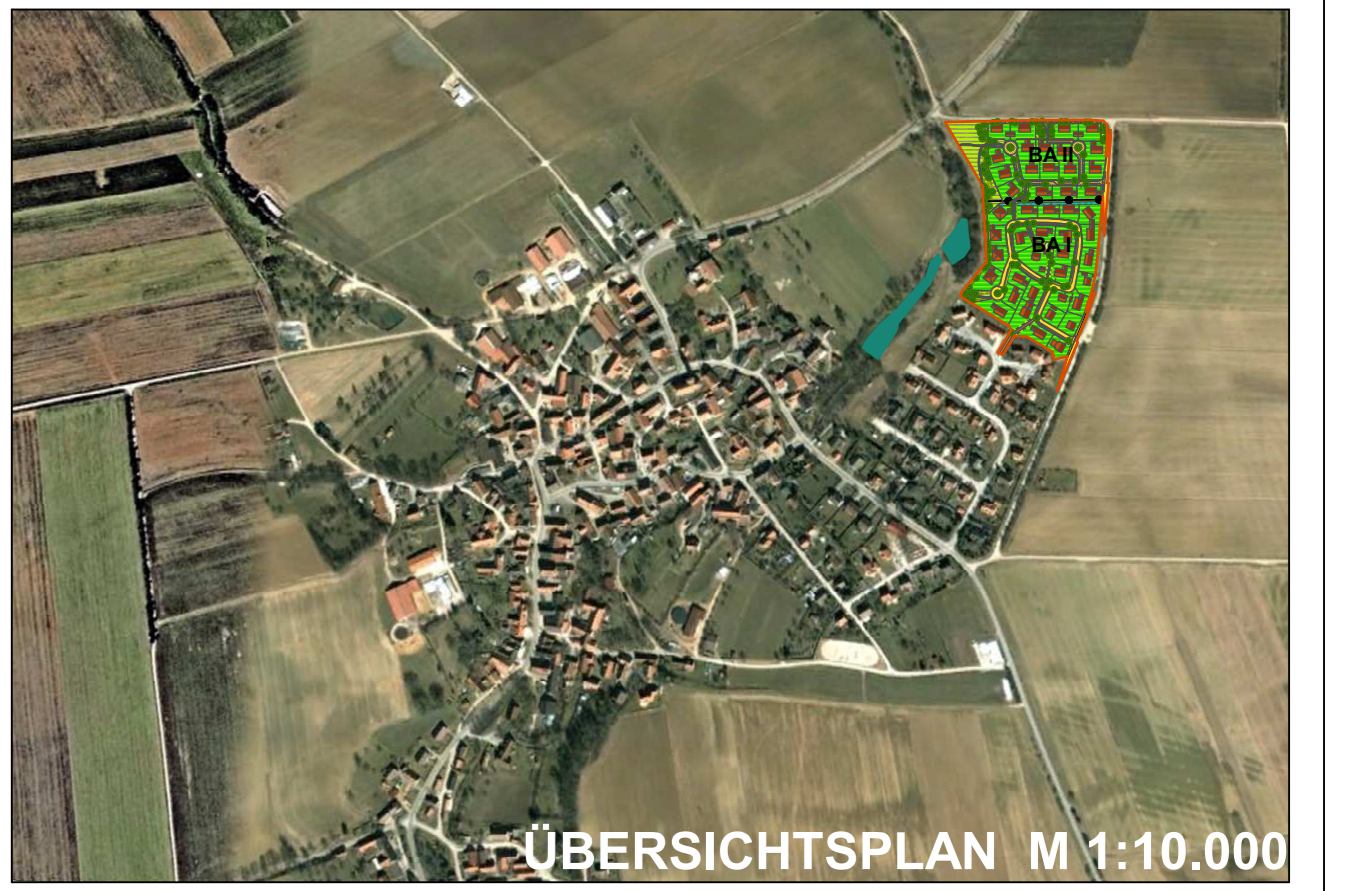
Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den vermerkten Festsetzungen und der Begründung jeweils vom 20.07.2010, geändert am

§2
Der Bebauungsplan Nr. 4 "Am Binsensbuck - Röckingen BA IV 2. Änderung" wird mit der Bekanntmachung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Am Binsensbuck - Röckingen BA IV 1. Änderung" seine Rechtsgültigkeit.

Röckingen, den

Gemeinde Röckingen

Martin Schachner, 1. Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



GEMEINDE RÖCKINGEN

LANDKREIS ANSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"AM BINSENBUCK - RÖCKINGEN BA IV 2. ÄNDERUNG" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1000
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 24.09.2014 in der Änderungsfassung vom

Planung:
Obel und Partner GbR
Freie Architekten BDA
Teutonenweg 10
86609 Donauwörth

Donauwörth, 24.09.2014
Änderungsfassung vom 1428 0808