

STADT ROTH

1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 76 „ALTE ALLERSBERGER STRAßE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

AUSFERTIGUNG

SATZUNG

FASSUNG: 20.11.2007



architektur & stadtplanung
wolfgang held
91154 roth
am berg 39
fon 09171 - 968 490
held-architektur@t-online.de



ERMISCH

& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

STADT ROTH

ÄNDERUNG DER BEAUFTRAGSVEREINBARUNG
„ALTE ALFERSBERGER STRASSE“ MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VEREINBARUNG

SATZUNG

Frühjahr 2011/2012



Landratsamt Erlangen
Verwaltungsbereich
Stadt Roth
Postfach 10 15 11
91068 Erlangen
Telefon 09131 123-1111
Telefax 09131 123-1112

LANDRATSAMT ERLANGEN
Landratsamt Erlangen
Postfach 10 15 11
91068 Erlangen
Telefon 09131 123-1111
Telefax 09131 123-1112



Die Stadt Roth erlässt als Satzung aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316) i.V. mit Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434) und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S.798) in der jeweils geltenden Fassung die

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 76 "ALTE ALLERSBERGER STRAÙE

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth und Architekturbüro Wolfgang Held, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 20.11.2007 und dieser Bebauungsplansatzung.

Inhaltsverzeichnis Satzung

§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
2	Maß der baulichen Nutzung	5
3	Überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Baugestaltung	5
5	Stellplätze, Zufahrten und Garagen	5
6	Höheneinstellung der Gebäude	5
7	Einfriedungen	5
8	Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung	6
9	Werbeanlagen	6
10	Öffentliche Grünflächen	6
11	Private Grünflächen	6
12	Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB	6
12.1	Baumpflanzungen mit Standortbindung (Pflanzgebot A)	6
12.2	Fassadenbegrünung (Pflanzgebot B)	6
13	Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen	7
14	Oberbodenschutz	8
§ 3	Inkrafttreten der Änderung	9

§ 1 Geltungsbereich

Der Rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Roth aus dem Jahr 1998, "B 76, Alte Allersberger Straße" umfasst eine Fläche von 9,1ha mit folgenden Flurnummern: 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 (Stand 1998).

Gemäß des Änderungsbeschlusses des Stadtrates vom 26.09.2006 wird eine Teilfläche von ca. 2,1 ha des Geltungsbereiches mit folgende Flurnummern der Gemarkung Roth geändert: 952/4, 953, 953/5, 953/6, 953/7 Teilfläche, 1054, 1054/6 Teilfläche, 1054/11.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zu ändernde Fläche wird als „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte verbunden mit der Ausnahme, dass die Flächen innerhalb des Baufensters zu 100% versiegelt werden dürfen.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Eine Bebauung ist nur innerhalb der im Planblatt dargestellten Baugrenzen zulässig.

4 BAUGESTALTUNG

1. Die zulässige Dachneigung beträgt 0-25°. Es sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die Wandhöhe im Firstbereich die maximal zulässige Traufhöhe von 7,5m = 341,15m bzw. 10,5m = 344,15m ü. NN. nicht überschreiten.
2. Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich gedeckte Farben zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fassadenmaterialien, welche naturbelassen verarbeitet werden. Unzulässig sind Waschbetonfassaden, Fliesen und glasierte Fassadenplatten.

5 STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND GARAGEN

Die Grundstückszufahrten sind nur an den bezeichneten Stellen gemäß Planblatt zulässig und dürfen maximal 5m breit sein.

6 HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE

Die Angaben zu den festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OK-FFB-EG) im Erdgeschoss. Die OK-FFB-EG muss im Mittel auf einer Höhe von 333,35m bis 333,65m ü. NN liegen.

7 EINFRIEDUNGEN

Zur freien Landschaft und den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Die Errichtung von Rabatten, Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke ist auch im Sockelbereich unzulässig. Der freie

Durchgang für Kleintiere muss gewährleistet bleiben. Ausgenommen sind Stützmauern im Hangbereich.

Zäune müssen einen Mindestabstand von 15cm zur Geländeoberkante aufweisen. Zulässige Einfriedungen sind Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune und Stabgitterzäune.

8 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 dürfen vom öffentlichen Straßen- und Wegeraum nicht einsehbar sein.

9 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen müssen sich in das Umfeld einfügen und sind entsprechend der Satzung für Werbeanlagen der Stadt Roth zu gestalten.

Grünordnung

10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Zur landschaftlichen Einbindung durch Baumpflanzungen an der Rothgrund Straße werden nach §9 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen festgesetzt.

11 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Zur Einbindung der Gewerbeflächen nach Westen werden private Grünflächen festgesetzt.

12 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.

12.1 Baumpflanzungen mit Standortbindung (Pflanzgebot A)

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

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

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

12.2 Fassadenbegrünung (Pflanzgebot B)

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)

13 AUSWAHL GEEIGNETER AUSGLEICHSMABNAHMEN

Für den Bebauungsplan Nr. 76 sind 1.706,84 m² Ausgleichsfläche notwendig.

Der Ausgleich erfolgt auf einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 1139, Gemarkung Roth.

Bestand:



Abbildung 1: Blick auf die Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1139 nach Nordwesten

Die Fläche ist derzeit umzäunt und wird intensiv als Pferdeweide genutzt. Nördlich und östlich schließen sich Ackerflächen an. Entlang der südlichen Flurstücksgrenze verläuft ein Feldweg, der als Rad- und Wanderweg genutzt wird. Weiter südlich schließt sich der Rother Stadtwald an. Im Westen grenzen Gärten mit Obstbestand an. Weiter nördlich befindet sich der Brunnbach.

Die Fläche wird von zwei 110 kV Leitungen überspannt.

Einstufung nach Leitfaden in Wertstufe: 1, oberer Wert

Planung:

Auf dem südlichen Teilbereich des Flurstück - Nr. 1139, Gemarkung Roth soll eine Fläche von 1.706,84 m² extensiviert werden.

Entlang des Weges ist auf einer Breite von ca. 5 m ein Altgrasstreifen zu entwickeln. Dieser ist alle 2-3 Jahre im August oder September abschnittsweise zu mähen. Das Schnittgut ist 3 bis 4 Tage auf der Fläche zu belassen, um Kleintieren die Möglichkeit der Abwanderung zu gewährleisten.

Im Anschluss an die zu entwickelnde Altgrasflur soll sich ein magerer, wärmeliebender Saum mit 10 bis 20 m Breite auf sandig bis sandig-lehmigen Boden entwickeln. Die Mahd soll 2-mal im Jahr erfolgen (Juni und September). Das Schnittgut ist, bevor es abgeräumt wird, noch einige Tage auf der Fläche zu belassen, um die Selbstaussaat zu fördern. Aufkommender Gehölzaufwuchs ist zu entfernen.

Die bestehende Zäunung ist zu entfernen.



Abbildung 2: Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Fl.-Nr. 1139, Gem. Roth

Aufwertung auf Wertstufe: 2, oberer Wert

Kompensation nach erfolgreicher Aufwertung: 1.707 m² (1.707 m² um eine Stufe aufgewertet)

14 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.

§ 3 Inkrafttreten der Änderung

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für den Tekturbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Stadt Roth, den 26.06.2008



Richard Erdmann, Erster Bürgermeister

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 Plangebiet liegt teilweise im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Roth. Für die Errichtung von Gebäuden, das Aufstellen von Gerüsten, Baukränen und anderer Luftfahrtshindernisse bedarf es bei Überschreitung einer Höhe von 411,42m ü. NN. einer Genehmigung seitens der Wehrbereichsverwaltung.

