

Zeichenerklärung

A. für die Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
GE	= Gewerbegebiet
WA	= allgemeines Wohngebiet
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen
	Baugrenze
	Maße
	Kurvenradien
I	Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß als Höchstgrenze
II	Erdgeschoß + Obergeschoß als Höchstgrenze
Ga	Garagen mit Nebengebäuden, 1 Vollgeschoß zwingend
	Firstrichtung der Hauptgebäude
	Flächen für Garagen und Zufahrten
	Leitungsschutzfläche mit 20 kV-Hochspannungsfreileitung gepl.
	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

B. für die Hinweise:

	Vorschlag für die Gebäudestellung
	vorhandene Gebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
	Höhenlinien
	Flurstückennummern

27°

43°

PROFIL FÜR GEBÄUDE AUF FL. NO. 150/5, 150/6, 150/7

unverbindlich.

St. Wolfgang, am 29. November 1969



Beck

Bürgermeister

Wird

8. 12. 69

8. 1. 1970

1. 12. 1969

Beck



20. 11. 69

1. 12. 69

Beck



30. September 1970

...amt Schwaben hat mit Entschliessung vom
II /2-56/70 Ka/Bt diesen Bebauungsplan gemäß 11

5. 10. 1970



Beck

1. Bgm.

6. 10. 1970

...ste Bebauungsplan wurde an ...
ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung
bekanntgemacht. Damit wurde der Bebauungspl.
schliesslich.

5. 10. 70



Beck

Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 3

merkmaliges Exemplar

Jensen

S a t z u n g

Thürnlersfeld

über den Bebauungsplan Nr. 3/01 für das Baugebiet ~~südl. der Nibelungenstr. in~~
Röthenbach b. St. Wolfgang, Landkreis Schwabach.

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG- vom 23. Juni 1960
(BGBl. I, S. 31) und Art. 107, Abs. 1, Ziff. 1 und 4 und Abs. 4 der Bayeri-
schen Bauordnung - BayBO - vom 1.8.62 (GVBl. S. 179 ber. S. 250) in Ver-
bindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-
vom 25. Januar 1952 (BayBS I, S. 461) erläßt die Gemeinde Röthenbach b.
St. Wolfgang, Landkreis Schwabach, die vom Landratsamt Schwabach
mit Entschließung vom Nr.

genehmigte

S a t z u n g

Thürnlersfeld

für den Bebauungsplan Nr. 3/01 für das Baugebiet ~~südl. der Nibelungenstr. in~~
Röthenbach b. St. Wolfgang.

§ 1 Geltungsbereich. Allgemeines

Für das Baugebiet ~~südl. d. Nibelungenstr.~~ *Thürnlersfeld* in Röthenbach b. St. Wolfgang gilt der
nebenstehende, von Architekt Albrecht Thalhammer, Nürnberg, Friesen-
straße 24, ausgearbeitete Plan vom 25. 11. 69 in der Fassung des
Gemeinderatsbeschlusses vom 29. 11. 1969 der zusammen mit der nach-
stehenden textlichen Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 3/01 der Ge-
meinde Röthenbach b. St. Wolfgang bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit WA bezeichnete Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet
im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. Juni 1960
(BGBl. I, Seite 429) festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte
des § 17, Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten über-
baubaren Flächen und Geschosshöhen sowie den Grundstücksgrößen im
Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

§ 4 Bauweise

- (1) Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß Garagen und la-
mit verbundene sonstige Nebengebäude auf den dafür im Plan fest-
gesetzten Flächen an den Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch
wenn sie an Hauptgebäude angebaut werden.
- (2) Garagen und Nebengebäude sind in einen Baukörper zusammenzufassen.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

Anlagen im Sinne des § 23, Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren
Flächen nicht zulässig.

§ 6 Traufhöhe

Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen darf eine Traufhöhe von 6 m über der
natürlichen Geländeoberfläche oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten
Geländeoberfläche nicht überschritten werden.

Hinweis

Sichtdreiecke

An den Einmündungen der Nibelungen- und von Schlüsselfelderstraße in
die Staatsstraße 2225 sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 12 m
längs der Achse der einmündenden Gemeindestraßen und 60 m längs des Fahr-
bahnrandes der Staatsstraße 2225 - jeweils gemessen vom Schnittpunkt der
beiden vor genannten Straßen - zu schaffen und frei zu halten. Die frei zu
haltenden Flächen sind durch Schraffierung kenntlich gemacht. Innerhalb
dieser Flächen bzw. Sichtdreiecke dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei
Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapel,
Haufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere
Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

§ 7 Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen

(E+1+D)

- (1) Die Dachneigung beträgt bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen $30-38^\circ$
bei Gebäuden mit Erdgeschoss (E+D) $30-38^\circ$
bei Garagen und sonstigen erdgeschossigen Nebengebäuden $5-12^\circ$
für die asymmetrischen Gebäude auf H. IV. 25. 1. 16. 1907 Darstellung $27^\circ + 43^\circ$
- (2) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig, die mit Tonziegeln oder ähnlich aussehenden Materialien einzudecken sind.

- (3) Kniestöcke bis 50 cm sind zulässig.

- (4) Dachgauben dürfen höchstens halb so lang wie die Firstlänge sein. Der Abstand vom Ortsgang aus mindestens 2,00 m betragen. In der Vorderansichtfläche der Gauben sind nur Fenster zulässig. Die größtmögliche Gesamthöhe der Gauben in der Fensterebene beträgt 3,30 m.

- (5) Als Grundstückseinfriedung sind an öffentlichen Verkehrsflächen *Stahlzaune*
nur Hecken oder Holzzaune mit einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Die Sockel dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Die Holzzaune müssen - von der Straße aus gesehen - vor der Tragkonstruktion laufen. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

§ 8 Schutzzonen

Im Bereich der beiderseits zur Hochspannungsfreileitung verlaufenden Leitungsschutzzonen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Bäume, Sträucher und sonstiger Bewuchs müssen einen Abstand von 3,00 m von den Leitersellen haben.

§ 9 Straßentrottoir

Das Trottoirplan wird gemäß § 12 Absatz 1 mit dem Tage der Bekanntmachung, -

Rechtsverordnung: 2.

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG VOM 12.07.1989
DES BEBAUUNGSPLANES 3 RÖTHENBACH B! ST. WOLFGANG DER MARKTGEMEINDE
WENDELSTEIN

- LANDKREIS ROTH -

DECKBLATT VOM 12.07.1989

(zuletzt geä. am 17.11.1989)

Der Markt Wendelstein, Landkreis Roth, erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 18.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und Art. 91, Abs. 3 der Bayer. Bauordnung - BayBO - vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585) in der jeweils geltenden Fassung die dem Landratsamt Roth angezeigte Änderungssatzung.

§ 1 - Geltungsbereich

Für das Mischgebiet im Bereich der Flurstücke 144/13, 144/14 u. 144/17 der Gemarkung Wendelstein Ortsteil Röthenbach b. St. Wolfgang gilt das vom Architekturbüro Wolfgang Beer, Wendelstein, erstellte Deckblatt vom 12.07.89, das zusammen mit diesem Satzungstext die Änderung des Bebauungsplanes bildet.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) festgesetzt. Die in § 6, Abs. (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten für das Mischgebiet die in der Nutzungsschablone der Legende festgesetzten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung.

§ 4 - Bauweise

Im Baugebiet ist Reihen- u. Blockbebauung zulässig.

§ 5 - Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Stellplätze sind nach Art. 55 BayBO nachzuweisen:
 - bei Reihenhausbauung 1 Wohneinheit: 1,5 Stellplätze
 - bei der Blockbebauung 1 Wohneinheit: 1,2 Stellplätze

2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14.(1) BauNVO), sowie Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, wenn sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und wenn sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Dies gilt insbesondere für Wintergärten, Pergolen und Gartenlauben.

§ 6 - Gestaltung der Gebäude

1. Die Dachform der Hauptgebäude ist als Satteldach auszubilden.
Die Dachneigung beträgt 45° - 50° .
2. Ein Kniestock ist bis maximal 1,00 m zulässig.
3. Dachgauben sind zulässig.
4. Dachausschnitte sind zulässig.

§ 7 - Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesen Festsetzungen widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: 12.07.1989

Ausgefertigt am: ...23.03.1990..

zuletzt geändert am: 17.11.1989

Markt Wendelstein



Kelsch
Kelsch
Erster Bürgermeister

1
BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 3 VOM 12.07.1989
geä. 17.11.1989

NACH § §, ABS. 8 BAUGB

MARKT WENDELSTEIN, ORTSTEIL RÖTHENBACH B. ST. W.

- LANDKREIS ROTH -

1. Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung

Der vorliegende Bebauungsplan 3 vom November 1969 mit Deckblatt vom September 1974 sieht für die Flurstücke 144/13, 144/14 u. 144/17 zwei Häuserblocks in Nord-Süd-Richtung vor. Diese Stellung der Baukörper ist sowohl städtebaulich als auch von der Orientierung der Wohneinheiten aus heutiger Sicht nicht sinnvoll. Auch läßt die Stellung der Blocks keine optimale Ausnutzung der vorhandenen Flächen zu, was dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspricht, sowie wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Mit dem Deckblatt vom 12.07.1989 wird die Nord-Süd-Orientierung der Bauten auf den o. g. Flurstücken aufgehoben. Das Deckblatt sieht jetzt Block- bzw. Reihenbebauung in Ost-West-Richtung vor. Mit der eingeplanten Wohnbebauung (jetzt sinnvoll durch Südorientierung der Wohneinheiten) werden vor allem Mietwohnraum sowie Gewerbeflächen für den Einzelhandel geschaffen, was in Röthenbach b. St. W. dringend notwendig ist.

2. Städtebauliche Einbindung

Die im Deckblatt vom 12.07.89 aufgezeigte Bebauung vermeidet die Abriegelung des östlichen Teils des Baugebiets von der Alten Salzstraße und die damit verbundene Schaffung von Hinterhöfen, welche heute absolut nicht mehr zeitgemäß ist. Durch die neugeplante Anordnung der Baukörper werden im Gegensatz dazu in Verbindung mit kompakter Bebauung öffentlich zugängliche Freiräume geschaffen, welche sowohl den Wohnwert steigern, als auch zur Belebung des Einzelhandels im mittleren Block dienen.

3. Stellplatznachweis

Für die Wohneinheiten werden Stellplätze im Verhältnis 1 : 1,2 bzw. 1 : 1,5 nachgewiesen, und zwar als offene Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenplätze. Für den Nachweis der Stellplätze des Einzelhandels gilt Art. 55 BayBO

4. Abstandsgrenzen

Die nördlichen Abstandsflächen des mittleren Baukörpers können aufgrund der vorgesehenen Wandhöhen entsprechend BayBo eingehalten werden.

5. Erschließung

Die Erschließung, Ver- (Wasser, Strom, Gas, Post) und Entsorgung wird über die gemeindlichen Anlagen gesichert, und zwar im nördlichen Teil der Flurstücke Nr. 144/13 u. 144/14 von der Nibelungenstr. aus, im restlichen Baugebiet von der Alten Salzstraße aus.

Aufgestellt am: 12.07.1989

Ausgefertigt am .23.03.1990.

Zuletzt geändert am: 17.11.1989.

Markt Wendelstein



Kelsch
Erster Bürgermeister

B E K A N N T M A C H U N G

25. Änderung des Bebauungsplanes R 3, Röthenbach b. St. W.,
Rechtskraft

Änderungsbeschuß durch den Marktgemeinderat am: 20.07.1989

Umgrenzung des Geltungsbereichs:

im Westen	durch die Alte Salzstraße
im Norden	durch die Nibelungenstraße
im Osten	durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Kriemhildstraße 2 und 4
im Süden	durch die nördlichen Grenze des Grundstücks Alte Salzstraße 15

Satzungsbeschuß durch den Marktgemeinderat am: 01.02.1990

Nachfolgende Unterlagen zur Bebauungsplanänderung liegen ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Neuen Rathaus, Schwabacher Str. 6/8, I. Stock, Zi. 12, während der allgemeinen Dienstzeiten zur Einsichtnahme bereit:

- a) Deckblatt vom 12.07.1989,
zuletzt geändert am 17.11.1989
- b) Satzungstext vom 12.07.1989,
zuletzt geändert am 17.11.1989
- c) Begründung vom 12.07.1989
zuletzt geändert am 17.11.1989

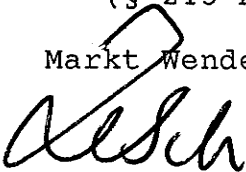
Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft (§ 12 BauGB).

Auf folgendes wird hingewiesen:

- 1) Etwaige Entschädigungen können verlangt werden, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Entschädigungsberechtigte können die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß sie die Leistung der Entschädigung schriftlich bei Entschädigungspflichtigen (vgl. § 44 Abs. 1 und 2 BauGB) beantragen. Auf § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB wird hingewiesen. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die vorgenannten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird (§ 44 Abs. 4 BauGB).
- 2) Unbeachtlich sind
 - eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres und
 - Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren

seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Markt Wendelstein geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Markt Wendelstein, 20.03.1990



Kelsch
Erster Bürgermeister

Aushang: 23.03.1990
Abnahme: 27.04.1990