

S A T Z U N G

für den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Roth für das Gebiet
"Südlich der Belmbracher Straße".

Die Stadt Roth erläßt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903), in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 06.06.1979 (BGBl. I S. 949), sowie Art. 91 Abs. 3 Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 02. Juli 1982 (GVBl. S. 419) folgende, mit Schreiben des Lonsratsamtes Roth vom 08.02.1983 Nr. 186/78 genehmigte

BEBAUUNGSPLANSATZUNG

§ 1

Geltungsbereich. Allgemeines

Für das Gebiet "Südlich der Belmbracher Straße" wird der vom Architekt- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Erich A. Fichtner, Roth, am 01.12.1980 ausgearbeitete Bebauungsplan, zuletzt geändert am 16.07.1982, aufgestellt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt und diesem Textteil sowie dem Grünordnungsplan vom 08.02.1982, zuletzt geändert am 30.04.1982.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" i. S. § 4 der Bau-nutzungsverordnung (Bau NVO) i. d. F. der Bek. vom 15. September 1977 (BGBl/ I S. 1763) festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchst-werte des § 17 Abs. 1 Bau NVO, soweit sich nicht aus den festge-setzten überbaubaren Flächen und Geschößzahlen sowie den Grundstücks-größen im Einzelfall ein geringes Maß der Nutzung ergibt.

§ 4

Bauweise

- 1) Es gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Rahmen des Art. 7 Abs. 5 Bayer. Bauordnung auf den hierfür im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig - selbst dann, wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden; insoweit wird als

Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind in den im Planblatt zeichnerisch dargestellten Flächen zulässig.

- 2) Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 Bau NVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen.

§ 6

Abweichende Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 bis 5 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten, Art. Abs. 1 Sätze 2 u. 3 BayBO sind zu beachten.

§ 7

Gestaltung der Gebäude u. Einfriedung → siehe Grünordnungsplan

- 1) Die Dachneigungen sind für die einzelnen Hausgruppen im Planblatt festgelegt. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muß die Dachneigung einheitlich sein.

Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Populus tremula
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Rhamnus frangula
Sorbus aucuparia
Sorbus terminalis
Viburnum lantana

Hainbuche
Roter Hartriegel
Haselnuß
Liguster
Heckenkirsche
Zitterpappel
Vogelkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Faulbaum
Eberesche
Elsbeerbaum
Wolliger Schneeball

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GOP NR. 46

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes gemäß § 9 BBauG festgesetzt:

1. Erhaltenswerter Baumbestand darf nur dort beseitigt werden, wo es für die Errichtung von Gebäuden erforderlich ist.
2. Die zur Erhaltung vorgesehenen Bäume sind während der Baumaßnahme vor Beschädigung des Wurzelwerkes, des Stammes, sowie der Krone zu schützen. Geltende Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB) müssen eingehalten werden.
3. Vorgärten ohne Einfriedigung (Art. 9, Abs. 1, BayBO) dürfen nur mit Rasen, niedrigen Sträuchern (Bodendeckern) und Einzelgehölzen begrünt werden. Hecken sind unzulässig. Die Vorgartenfläche ist dem realisierten Haustyp anzupassen und wird von den Hauszugangswegen unterbrochen.
4. Die im Plan gekennzeichneten Randpflanzungen dürfen nur als freiwachsende Hecke angelegt werden. Buntlaubige und nadlige Gehölze, sowie Hänge- und Säulenformen sind innerhalb der Randpflanzung verboten. Verwendete Arten dürfen nur einzeln oder in kleinen Gruppen, nicht dagegen in Reihen gepflanzt werden.
5. Sonstige unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.
6. Die zwingend zur Bepflanzung vorgesehenen Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen.

Am Pflanzstreifen zu den landwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Abstand von mindestens 4 Meter einzuhalten.
7. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ortsübliche Einfriedigungen in Holz, Stein, Metall oder als lebende Hecke zulässig soweit es sich nicht um besonders gekennzeichnete Vorgartenflächen handelt. Die Einfriedigung darf 1 Meter Höhe nicht überschreiten, gemessen über OK Fußweg. Es werden Sockelmauern bis max. 20 cm zugelassen. Einfriedigungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind ohne Sockel auszuführen.
8. Stützmauern jeglicher Art bedürfen der Genehmigung.
9. Die Kinderspielplätze sind mit mind. drei ortsfesten Sitzeinrichtungen und einer Sandspielfläche von mind. 10 m² auszustatten. Bei Plätzen für mehr als 5 Wohnungen ist zusätzlich ein Gerätebereich erforderlich.
10. Der vorhandene Wasserlauf ist als offenes, zum größten Teil naturnahes, Bachbett zu gestalten.
11. Zum Vollzug der grünordnerischen Festsetzungen ist mit dem Bauantrag ein Gestaltungsplan mit Angaben nach § 2 Abs. 2 Nr. 10 i.V. mit Absatz 3 der Bauvorlagenverordnung vorzulegen.

- 2) Hauptgebäude mit Satteldächern sind mit Tonziegeln o. ä. aussehenden Materialien einzudecken. Die Farbe der Dacheindeckung ist dunkelrot oder dunkelbraun zu halten.
- 3) Bei Gebäuden mit nur eingeschossiger Bauweise ist ein Kniestock von maximal 50 cm Höhe zulässig.
- 4) Das Aufschütten von Terrassen und Hügeln, sowie Abgrabungen des natürlichen Terrains sind unzulässig.
- 5) Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen darf die Traufhöhe von 6,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschritten werden.
- 6) Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 35° und zwar höchstens mit einer Gesamtlänge bis zu einem Viertel der Gebäudelänge. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 7) Garagen sind - soweit nicht in den Bauhauptkörper einbezogen - mit Sattel-, Pult- oder Flachdach auszubilden. Pult- oder Flachdächer werden mit einer Neigung von maximal 10° festgesetzt.
- 8) Die Höhenfestlegung ist gemäß Höhenkotenplan durchzuführen.

§ 8

Bewuchs und Bepflanzung

- 1) Unbebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.
- 2) Vorhandener Baum- und Strauchbestand darf nur dort beseitigt werden, wo es für die Errichtung von Gebäuden unbedingt erforderlich ist.

- 3) Neupflanzungen sind dem bodenständigen Bewuchs anzupassen.
- 4) Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

§ 9

Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und sonst. Gegenstände i. S. der Art. 23, 26 und 29 des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (Bay. Str.WG) zulässig, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.

§ 10

Immissionsschutz

Zur Abwehr der von der Bundesstraße B 2 ausgehenden Lärmimmissionen wird festgesetzt, daß alle zur Bundesstraße B 2 gelegenen Schlafräume und Kinderzimmer bei den Häusern der Randbebauung und der ersten Reihenhauszeile sowie der ersten Zeile der mehrgeschossigen Bebauung mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen sind. Das gleiche gilt für alle Fenster von Kinderzimmern und Schlafräumen mit Sichtverbindung zu Großparkplätzen oder Garagen, soweit nicht Schallschutzwände errichtet werden. Für Aufenthaltsräume mit Sichtverbindung zu Kinderspielplätzen sind ebenfalls Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Der zwingende Einbau von Schallschutzfenstern ist aus dem Schallschutzplan zu ersehen.

Soweit als möglich sind die Wohn- und Schlafräume auf die den Lärmquellen abgewandten Seite zu legen.

Damit der Innenpegel von 25 dB (A) nachts besonders in den Schlafräumen nicht überschritten wird, ist auch für die Rollädenkästen ein bewertes Schallmaß R_w von 35 - 39 dB (A) einzuhalten.

§ 11

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

12. APR. 1983

Roth, den

.....
(Wambsganz)

1. Bürgermeister