

Satzung für den Bebauungsplan Roth Nr. 57

für das Gebiet östlich der Nürnberger Straße der Stadt Roth,
Landkreis Roth.

Die Stadt Roth erläßt gemäß Stadtratsbeschluß vom 30.06. und
27.10.1981 aufgrund von § 2 Abs. 1 und § 10
Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977
Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.01.1965
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 01.10.1974
Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat
Bayern (GO) in der Bekanntmachung vom 31.05.1978

folgende, mit Bescheid des Landratsamtes Roth vom 10.09.1981
Nr. 30/107/80 genehmigte

Bebauungsplan-Satzung

- § 1 Für das Gebiet östlich der Nürnberger Straße wird ein
Bebauungsplan aufgestellt.
- § 2 Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil und dem vom
Büro Architekt Günter Fichtner, Roth, ausgearbeiteten
Planblatt Nr. 57 in der Fertigung vom November 1979
- § 3 Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist reines Wohngebiet (3 BauNVO)
und allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO). Für den Schul-
bereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9
Abs. 1 Nr. 5 BBauG) ausgewiesen.
 2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächen-
zahl (GFZ) gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1
BauNVO als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung,
soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren
Grundstücksflächen und Geschoßzahlen sowie der Grund-
stücksgrößen ein geringes Maß der baulichen Nutzung
ergibt oder geringere Nutzungen festgelegt sind.
 3. Bauweise

Es gelten die offene oder die geschlossene Bauweise in
dem jeweils festgelegten Teilbereich. Kleingaragen und
damit verbundene Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs.
5 BayBO sind auf den dafür vorgesehenen Flächen und

innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) festgesetzt.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 (1) BauNVO) sind mit Ausnahme von Einrichtungen der Kleintierhaltung auf der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig, mit Ausnahme von Sichtschutzwänden, Pergolen oder Sichtschutzblenden, auch an seitlichen Grundstücksgrenzen, bei Reihenhäusern und Doppelhäusern, die zur Erhöhung des Wohnwertes beitragen. Die zulässige Höhe beträgt 2.00 m, bei Pergolen 2,40 m.

5. Abweichende Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten, Art. 7 Abs. 1 Sätze 2 - 4 BayBO sind zu beachten.

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)

Die Gebäuderichtung ist parallel zu der im Lageplan dargestellten Firstrichtung bzw. entspr. den schematischen Baukörperanlagen einzuhalten.

Verschiedene Reihenhausergruppen sind ohne zwingende Firstrichtung, diese können entspr. der vorgezeigten Möglichkeiten erstellt werden, jedoch zwingend je Gruppe einheitlich.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen zur davorliegenden Grund-

stücksgrenze an der Straße muß bei direkter Zufahrt mind. 5,00 m betragen. Diese Fläche hat zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizubleiben. Sie darf nur dann mit einem Tor versehen werden, wenn die Zufahrt an der kürzesten Stelle mehr als 7,00 m beträgt, die Einfahrtstore dürfen nur grundstückseinwärts geöffnet werden. Die festgesetzten Grenzgaragen können in ihrer Situation dann verändert werden, wenn diese sinnvoll architektonisch in die Wohngebäude integriert werden.

§ 4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Dachformen

- 1.1. Für die Hauptgebäude gilt die im Plan festgesetzte Dachform und Dachneigung, Dachgauben und Dachausschnitte nur zulässig gem. § 4/1,9. Mindestbreite der Dachfläche von Ortsgang bis zur ersten Gaube oder zum ersten Dachausschnitt mind. 1,00 m.
- 1.2. Kniestöcke sind - soweit im Plan nichts anderes angegeben - nur bis 50 cm über Geschoßdecke zulässig. Bei Gebäuderücksprüngen, bzw. Gebäudeversätzen u. -ausschnitten ergeben sich entsprechend andere Höhen.
- 1.3. 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.
- 1.4. Vordächer, geneigt oder flach, sind zulässig, jedoch bei Hausgruppen einheitlich.
- 1.5. Satteldächer sind mit harter Bedachung zu decken.
- 1.6. Die äußere Gestaltung der Einzelhäuser, Hausgruppen und zusammenhängenden Gebäudeteile ist nach Farbgebung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander, wie auch auf die angrenzende Bebauung abzustimmen.
- 1.7. Für Reihenhäuser und Wohnanlagen sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

2. Anpflanzungen

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und der Zu- und Abfahrten sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Jeglicher, im Baugebiet evtl. vorhandener Busch-, Hecken- und Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Ist diese Möglichkeit nicht gegeben, soll eine Beseitigung durch Neuanpflanzungen in unmittelbarer Nähe ersetzt werden.

3. Einfriedungen

1 siehe Grünordnungsplan 3 8

3.1. Die Abgrenzung der Grundstücke gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Verkehrsfläche zulässig. Sie dürfen nur aus Sträuchern hinter Steineinfassungen von höchstens 0,30 m Höhe über Gelände oder aus ortüblichen Einfriedungen in Holz, Metall oder Stein bestehen. Zementblossensteine sind nicht zugelassen.

Werden Stützmauern zur Straße hin erforderlich, so dürfen diese nicht höher sein als die durch den Straßenbau vorgenommenen Abgrabungen. Stützmauern mit mehr als 1,00 m Höhe sind gem. Art. 82 BayBO genehmigungspflichtig.

3.2. Sichtdreiecke

Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Anpflanzungen, Zäune und sonstige Erhöhungen vorgenommen werden, welche eine größere Höhe als 1,00 m über Fahrbahn aufweisen.

§ 5 Immissionsschutz

Zur Abwehr der von der Staatsstraße 2409 ausgehenden Lärmimmissionen wird angeordnet, daß in einer Breite von 100 m - gemessen entlang der Staatsstraße - für sämtliche Aufenthaltsräume, die Öffnungen in den Nordwest- und Südwänden der Gebäude haben, Fenster der Schallschutzklasse III einzubauen sind.

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

Für Außenmauern sind Schalldämmmaßnahmen erforderlich, soweit das Vollmauerwerk 24 cm Stärke unterschreitet. Von diesen Festsetzungen ist eine Ausnahme möglich, sofern der Bauträger durch ein Gutachten nachweist, daß die genannten Richtwerte eingehalten werden. Das Gutachten ist mit dem Bauantrag einzureichen.

- § 6 Der Bebauungsplan tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Aufstellt:

Roth, im Dezember 1979

Büro Architekt Günter Fichtner

Geändert durch

Stadtbauamt Roth im März 1981

Roth, den 21. OKT. 1981

Wambsganz
(Wambsganz)
1. Bürgermeister

1.8

Hausform Bauweise	Dach	Dachform Neigung	Geschoße	Kniestock	Dachgauben	Dachaus-schnitte	Garagen
A WA	Flachdach Pultdach	bis 30° auch gegen- einander ver- setzt	bis VI Geschoße teilw. zwing- gende Ge- schoßzahl, bei Flach- dächern Penthäuser zusätzl. möglich	nicht zugel.	nicht zugel.	nicht zugel.	Gemein- schafts- garagen
B WA	Satteldach	32° - 38° symetrisch 20° - 70° asymetrisch Hausgruppen einheitlich	bis II Geschoße (2 Geschos- se Höchst- grenze)	zugel. (s.S.)	zugel. (s.S.)	zugel. (s.S.)	Gemein- schafts- garagen teilw. bei Eckhäusern am Gebäude
C WA	Satteldach	26° - 46° symetrisch Firstrichtung variabel, je- doch Hausgrup- pen einheit- lich	II Geschos- se zwingend	zugel. (s.S.)	zugel. (s.S.) bei Nord-Süd- Firstrichtung nicht zugelassen	zugel. (s.S.)	Gemein- schafts- garagen
D WA	Satteldach (firstgleich od. ungleich) = versetzte Dächer, max. 1,50m Höhen- differenz	28° - 40° symetrisch 20° - 70° asymetrisch (Doppelhäuser einheitlich)	II Geschos- se zwingend	zugel. (s.S.)	nur zu- gelassen ab 36°	zugel. (s.S.)	am Gebäude, teilw. frei- stehend, teilw. im gebäude in- tegriert (s. Satzung § 3/7)

Hausform Bauweise	Dach	Dachform Neigung	Geschoße	Kniestock	Dachgauben	Dachaus- schnitte	Garagen
E WA	Satteldach (firstgleich od.ungleich) = versetzte Dächer, max. 1,50m Höhen- differenz	28° - 36° symetrisch 20° - 70° asymetrisch (Doppelhäuser einheitlich)	bis II Geschoße	zugel. (s.S.)	nur zu- gel. ab 36°	zugel. (s.S.)	am Gebäude teilw. im Gebäude integriert, (s.Satzung § 3/7) teilw. Ge- meinschafts- garagen
F WA	wahlweise alle Dach- formen	flach, syme- trisch, asy- metrisch Walm-, Sattel- u. Pultdach (auch in Kom- bination) bis 70°	bis II Geschoße	zugel. (s.S.)	dto.	dto.	im Gebäude integriert
G WA	Satteldach oder Pult- dach	26° - 38°	bis III Geschoße II Geschos- se zwingend (überhöhtes Sockelge- schoß mögl.)	zugel. (s.S.)	dto.	dto.	Gemein- schafts- garagen
H WA	Satteldach	26° - 40°	III Ge- schoße zwingend	zugel. (s.S.)	nicht zugel.	nicht zugel.	Gemein- schafts- garagen
I WA	Satteldach (firstgleich od.ungleich) = versetzte Dächer, max. 1,50m Höhen- differenz	28° - 48° symetrisch 20° - 70° asymetrisch	bis II Geschoße	zugel. (s.S.)	dto.	dto.	im Gebäude integriert

