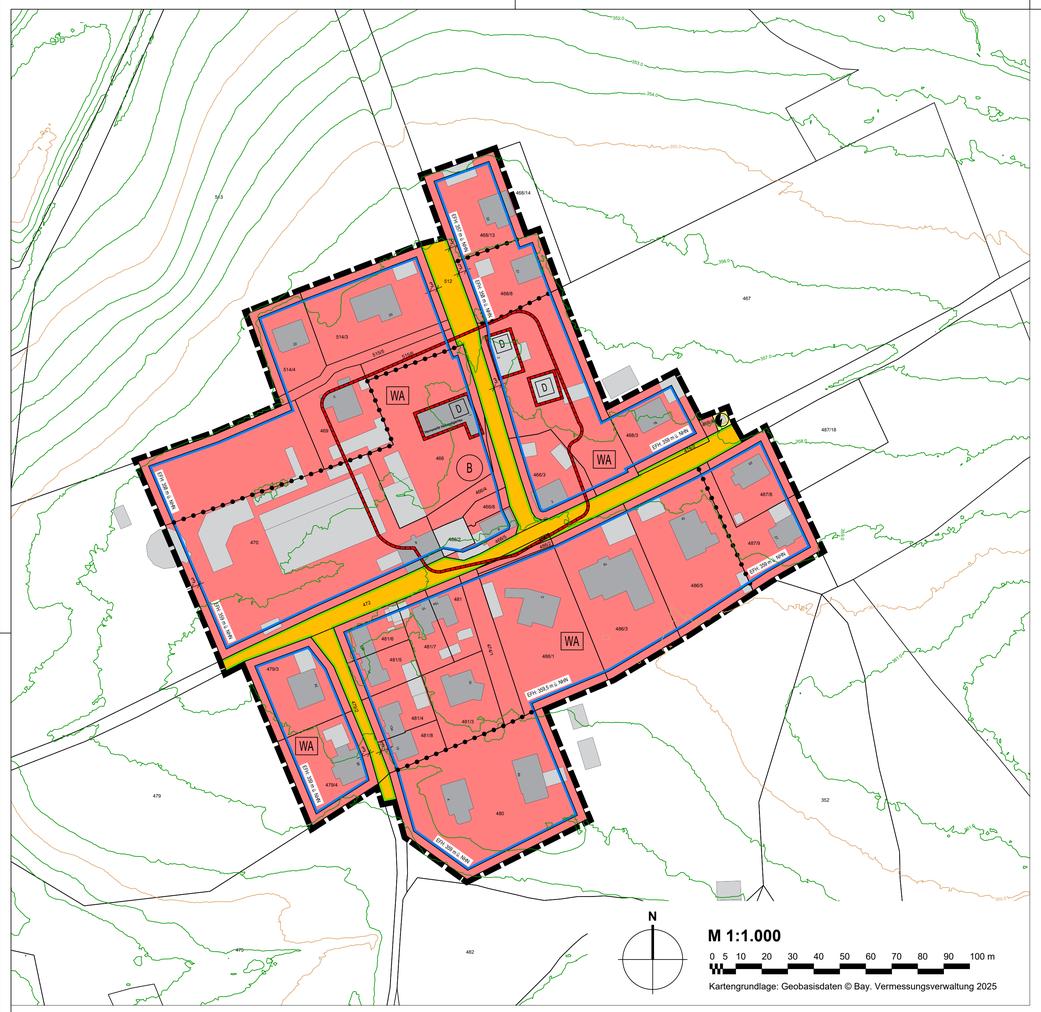


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität: Trafo

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

B 14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Bodendenkmal

D 14.3. Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

130.0 Höhenlinien mit Beschriftung in Metern ü. NHN (z.B. 130.0)

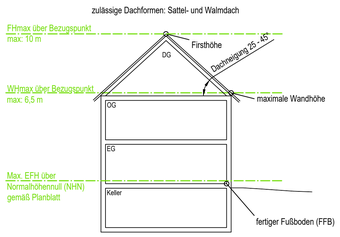
16/1 Flurstücksgrenzen mit Flurnummern (z. B. 16/1)

Bestandsgebäude (Hauptgebäude)

Bestandsgebäude (Nebengebäude)

14,1 Bemaßung in Metern (z. B. 14,1 m)

ERLÄUTERUNG WAND- UND FIRSTHÖHE (BEISPIEL)



Präambel

Die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „……." für den Bereich …….. als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom …….. und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig und können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).

2.2 Es wird auf § 19 Abs. 4 BauNVO, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, hingewiesen: „Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden […]".

2.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von baulichen Anlagen darf die per Planeintrag festgesetzte maximale Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

2.4 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 6,50 m, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Umfassungsmauer (Roh) von der im Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Schnittpunkts mit der Dachhaut, nicht überschreiten.

2.5 Die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 10 m, gemessen von der im Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, nicht überschreiten.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere die Vorschriften über Abstandsflächen, bleiben unberührt.

4. **Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

5.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z. B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).

6. Grünordnung – Anpflanzung bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Das Anlegen von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Die nicht durch Gebäude, sonstige zulässige bauliche Anlagen oder andere zulässige Nutzungen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit Rasen, Stauden, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen anzulegen.

6.2 Für jede angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die in der Begründung enthaltende Pflanzenliste dient als Empfehlung. Die Standorte sind frei wählbar. Vorhandene standortheimische Laubgehölze mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände, können auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen ist: Hochstamm, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände.

Die Anpflanzung der Bäume hat in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Anwendungsbereich:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die nachfolgenden Anforderungen bei der Errichtung von Gebäuden. Bei Erweiterungen, baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude gelten die Anforderungen, soweit durch die jeweilige Maßnahme schutzbedürftige Aufenthaltsräume oder Außenwohnbereiche neu geschaffen oder vorhandene Räume beziehungsweise Außenwohnbereiche in ihrer Nutzung oder schallschutzrelevanten baulichen Beschaffenheit verändert werden. Die Anforderungen beschränken sich auf die neu geschaffenen oder von der jeweiligen Maßnahme betroffenen Räume und Außenwohnbereiche. Der unveränderte, rechtmäßig bestehende Bestand bleibt unberührt.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne dieser Festsetzung sind die in Abschnitt 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" bezeichneten Räume.

Außenwohnbereiche im Sinne dieser Festsetzung sind außerhalb von Wohngebäuden vorhandenen Flächen, sofern sie nicht bloß der Verschönerung des Grundstücks dienen, sondern in Ergänzung der Gebäudenutzung für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind.

7.2 Grundrissorientierung:

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen, Gruppenräume und Sozialräume, sind so anzuordnen, dass sie über mindestens ein zum Lüften geeignetes, öffenbares Fenster an einer Gebäudeseite verfügen, an der der Beurteilungspegel des Verkehrslärms tagsüber 55 dB(A) nicht überschreitet.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sowie sonstige zum Schlafen bestimmte Räume darf der Beurteilungspegel an mindestens einem solchen Fenster zusätzlich nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.

7.3 Ausnahme von der Grundrissorientierung:

Von den Anforderungen nach Ziffer 7.2 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Außenbauteile der betroffenen Räume einschließlich der Fenster, Außentüren und gegebenenfalls vorhandener Lüftungseinrichtungen so ausgebildet werden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung gegen Außenlärm nach DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7, eingehalten werden. Der rechnerische Nachweis ist nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4, unter Berücksichtigung der jeweiligen Raumart, Raumgeometrie und maßgeblichen Außenlärmpegel zu führen. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sowie sonstigen zum Schlafen bestimmten Räumen setzt die Ausnahme zusätzlich die Einhaltung der Anforderungen nach Ziffer 7.4 voraus.

7.4 Lüftung von Schlafräumen:

Schlafräume und Kinderzimmer sowie sonstige zum Schlafen bestimmte Räume, die nicht über mindestens ein zum Lüften geeignetes, öffenbares Fenster an einer Gebäudeseite mit einem nächtlichen Beurteilungspegel des Verkehrslärms von höchstens 45 dB(A) verfügen, sind mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Andere bauliche oder technische Lüftungslösungen sind zulässig, wenn sie den hygienisch erforderlichen Luftwechsel ohne Öffnen der Fenster gewährleisten. Die nach Ziffer 7.3 erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen im bestimmungsgemäßen Betrieb eingehalten werden.

7.5 Außenwohnbereiche:

Außenwohnbereiche, insbesondere Terrassen, Balkone und Loggien, sind durch ihre Anordnung oder durch bauliche Abschirmungen so auszubilden, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms auf der gesamten bestimmungsgemäß zum Aufenthalt vorgesehenen Nutzfläche tagsüber höchstens 62 dB(A) beträgt. Als bauliche Abschirmungen sind insbesondere Schallschutzwände, geschlossene Brüstungen und Verglasungen zulässig, soweit ihre erforderliche Abschirmwirkung nachgewiesen wird.

7.6 Berechnungsgrundlage:

Für die Ermittlung der Beurteilungspegel nach den Ziffern 7.2, 7.4 und 7.5 sind die im Bericht Nr. 17439.2 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG angegebenen Emissionsansätze, Prognosedaten und Berechnungsverfahren maßgeblich.

Der Bericht Nr. 17439.2 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG ist als Anlage 1 Bestandteil der Festsetzungen der Satzung.

Die Berechnung erfolgt für die konkrete Gebäudegeometrie und die jeweils betroffenen Geschosse. Abschirmwirkungen anderer Gebäude oder Anlagen dürfen nur berücksichtigt werden, wenn deren rechtzeitige Herstellung und dauerhafter Fortbestand rechtlich gesichert sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Nachweis nach Ziffer 7.3 sind auf dieser Grundlage nach DIN 4109-2:2018-01 zu bestimmen

7.7 Ausnahme Denkmalschutz:

Bei baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen von Baudenkmälern sowie von Gebäuden innerhalb denkmalgeschützter Ensembles können Ausnahmen von den festgesetzten Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit deren Einhaltung mit denkmalschutzrechtlichen Belangen unvereinbar wäre. Die Ausnahmen sind auf das aus Gründen des Denkmalschutzes erforderliche Maß zu beschränken.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

8.1 Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

8.1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Dachflächen von Sattel- und Walmdächern sind mit einer Dachneigung von 15° - 45° auszubilden.

8.1.2 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, sind neben Sattel- und Walmdächern auch Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von 0°-15° bezogen auf die Horizontale, zulässig.

8.1.3 Solaranlagen auf Dächern sind in Form und Anordnung an der Form des Daches zu orientieren. Sie sind in der Ebene der Dachhaut bzw. alternativ in der Neigung des Daches auf der Dacheindeckung einzubauen.

8.2 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

8.2.1 Entlang der **öffentlichen Verkehrsflächen** sind ausschließlich sichtdurchlässige Einfriedungen aus Holz oder Metall zulässig. Unzulässig sind geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern, Gabionen, Erdwälle sowie Einfriedungen aus Kunststoff). Hiervon ausgenommen sind Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

8.2.2 Für Grundstücksgrenzen an der **äußeren Grenze des Geltungsbereichs** sind ausschließlich sichtdurchlässige Einfriedungen aus Holz oder Metall zulässig. Unzulässig sind geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern, Gabionen, Erdwälle sowie Einfriedungen aus Kunststoff). Hiervon ausgenommen sind Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,8 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

8.2.3 Für die **seitlichen Grundstücksgrenzen** sind neben sichtdurchlässigen Einfriedungen aus Holz oder Metall auch geschlossene Einfriedungen zulässig. Unzulässig sind Mauern und Gabionen. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,8 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

8.2.4 Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Als Sockel gelten durchgehende oder abschnittsweise zusammenhängende, oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche sichtbare massive Unterbauten oder Abschlüsse von Einfriedungen. Geländebündige Einfassungen, insbesondere Rabattensteine, Rasenkantensteine und vergleichbare Begrenzungen, sind zulässig, sofern deren Oberkante die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreitet. Punktfundamente zur Befestigung von Zaunpfosten sind zulässig. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und der natürlichen bzw. festgesetzten Geländeoberfläche ist ein lichter Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

8.2.5 Erfüllt ein Grundstücksgrenzabschnitt die Voraussetzungen mehrerer der Ziffern 8.2.1 bis 8.2.3, geht die Regelung der Ziffer 8.2.1 den Regelungen der Ziffern 8.2.2 und 8.2.3 vor; die Regelung der Ziffer 8.2.2 geht der Regelung der Ziffer 8.2.3 vor. Die Anforderungen der Ziffer 8.2.4 gelten in allen Fällen ergänzend.

HINWEISE

1. Bodendenkmäler

In Teilbereichen des den Bebauungsplan betreffenden Gebiets sind Bodendenkmäler bekannt, in den darüberhinausgehenden Bereichen ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bei Bodeneingriffen besteht daher die Notwendigkeit bei der unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG einzuholen. Darüber hinaus wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

- Art. 7 Abs. 1 BayDSchG: Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Er hat die Kosten für die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde zu tragen, soweit ihm das zuzumuten ist. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.
- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Landwirtschaftliche Emissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es kann zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch Landwirtschaft kommen, die auch am Wochenende, sowie Sonn- und Feiertagen auftreten können.

3. Stellplätze

Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

4. Baumschutz

Für die Entfernung der bestehenden Bäume (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen) wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

5. Bestandsschutz

Für bestehende bauliche Anlagen besteht bis zu ihrem Abriss, Neubau oder substanzverändernden Maßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, Bestandsschutz, auch wenn diese den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

6. Entwässerung und Niederschlagswasserbeseitigung

Bei Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
Die Errichtung von Zisternen für eine natur- und ortsnahe Regenwasserbeseitigung bzw. Regenwassernutzung wird ausdrücklich begrüßt.

7. Dachbegrünung

Eine (extensive) Dachbegrünung der Flach- und Pultdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird empfohlen und ausdrücklich begrüßt.

8. Höhenbezug

Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen verwendeten Höhenangaben in Metern ü. NHN basieren auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016.

9. DIN-Norm

Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitige im Bebauungsplan erwähnte Richtlinien, Regelwerke, etc. sind bei der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz, Friedrichsplatz 21, 90552 Röthenbach a.d.Pegnitz, während der allgemeinen Dienstzeiten einzusehen.

10. Nebenanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage i.S.v. § 14 BauNVO gehört, dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entspr. Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist. Es wird auf die hierzu zum Zeitpunkt des Satzungserlass geltende Rechtsprechung hingewiesen, wonach es am Merkmal der räumlich gegenständlichen Unterordnung fehlt, wenn die Nebenanlage wegen ihrer Abmessungen als der Hauptanlage gleichwertig erscheint oder diese gar optisch verdrängt und damit den Eindruck einer dienenden Funktion gegenüber der Hauptanlage erst gar nicht aufkommen lässt.

11. Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen gem. Ziffer 7. Der Satzung im Genehmigungsverfahren nach DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe erfolgt. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die im Bericht Nr. 17439.2 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Röthenbach a.d.Pegnitz hat in der Sitzung vom …….. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtteil Himmelgarten", 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. hat in der Zeit vom ……. bis ……. stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. hat in der Zeit vom …….. bis …….. stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis …….. beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis …….. im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z. B. Lesegeräte) im Rathaus, Anschrift: Friedrichsplatz 21, 90552 Röthenbach a.d.Pegnitz, während der allgemeinen Dienstzeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom …….. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ……. als Satzung beschlossen.

Röthenbach a.d.Pegnitz, den _____

_____
1. Bürgermeister Klaus Hacker

7. Ausgefertigt

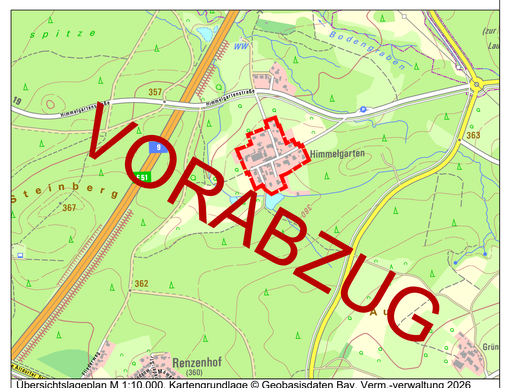
Röthenbach a.d.Pegnitz, den _____

_____
1. Bürgermeister Klaus Hacker

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am …….. gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Röthenbach a.d.Pegnitz, den _____

_____
1. Bürgermeister Klaus Hacker



Übersichtslageplan M 1:10.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2026

Röthenbach a.d.Pegnitz
Friedrichsplatz 21
90552 Röthenbach a.d.Pegnitz

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten" mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0 K	17.11.2026	17.11.2026	1516-1.7

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Merdes
Bearbeitung:
Jeroen Erhardt
Sophie Maierhofer

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: Vorentwurf

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten