

# Festsetzungen durch Text

## 1. Geltungsbereich, Allgemeines

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als -Allgemeines Wohngebiet- (WA) i. S. d. § 4 BauNVO; i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. i. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. i. S. 466 ) festgesetzt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das jeweilige Gebiet in der Nutzungsschablone des Planblattes festgesetzt.

## 3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

## 4. Dachform

Bei den Hauptdächern sind Satteldächer nur mit einer Dachneigung zwischen 40° - 55° oder Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden, soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind, Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von max. 10° festgesetzt. Flach geneigte Dächer sind zu begrünen.

## 5. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur ortsübliche Einfriedungen in Holz, Stein oder Metall oder als lebende Hecke zulässig. Die Einfriedung darf 1,0m über OK Fußweg bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

## 6. Äussere Gestaltung / Kniestöcke / Dachgauben

Die Pult- und Satteldächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur mit Ziegel- und Dachsteinen in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig. Blecheindeckungen sind nur bei einer Dachneigung bis 20 ° zulässig.

Terrassenüberdachungen, Hauseingangsvorbauten, Wintergärten oder ähnliche Anbauten sind im gesamten Plangebiet nur mit Pult-, Flach- und Satteldächern zulässig. Für diese Dächer sind Eindeckungen nur mit Metallblechen und Glas zulässig.

Dachüberstände ab Außenkante Wand sind bei Pultdächern an der Traufe / First bis maximal 1,0 m und am Ortgang bis maximal 30 cm zulässig. Bei Satteldächern sind Dachüberstände ab Außenkante Wand an der Traufe bis max. 50 cm und am Ortgang bis max. 30 cm zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Für Satteldachbebauung gilt:

Eine Kniestockhöhe ist nur bis maximal 50 cm zulässig.

Es sind Schlepp- und Giebelgauben zulässig, jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart. Einzelgauben dürfen nicht breiter als 2,50 m sein. Der Randabstand und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen. Die addierte Gesamtbreite der Gauben bzw. Zwerchhäuser darf nicht mehr als 1/3 der Gesamtbreite einer Dachseite betragen. Zwerchhäuser, die mind. 0,50 m vor der Fassade treten, sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Für Doppelhäuser ist nur eine Gaubenform zulässig. Dachaufbauten auf Garagen sind unzulässig.

## 7. Höhenlage

Parzelle 1 bis 3:

Die dreigeschossigen Gebäude mit Pult- bzw. Flachdächern, dürfen eine maximale Traufhöhe von 8,50m ab OK-Strasse, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, nicht überschreiten.

Parzelle 4 bis 8:

Die bis zu zweigeschossigen Gebäude mit Pult- bzw. Flachdächern, dürfen eine maximale Traufhöhe von 6,50m ab OK-Strasse, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, nicht überschreiten.

## 8. Stellplätze, Garagen und Carports

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen, pro Einzel-, Doppel- oder Reihenhaushaus jedoch mindestens 2 Stellplätze. Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei Grenzbebauung nur im Rahmen des Art. 7 Abs. 4 BayBO möglich ist. Innerhalb der Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports und Zufahrten sind Überdachungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen jedoch nur ohne Seitenwände und mit begrüntem Flachdach ausgebildet werden. Die Vorderkante Dach muss mind. 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzt sein. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Die Stellplätze, die unmittelbar hinter den Straßenbegrenzungslinien errichtet werden, dürfen zur Straße hin keine Absperrung erhalten. Ausgenommen hiervon sind Privatwege und Garagenhöfe.

## 9. Flächenbefestigungen

Private Stellflächen, sowie Flächen privater Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, usw.) zu gestalten. Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Privatgrundstück wird empfohlen.

## 10. Ver- und Entsorgung

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Die Stadt Roth wirkt auf eine koordinierte Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen hin. Ausreichend dimensionierte Trassen sind im Strassenraum vorzusehen.

## 11. Grünordnung

### 11.1 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Planblatt gekennzeichneten straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Erschließungsstraße werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Größe dieser Grünflächen bemisst sich nach den Eintragungen im Planblatt.

### 11.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15)  
An den im Planblatt gekennzeichneten Stellen sind Bäume der nachfolgend vorgeschlagenen Arten in den aufgeführten Mindestqualitäten zu pflanzen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zum geplanten Baumstandort einzuhalten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Pflanzgebote

### 11.3 Pflanzgebot A

Hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung mit Standortbindung entlang der Erschließungsstraße:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	H 3xv	STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv	STU 16-18 cm

Entlang der Erschließungsstraßen soll einheitlich eine Baumart verwendet werden. Die Baumscheiben sind einheitlich mit Bodendeckern zu bepflanzen oder als Rasenfläche anzulegen.

### 11.4 Pflanzgebot B

Hoch- und Halbstämme ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen. Je Grundstück ist ein Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Es sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, wie:

Obstbäume	H 3xv	STU 16-18 cm
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	H 3xv	STU 16-18 cm
Juglans regia (Walnuss)	H 3xv	STU 16-18 cm
Prunus avium Vogel-Kirsche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)	H 3xv	STU 16-18 cm

### 11.5 Pflanzgebot C

Hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung ohne Standortbindung auf öffentlicher Grünfläche:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3xv	STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	H 3xv	STU 16-18 cm

### 11.6 Pflanzgebot D

Pflanzung von Großsträuchern ohne Standortbindung auf öffentlicher Grünfläche:

Amelanchier laevis (Kahle Felsenbirne)	v. St. 3 Tr	60-100 cm
Cornus mas (Kornelkirsche)	v. St. 3 Tr.	60-100 cm
Corylus avellana (Haselnuss)	v. St. 5 Tr.	100-150 cm

### 11.7 Pflanzgebot E

Strauchpflanzung mit Standortbindung auf öffentlicher Grünfläche:

Amelanchier laevis (Kahle Felsenbirne)	v. St. 3 Tr	60-100 cm
Cornus mas (Kornelkirsche)	v. St. 3 Tr.	60-100 cm
Corylus avellana (Haselnuss)	v. St. 5 Tr.	100-150 cm
Prunus spinosa (Schlehe)	v. St. 3 Tr.	100-150 cm
Rosa canina (Hunds-Rose)	v. St. 3 Tr.	60-100 cm

### 11.8 Pflanzgebot F

Hoch- und Halbstämme mit Standortbindung auf privaten Grünflächen:

Obstbäume	H 3xv	STU 16-18 cm
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	H 3xv	STU 16-18 cm
Juglans regia (Walnuss)	H 3xv	STU 16-18 cm
Prunus avium Vogel-Kirsche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)	H 3xv	STU 16-18 cm

### 11.9 Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologische Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

Hinweise der Grünordnung

### 11.10 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade empfohlen.

### 11.11 Niederschlagswassernutzung / -versickerung

Die Anlage von Zisternen und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Nicht genutztes Regenwasser von Dächern und Grundstückszufahrten sollte auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

### 11.12 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Parkflächen sind in Rasenfugenpflaster mit Pflasterrinne oder Zeile von der Fahrbahn abzugrenzen (keine geschlossene Versiegelung).

### 11.13 Grenzabstände von Pflanzen

Für Abstände von Bäumen und Pflanzen von Grenzen gilt Art. 47ff. des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB). Gemäß Art. 47 AGBGB ist mit Bäumen, Sträuchern und Hecken mit einer Wuchshöhe unter 2,0 m ein Grenzabstand von 0,5 m und bei einer Wuchshöhe von über 2,0 m ein Grenzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Ausgenommen sind die Baumpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlicher Grünfläche entlang der Erschließungsstraße.

### 11.14 Leitungen

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

## 12. Sonstige Hinweise

### 12.1 Abstände zu Feuerungsanlagen

Die erforderlichen Abstände zu bestehenden Feuerungsanlagen sind einzuhalten.