

STADT ROTH, LANDKREIS ROTH

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 76 "ALTE ALLERSBERGER STRAßE"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG



Die Stadt Roth erläßt als Satzung auf der Grundlage

- des Stadtratsbeschuß vom ¹⁹⁹⁷ ~~25.03.1998~~ f
- aufgrund des § 2, Abs. 1, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V. mit Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 18.4.1994 (GVBl S. 251)
- Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) in der jeweils geltenden Fassung

folgenden, ~~dem Landratsamt Roth mit Schreiben vom~~ angezeigten Bebauungsplan:
gestrichen am 9.3.98 f

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

für das Gebiet "Alte Allersberger Straße" der Stadt Roth im Landkreis Roth gilt das vom Büro für Architektur und Städtebau Wolfgang Held, Roth und vom Büro für Landschaftsplanung Ermisch & Partner, Roth ausgearbeitete Planblatt, das zusammen mit den weiteren textlichen Festsetzungen den gleichnamigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bildet.

Inhaltsverzeichnis Satzung.....	2
§ 1 Geltungsbereich.....	3
§ 2 Art der baulichen Nutzung.....	3
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	3
§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
Abs. 1 Gewerbeflächen:.....	4
Abs. 2 Flächen „Sonstiger Nutzung“:	4
§ 5 Stellplätze besonderer Nutzung, Zufahrten und Garagen.....	4
§ 6 Baugestaltung	5
Abs. 1 Gewerbegebiet:	5
Abs. 2 Sondergebiet:	5
§ 7 Höheneinstellung der Gebäude	5
§ 8 Einfriedungen.....	6
§ 9 Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung	6
§ 10 Werbeanlagen	6
§ 11 Flächenbefestigungen.....	6
Abs. 1 Gewerbegebiet	6
Abs. 2 Sondergebiet	6
§ 12 Öffentliche Grünflächen	7
§ 13 Private Grünflächen	7
§ 14 Fläche mit Maßnahmen der Wasserwirtschaft.....	7
§ 15 Flächen für Landwirtschaft und Wald.....	7
§ 16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB.....	7
§ 17 Erhaltungsgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB	8
§ 18 Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB.....	8
Abs. 1 Baumpflanzungen mit Standortbindung (Pflanzgebot A)	8
Abs. 2 Pflanzung von Ufergehölzen ohne Standortbindung (Pflanzgebot B).....	8
Abs. 3 Mit Bäumen zu untergliedernde Stellplätze (Pflanzgebot C).....	9
Abs. 4 Heckenpflanzungen mit Standortbindung (Pflanzgebot D)	9
Abs. 5 Waldrandvorpflanzung (Pflanzgebot E)	10
Abs. 6 Fassadenbegrünung (Pflanzgebot F)	10
Abs. 7 Fläche zur Wiederherstellung von Sandmagerrasen	10
§ 19 Oberbodenschutz.....	11
§ 20 Inkrafttreten.....	11

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Für ein 9,1 ha großes Gebiet, welches im Norden unmittelbar an die Staatsstraße 2237, im Westen an die Bundesstraße 2, im Osten an das Wasserschutzgebiet grenzt bzw. im Süden vom Flußbett der Roth begrenzt wird und sich auf eine kleinere Teilfläche des Talraumes südlich der Rothgrundstraße erstreckt, stellt die Stadt Roth den Bebauungsplan B 76 „Alte Allersberger Straße“ auf.

Gemäß des Aufstellungsbeschuß TOP 5.2.1 der Sitzung des Stadtrates vom 31. Januar 1995 umfaßt der Geltungsbereich folgende Flurnummern der Gemarkung Roth:

Fl. Nrn. 952 (Tfl.), 952/3, 952/4, 953, 953/2, 955, 969 (Tfl.), 969/3 (Tfl.), 1021/4 (Tfl.), 1024/1 (Tfl.), 1047, 1053/1, 1053/2, 1054, 1054/6, 1054/7, 1054/9, 1054/10, 1054/11, 1055, 1055/2, 1055/3, 1055/4, 1055/5, 1055/6, 1055/7, 1055/8, 1055/9, 1055/10 und 1055/11.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8, und als „Sondergebiet“ im Sinne des § 11 Abs. 1 der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt.

Die Flächen des Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend der Darstellungen des Planblattes zu nutzen und dienen ausschließlich folgenden Zweckbestimmungen: Hundeabrichtplatz, Fischereiverein und Skater.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und aus den Traufhöhen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

1. Eine Bebauung der hinter den Baulinien liegenden Flächen ist nur dann möglich, wenn der Baukörper an der Baulinie beginnt oder ein Baukörper entlang der Baulinie schon vorhanden ist oder im Zuge der Baumaßnahme auch an der Baulinie ein Gebäude realisiert wird.
2. Die zu realisierende Baumaßnahme entlang der Baulinien muß in jedem Fall ein mindestens eingeschossiges Gebäude sein.
3. Nebengebäude bzw. Anlagen nach §14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

§ 5 STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND GARAGEN

1. Die im Planblatt abgegrenzten Flächen für Stellplätze dürfen nicht vollflächig versiegelt werden (siehe hierzu auch §11) und müssen gem. §18 Abs. 3 mit einem „Gründach“ versehen werden.
2. Werden diese Flächen nicht für die Realisierung von Stellplätzen genutzt, müssen in diesen Bereichen private Grünflächen realisiert werden (siehe hierzu § 13).
3. Zufahrten dürfen eine maximale Breite von 4,5 m haben; die Ausbildung der Zufahrtsrampen (Trompeten) richtet sich nach den spezifischen Erfordernissen der Nutzer und ist im einzelnen im Bauantrag darzustellen.
4. Die Grundstückszufahrt ist nur an den bezeichneten Stellen gemäß Planblatt zulässig.
5. Liegen mehrere im Planblatt bezeichnete Zufahrten an einem Grundstück, kann statt mehrerer Zufahrten eine Hauptzufahrt realisiert werden, welche als max. Breite die Summe der insgesamt anliegenden Zufahrten haben darf.

§ 6 BAUGESTALTUNG

Abs. 1 GEWERBEGEBIET:

1. Die zulässige Dachneigung beträgt 0-25°. Es sind alle Dachformen zulässig. Tonnendächer müssen sich hinsichtlich der Stichhöhe an der maximalen Neigung für geneigte Dächer orientieren.
2. Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich helle, gedeckte Farben zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fassadenmaterialien, welche naturbelassen (ohne deckende Oberflächenbehandlung) verarbeitet werden.
3. Unzulässig sind Waschbetonfassaden, Fliesen und glasierte Fassadenplatten, Kunststofffassadenelemente und glänzende Putzoberflächen.
4. Kräftige Farbgebung ist nur zulässig für filigrane, gliedernde und akzentuierende Bauteile wie z. B. Fensterrahmen und Fensterflügel, leichte, vor die Fassade montierte bzw. gehängte Bauteile wie z.B. Vorrichtungen für Sonnenschutz und Fassadenmarkisen etc.

Abs. 2 SONDERGEBIET:

1. Es dürfen nur naturbelassen Baustoffe verwendet werden.
2. Es sind Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 48° zwingend vorgeschrieben.
3. Glänzende, glasierte oder kunststoffbeschichtete Materialien dürfen für die Fassade und das Dach der Gebäude nicht verwendet werden.
4. Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich gedeckte Erdfarben zulässig, Fliesen und Waschbetonplatten dürfen nicht verwendet werden.

§ 7 HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE

Die Angaben zu den festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Erschließungsstraßen; für das SO "Hunde" ist der im Süden des Gebiets verlaufende Fuß- und Radweg maßgeblich. OK-FFB-EG darf im Mittel maximal 40cm über OK der Erschließungsstraße bzw. des Erschließungsweges liegen.

§ 8 EINFRIEDUNGEN

1. Zur freien Landschaft und den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.
2. Die Errichtung von Rabatten, Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich ist unzulässig. Der freie Durchgang für Kleintiere muß gewährleistet bleiben. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Zäune müssen einen ausreichenden Abstand zur Geländeoberkante aufweisen oder in Abständen von höchstens 10m mit Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere versehen werden.
3. Zulässige Einfriedungen sind Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune und Stabgitterzäune.

§ 9 WERTSTOFFSAMMLUNG, ABFALLENTSORGUNG

Geeignete Einrichtungen für die Wertstoffsammlung und Abfallentsorgung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauwerke entsprechend der spezifischen Erfordernisse nachzuweisen. Hierfür notwendig werdende bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten und dürfen vom öffentlichen Straßen- und Wegeraum nicht einsehbar sein.

§ 10 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen müssen sich, ebenso wie alle anderen baulichen Anlagen, gestalterisch in das Umfeld einfügen. Lichtreklame in Form von selbstleuchtenden Werbeflächen, Werbeanlagen auf Dächern und an den nicht der Erschließungsstraße zugewandten Seiten des Grundstückes bzw. Gebäudes sind generell unzulässig.

§ 11 FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Abs. 1 GEWERBEGEBIET

Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend erforderlich ist, müssen Lagerflächen mit teildurchlässigen Belägen befestigt werden.

Abs. 2 SONDERGEBIET

1. Wege, Zufahrten und Stellplätze dürfen nur mit einer wassergebundenen Decke versehen werden.
2. Auf dem Skatergelände dürfen nur für die sportlichen Aktivitäten erforderliche Flächen versiegelt werden.

Grünordnung

§ 12 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Zum dauerhaften Schutz und Erhalt der wertvollen Pflanzengesellschaften im Bereich der Hangterrasse sowie zur landschaftlichen Einbindung durch Baumpflanzungen an der Rothgrund Straße werden nach §9 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen festgesetzt.

§ 13 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Falls die in § 5.1 festgesetzten Stellplätze nicht benötigt werden, sind diese Flächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Pflanzung standortfremder Koniferen ist zu verzichten.

§ 14 FLÄCHE MIT MAßNAHMEN DER WASSERWIRTSCHAFT

Zur Sicherung des Hochwasserabflusses und zum Gewässerschutz wird nach §9 Nr. 16 BauGB entlang der Roth ein von der Uferböschungsoberkante aus gemessen 10 m breiter Uferstreifen festgesetzt. Seine Bepflanzung regelt §18 Abs. 2 der Satzung.

§ 15 FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Die Fläche für die Landwirtschaft, die südlich der Straße innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Roth festgesetzt ist, ist als Dauergrünland zu bewirtschaften.

Die als Wald dargestellten Flächen auf der Terrassenkante sind weiterhin als solcher zu nutzen.

§ 16 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB

Biotoppflege

Die im Planblatt gekennzeichnete Magerrasenfläche (Biotop Nr. 6732/105.01) soll zum Erhalt der seltenen Vegetationsgesellschaft in regelmäßigen Zeitabständen entbuscht und gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren.

FLÄCHE ZUR WIEDERHERSTELLUNG VON SANDMAGERRASEN

Auf der im Planblatt markierten Fläche im Bereich der Terrassenkante sind die ohne Erlaubnis beseitigten Sandpionier- und Sandmagerrasen wiederherzustellen.

Das an der Alten Allersberger Straße eingebrachte Recyclingmaterial ist zu entfernen und durch autochthone Sande zu ersetzen. Die wiederherzustellende Vegetationsgesellschaft kann über Sukzession und eine evtl. im mehrjährigen Turnus erforderliche Pflegemahd unter Abfuhr des Mähgutes entwickelt werden.

§ 17 ERHALTUNGSGEBOTE GEM. § 9 Abs.1 NR. 25B BAUGB

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume und Sträucher sowie die sonstigen Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

Insbesondere handelt es sich hierbei um folgende im Planblatt dargestellte Einzelflächen bzw. Pflanzengesellschaften:

- Sandpionierassen und Sandmagerrassen auf den Hangterrassen (Flächen nach Art. 6d(1) BayNatschG)
- Einzelbäume und Gehölzgruppen im Hangbereich
- Ufergehölze im Böschungs- und Uferbereich der Roth

§ 18 PFLANZGEBOTE GEM. § 9 Abs.1 NR. 25A BAUGB

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Arten und Größen zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen der FLL entsprechen.

Abs. 1 BAUMPFLANZUNGEN MIT STANDORTBINDUNG (PFLANZGEBOT A)

An den im Planblatt eingetragenen Standorten sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Geeignete Arten:

Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)	H 4xv STU 18-20
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)	H 4xv STU 18-20
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)	H 4xv STU 18-20
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)	H 4xv STU 18-20
Sand-Birke	(<i>Betula pendula</i>)	H 4xv STU 18-20

Auf den öffentlichen Grünflächen an der Rothgrundstraße soll durchgehend eine Baumart verwendet werden, um eine einheitliche Baumreihe aufzubauen.

Abs. 2 PFLANZUNG VON UFERGEHÖLZEN OHNE STANDORTBINDUNG (PFLANZGEBOT B)

Im Bereich des von der Uferböschungsoberkante aus 10 m breiten Uferstreifens an der Roth sind standortgerechte Ufergehölze in Gruppen zu pflanzen und zu unterhalten. Bei einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m soll eine Gesamtdeckung des Uferstreifens von 70% erreicht werden.

Geeignete Arten:

Erle	(<i>Alnus glutinos</i>)	Hei 2xv; 150-200
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)	Hei 2xv; 150-200
Bruch-Weide	(<i>Salix fragilis</i>)	Hei 2xv; 150-200
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)	Str 2xv, 60-100
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)	Str 2xv, 60-100
Wasser-Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)	Str 2xv, 60-100
Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)	Str 2xv, 60-100
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)	Str 2xv, 60-100

Abs. 3 MIT BÄUMEN ZU UNTERGLIEDERENDE STELLPLÄTZE (PFLANZGEBOT C)

Im Bereich der im Planblatt gekennzeichneten Stellplätzen ist alle 3 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Baumscheibe darf 10 m² nicht unterschreiten. Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

Geeignete Arten:

Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)	H 3xv STU16-18
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)	H 3xv STU16-18
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)	H 3xv STU16-18
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)	H 3xv STU16-18
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)	H 3xv STU16-18

Abs. 4 HECKENPFLANZUNGEN MIT STANDORTBINDUNG (PFLANZGEBOT D)

Auf der Grenze zwischen Gewerbegebiet und Sondernutzungsfläche "Fischereiverein" ist eine 10 m breite Strauchpflanzung mit Saum anzulegen. Heckenpflanzung 3-reihig mit 1 Stk / m² in Gruppen zu 3 - 5 Pflanzen einer Art und mindestens einem hochstämmigen Laubbaum je 15 m Grenzlänge.

Geeignete Baumarten siehe Pflanzgebot A, geeignete Sträucher z.B.:

Wasser-Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)	Str 2xv, 60-100
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)	Str 2xv, 60-100
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)	Str 2xv, 60-100
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)	Str 2xv, 60-100
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)	Str 2xv, 60-100
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)	Str 2xv, 60-100
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	Str 2xv, 60-100

Abs. 5 WALDRANDVORPFLANZUNG (PFLANZGEBOT E)

Vor den süd- und ostexponierten Flächen am bestehenden Waldrand im Bereich der Sondernutzungsfläche "Hundeabrichtplatz" ist auf den im Planblatt dargestellten Flächen eine Waldrandvorpflanzung zum Aufbau eines gestuften Waldmantels festgesetzt.

Pflanzdichte 1Stck / m²; Pflanzung in Gruppen zu 3-5 einer Art. Zu verwendende Arten- und Qualitäten:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Str. 2xv 100-125
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Str. 2xv 100-125
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Str. 2xv 60-100
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	Hei. 2xv 125-150
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Str. 2xv 60-100
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Str. 2xv 60-100
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Str. 2xv 60-100
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Str. Tb.
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Str. 2xv 100-150

Abs. 6 FASSADENBEGRÜNUNG (PFLANZGEBOT F)

30% der nicht durch Fenster unterbrochenen Fassadenflächen sind durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Artenauswahl:

Hedera helix (Efeu)	
Parthenocissus qu. "Engelmannii" (Wilder Wein)	keine Kletterhilfe erforderlich
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)	
Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)	
Lonicera i.S. (Geißblatt)	
Clematis tangutica (Gelbe Waldrebe)	
Clematis montana "Rubens" (Waldrebe)	technische Rankhilfe erforderlich
Clematis vitalba (Wilde Waldrebe)	
Aristolochia durior (Pfeifenwinde)	
Wisteria sinensis (Blauregen)	

§ 19 OBERBODENSCHUTZ

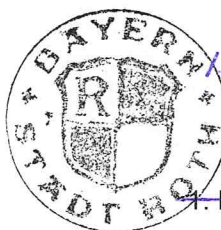
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, daß seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die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

§ 20 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach §¹⁰~~12~~ BauGB rechtsverbindlich. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für das Gebiet dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Stadt Roth

Roth, den 09.03.1998



10 gen. 6.3.98
Eric A. Fichtner
Zweiter Bürgermeister

~~1. Bürgermeister Weiß~~

zuletzt geändert:

HINWEIS

Die unbelasteten Dach- und Oberflächenwässer sind auf den Baugrundstücken zu versickern oder offen abzuführen. Für die dezentrale Sammlung und Versickerung von Regenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (§ 7 WHG) oder Bewilligung (§ 8 WHG) des Landratsamtes einzuholen.

Das östlich liegende Gewerbegrundstück (Fa. NÜSSL) nimmt die Regelung gem. §5 Abs. 5 in Anspruch (2 Zufahrten würden anliegen = 2x4,5m).