



5. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem
Grünordnungsplan Nr. 62
„Gewerbegebiet II“

Textliche Festsetzungen

AUSFERTIGUNG

Stand 24.02.2015

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1 : 1000 i. d. F. vom 24.02.2015
- und diesem Satzungstext

Die Stadt Roth erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

Geltungsbereich

Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke bzw. folgende Teilflächen (Tfl.):
1033/1(Tfl.), 1035/4 (Tfl.), 1042, 1042/2, 1042/3, 1043/4, 1043/5 (Tfl.), 1045/10 und 1046/2, jeweils der Gemarkung Roth.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 11 BauNVO gemäß der Planzeichnung folgende Gebietsart festgesetzt:

„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ (SO 1) Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt

Zulässig ist ein Bau- und Gartenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von höchstens 6.000 m² (gewichtet).

Die Verkaufsfläche für das Sortiment Bau- und Heimwerkerbedarf wird auf max. 4.700 m² (gewichtet) (davon max. 850 m² für Randsortimente des Innenstadtbedarfs) und für das Sortiment Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen auf max. 2.250 m² (gewichtet) (davon max. 850 m² für Randsortimente des Innenstadtbedarfs) begrenzt.

Zur Verkaufsfläche zählen geschlossene Hallen (warm oder kalt) mit 100 % der Flächen. Überdachte Freiflächen sind mit 50 %, nicht überdachte Freiflächen mit 25 % zu gewichten. Diese Einteilung findet bei Randsortimenten des Innenstadtbedarfs keine Anwendung.

2 Maß der baulichen Nutzung

Im „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ (SO 1) werden als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Grundflächenzahl 0,8 und **Geschoßflächenzahl 2,4**

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 3.1 Nebenanlagen und Garagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie sind in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren.
- 3.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.3 Abweichend von der Stellplatzverordnung der Stadt Roth vom 20. Juli 2009 wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt, auf 230 festgesetzt.

4 Höhenlage der baulichen Anlagen/ Dachaufbauten

- 4.1 Die im Plan festgesetzte Traufhöhe in Metern als Höchstmaß bezieht sich auf die Oberkante der anliegenden Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte.
- 4.2 Sämtliche baulichen Anlagen des Sondergebietes dürfen eine Gesamthöhe inklusive aller untergeordneten Dachaufbauten wie technischen Aufbauten, Dachausstiegen, Satellitenempfangs- und Antennenanlagen, Solaranlagen etc. von 20 m, bezogen auf OK natürliches Gelände, nicht überschreiten.
- 4.3 Im Sondergebiet sind untergeordnete Dachaufbauten für technisch notwendige Einrichtungen über die festgesetzte Traufhöhe hinaus nur zulässig, wenn sie eine Grundfläche von maximal 25 % der Dachflächen der baulichen Anlage nicht überschreiten.
- 4.4 Von der Flächenbegrenzung ausgenommen sind technische Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie.
- 4.5 Die Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken.

5 Einfriedungen

- 5.1 Die Einfriedung der Privatgrundstücke ist nur mit Zäunen mit einer max. Höhe von 1,6 m zulässig. Im Bereich des Anlieferhofes ist eine Höhe von max. 2,80 m zulässig.
- 5.2 Die Einfriedung muss als Maschendrahtzaun oder als Metallgitterzaun ausgebildet werden. Mauern und blickdichte Zäune sind unzulässig. Bei Neuanlage müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante aufweisen, um den Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten.
- 5.3 Bei allen Zäunen sind Sockel und Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeniveau unzulässig.

6 Ver- und Entsorgung

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraßen nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

7 Zu- und Ausfahrten

- 7.1 Zur Erschließung der Sondergebietsfläche sind Zu- und Ausfahrten nur entlang der Gildestraße zulässig.
- 7.2 Die Anzahl der Zu- und Ausfahrten wird im Sondergebiet auf insgesamt zwei Zu- und Ausfahrten beschränkt.
- 7.3 Die Breite der Zu- und Ausfahrt ist auf das verkehrstechnisch erforderliche Minimum zu beschränken. Maximal ist insgesamt eine Breite von 18,00 m zulässig.

8 Grünordnung

- 8.1 Grünflächen
Innerhalb des Gewerbegebietes sind die privaten Grünflächen mit Orientierung zur Straße dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 8.2 Erhalt von Bäumen
Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Hochstamm StU 25 - 30, Artenauswahl s. Pflanzgebot A, zu ersetzen.
- 8.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb des Sondergebietes sind gemäß der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Des Weiteren müssen geplante Pflanzungen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen und geplanten Leitungen aufweisen. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Pflanzgebot A

Pflanzung von 9 Hochstämmen 1. und 2. Ordnung ohne Standortbindung auf Parkplatzflächen, Größe der Baumscheiben mind. 15 m² bzw. 12 m³ Wurzelraum pro Baum, zu verwendende Baumarten und Pflanzqualitäten:

Hochstämme: H 4xv, mDB, STU 20-25 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Prunus avium plena (Wildkirsche)

Pflanzgebot B

Pflanzung von Hochstämmen 1. Ordnung mit Standortbindung. Zu verwendeten Baumarten und Pflanzqualitäten:

Hochstämme: H 4xv, mDB, STU 20-25
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Pflanzgebot C

Pflanzung von Sträuchern mit Standortbindung, Pflanzung C1: 200 m², Pflanzung C2: 100 m², Anzahl ein St. je 1,5 m², zu verwendende Straucharten und Pflanzqualitäten:

Sträucher: Str 2xv, 100-125, Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Rosa canina (Hundsrosen)

9 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

10 Versickerung

Versickerungsanlagen zur Versickerung gering verschmutzter Oberflächenwässer über den Oberboden sind innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen zulässig. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu schützen. Für die Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG beim Landratsamt zu beantragen. Auf die Niederschlagswasserfreistellverordnung - NWFreiV- wird hingewiesen.

11 Flächenbefestigungen

Neuanzulegende Gehwege sowie öffentliche und private PKW-Stellplatzflächen sind mit wasser-durchlässigen bzw. teildurchlässigen Belägen zu befestigen. Eine Vollversiegelung ist unzulässig.

12 Hinweise

Bauverbotszone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt die Bauverbotszone nach BayStrWG. Die Baugenehmigung im gekennzeichneten Bereich darf gemäß Art. 24 Abs. 1 bzw. 2 BayStrWG nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt erteilt werden, bzw. bedarf der Zulassung einer Ausnahme vom Bauverbot nach Art. 23 Abs. 1 bzw. 2 BayStrWG durch das Staatliche Bauamt.

Artenschutz

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebü-sche und andere Gehölze nur außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. geschnitten bzw. gerodet werden.

Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Werbeanlagen

Es gelten die Bestimmungen der Satzung für Werbeanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Roth.

13 Inkrafttreten

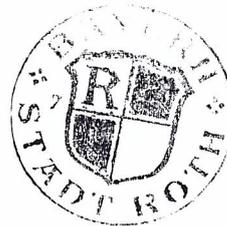
Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet II“ – wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet II“, bzw. seine rechtskräftigen Änderungen in dem Teilbereich, der durch diesen Bebauungsplan überplant wird, aufgehoben.

Ausgefertigt

Roth, den 22.09.2015

STADT ROTH



Siegel

Ralph Edelhäuser
Erster Bürgermeister