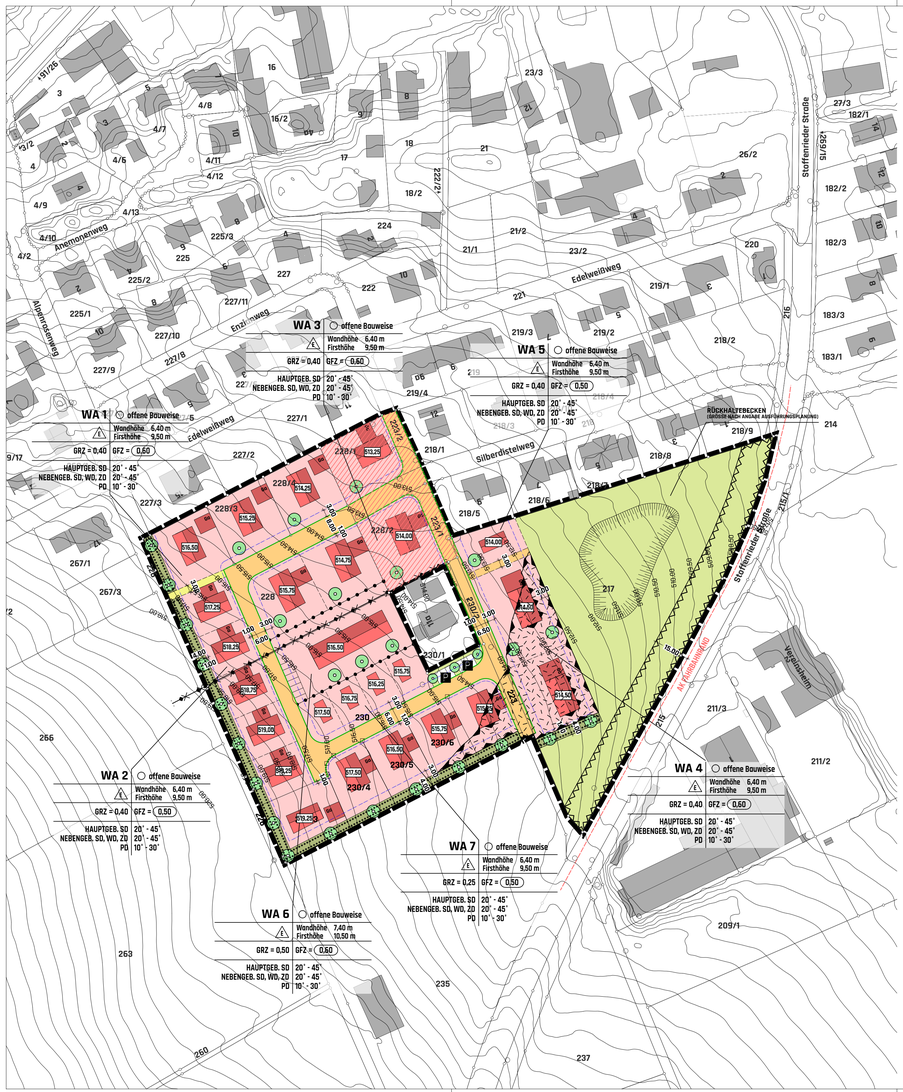


ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 & WA 7)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahlen GRZ

WA 1; WA 2; WA 3; WA 4; WA 5;	**0,40**
WA 6	**0,50**
WA 7	**0,25**

Geschoßflächenzahlen GFZ

WA 2; WA 5; WA 7	**0,50**
WA 1; WA 3; WA 4; WA 6	**0,60**

Wandhöhe (Traufhöhe)

WA 1; WA 2; WA 3; WA 4; WA 5; WA 7	**max. Wandhöhe = 6,40 m**
WA 6	**max. Wandhöhe = 7,40 m**

Definition & Erläuterung der Bezugshöhen siehe § 3.5 "Höhe der baulichen Anlagen" (§ 18 BauNVO) der Satzung.

Firsthöhe

Im Geltungsbereich dürfen die Firsthöhen der Gebäude mit Satteldächern, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Firstpunkt (= Oberkante Dachhaut) folgende Maße nicht überschreiten:

WA 1; WA 2; WA 3; WA 4; WA 5; WA 7	**max. Firsthöhe = 9,50 m**
WA 6	**max. Firsthöhe = 10,50 m**

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

○ Offene Bauweise (nach § 22 Abs 2 BauNVO)

Baugrenze

E Einzelhäuser

4. BAUGESTALTUNG

siehe § 6 "Gestaltung" der Satzung

5. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit bestimmter Zweckbestimmung "Fußweg"

P öffentliche Parkflächen

6. GRÜNFLÄCHEN

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Bäume zu pflanzen

Bäume zu erhalten

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

14.55 Bemaßung in Meter

WA 1 ○ offene Bauweise
Nutzungsschablone

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen lt. Gutachten

a. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind Aufenthaltsräume nach DIN 4109 durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Von der Grundrissgestaltung kann abgesehen werden, wenn für diese Räume eine Festverglasung mit fensterunabhängiger Belüftungsanlage oder eine Vorverglasung (Prall-scheibe) mit genügend Großem Überstand oder eine Vorhangfassade in einem Abstand von min. 55cm vor der Mitte des betroffenen Fensters errichtet wird. Alternativ können in den Ostfassaden auch die Fenster durch vertikale Fassadenvorsprünge abgeschirmt werden.

b. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind zum Schlafen vorgesehene Räume wie Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabge-wandten (leisen) Fassaden befinden. Von der Grundrissgestaltung kann abgesehen werden, wenn für diese Räume eine fensterunabhängige Belüftung errichtet wird.

anbaufreie Zone entlang von Verkehrswegen (15 m ab Außenkante Fahrbahnrand)

Fläche mit Immissionsbeschränkungen durch Überschreitung der zulässigen Schallimmissionen. (weiteres siehe Begründung)

Rückhaltebecken

HINWEISE

Ga vorgeschlagene Position für zukünftige Gebäude und Garagen

962 Flurnummern

bestehende Flurstücksgrenzen

370.50 Höhenschichtlinien in Meter NHN

bestehende unterirdische Versorgungsleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

bestehende 20kV Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) WIRD ABGEBAUT

Sichtdreieck
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Zäune, Anpflanzungen, Haufen, Stapel, Werbeplakate usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,8 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.

316,50 maximale Höhe FFB EG in Meter über NHN im DHHN2016 (Status170)

Überschneidungsbereich mit dem rechtskräftigen B-Plan "Ballentenne Süd" der Gemeinde Roggenburg

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(LT. SATZUNG)

Schallschutzgutachten
Um die Auswirkungen der Emissionen aus dem des südöstlich gelegenen Gewerbes (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost Schießen" (2)), der östlich verlaufenden Stoffenrieder Straße (NU 2) sowie des östlich gelegenen Sportplatzes auf das Plangebiet bewerten zu können, liegt nachfolgende schalltechnische Untersuchung vor:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Bollentenne West Schießen" in der Gemeinde Roggenburg, Bericht-Nr. ACB-0526-266154/01 Stand 08.05.2026 des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg

a. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind Aufenthaltsräume nach DIN 4109 durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Von der Grundrissgestaltung kann abgesehen werden, wenn für diese Räume eine Festverglasung mit fensterunabhängiger Belüftungsanlage oder eine Vorverglasung (Prallscheibe) mit genügend Großem überstand oder eine Vorhangfassade in einem Abstand von mindestens 55 cm vor der Mitte des betroffenen Fensters errichtet wird. Alternativ können in den Ostfassaden auch die Fenster durch vertikale Fassaden-vorsprünge abgeschirmt werden.

b. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind zum Schlafen vorgesehene Räume wie Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Von der Grundrissgestaltung kann abgesehen werden, wenn für diese Räume eine fensterunabhängige Belüftung errichtet wird.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2026 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.01.2026 bis 23.02.2026 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der zweite Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.06.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 14.07.2026 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.05.2025 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 23.01.2026 bis 23.02.2026 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Zu dem zweiten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.06.2026 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2026 bis 14.07.2026 beteiligt.

Die Gemeinde Roggenburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.10.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 09.06.2026 mit redaktionellen Änderungen vom 06.10.2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Roggenburg, den _____

_____
Unterschrift 1. Bürgermeister Thomas Franke

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am _____

Gemeinde Roggenburg, den _____

_____
Unterschrift 1. Bürgermeister Thomas Franke

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Roggenburg, den _____

_____
Unterschrift 1. Bürgermeister Thomas Franke

Der Bebauungsplan ist damit rechtkräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Roggenburg, den _____

_____
Unterschrift 1. Bürgermeister Thomas Franke

BEBAUUNGSPLAN
"WOHNGEBIET BOLLENTENNE WEST SCHIESSEN"

GEMEINDE ROGGENBURG



GEMEINDE ROGGENBURG

1. BÜRGERMEISTER THOMAS FRANKE

MASSSTAB 1_1000

ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKT GERHARD GLOGGER

PROJEKTNUMMER	2017-009
DATUM GEZEICHNET	JG 06.10.2026

FASSUNG VOM 09.06.2026
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN
VOM 06.10.2026

glogger architekten
PARTNERSCHAFT mbB
blumenstraße 2
D 86483 bad/waldsee
T +49 8281 99070
F +49 8281 990702
info@glogger-architekten.de
www.glogger-architekten.de

H/B = 460 / 1070 (0.49m²) Allplan 2024