

STADT ROTH, LANDKREIS ROTH
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 78 "AN DER GREDL"

SATZUNG



Inhalt der Satzung

§ 1	Geltungsbereich, Allgemeines	3
§ 2	Art der baulichen Nutzung	3
§ 3	Maß der baulichen Nutzung	3
§ 4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
§ 5	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
§ 6	Baugestaltung	4
§ 7	Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung	5
§ 8	Flächenbefestigungen, Freiflächengestaltungskonzepte	5
§ 9	Einfriedungen	5
§ 10	Nicht überbaubare Grundstücksteile / Gärten	6
§ 11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	6
§ 12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 a	7
§ 13	Ersatzaufforstungsfläche	8
§ 14	Erhaltungsgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. b BauGB	8
§ 15	Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a BauGB	8
	Abs. 1 Ufergehölzpflanzung (Pflanzgebot A)	9
	Abs. 2 Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf Öffentlichen und privaten Grünflächen (Pflanzgebot B)	9
	Abs. 3 Fassadenbegrünung (Pflanzgebot C)	9
	Abs. 4 Dachbegrünung (Pflanzgebot D)	10
§ 16	Oberbodenschutz	10
§ 17	Inkrafttreten	10

Für den Bebauungsplan Nr. 78 „An der Gredl“

erläßt die Stadt Roth aufgrund des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) (BayRS 2020-1-1-I) in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch – BauGB – (Bek. v. 27. August 1997, BGBl. I S. 2141) sowie Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) (BayRS 2131-1-I) in der jeweils geltenden Fassung folgende

Satzung

§ 1 Geltungsbereich, Allgemeines

Für das Gebiet, begrenzt im Norden durch den Friedhof, im Osten durch die Gredlbahn und im Westen durch die Rednitz, wird der vom Architektur- u. Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Erich A. Fichtner, Roth, und vom Büro für Landschaftsplanung Ermisch & Partner, Roth ausgearbeitete Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan vom 26.03.2002 und dieser Satzung.

Gemäß des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 29.09.98, umfaßt der Geltungsbereich folgende Flurstücke der Gemarkung Roth:

285/1 (Teilfläche)	731/2
730	732
730/5	732/2 (Teilfläche)
730/6	732/4
730/7	732/5
730/8	732/6
730/9	732/7
730/10	733/2

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

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

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Es gilt die offene Bauweise i. S. des § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Einschränkung, daß nur Einzelhäuser mit der im Planblatt festgesetzten Höchstzahl an Wohnungen zulässig sind.
2. Abweichend davon sind Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Rahmen des Art. 7 Abs. 4 BayBO, soweit sie den weiteren Festsetzungen in § 7 Abs. 2 dieser Satzung entsprechen, auf den hierfür im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Vor den Garagen ist bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestmaß von 5,00 m einzuhalten.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Anlagen nach § 14 Abs. BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

§ 6 Baugestaltung

1. Dachausbildung

Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

2. Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 30° bis 48°. Nebengebäude und Garagen müssen ebenfalls die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.

3. Dacheindeckung

Es sind Ziegel und Betondachsteine im natürlichen Farbspektrum und auch naturbelassene Metalleindeckungen zugelassen.

4. Gauben

Gauben sind zugelassen. Sie dürfen nur bis max. 2,00 m breit sein und die gesamte Länge aller Dachgauben auf einer Dachseite 40 % der Firstlänge nicht überschreiten.

5. Kniestöcke

sind bei allen Gebäuden bis max. 50 cm zugelassen.

6. Traufen und Firstlinien sind waagrecht zu legen.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, wenn sich die Notwendigkeit aus den vorzulegenden Geländeschnitten ergibt. Die Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen bis zu max. 0,50 m betragen.

§ 7 Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung

Geeignete Einrichtungen für die Wertstoffsammlung und Abfallentsorgung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Einzelbauwerke nachzuweisen und gestalterisch in die Außenanlagen einzubinden.

§ 8 Flächenbefestigungen, Freiflächengestaltungskonzepte

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen. In diesem müssen die Nutzung und der damit verbundene Versiegelungsgrad der Freiflächen sowie die geplante gärtnerische Gestaltung und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen dargestellt sein.

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.

Zugelassen sind folgende Beläge: Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Naturstein- oder Betonpflaster mit Drainfuge, Rasengittersteine und Schotterrasen.

§ 9 Einfriedungen

Innerhalb der im Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der mittleren Frankenalb" festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind Einfriedungen generell unzulässig. Grundstückseinfriedungen im Westen zum Landschaftsschutzgebiet sind ausschließlich nur als sockelloser Maschendrahtzaun bis max. 1,5 m Höhe zulässig.

Grünordnung

§ 10 Nicht überbaubare Grundstücksteile / Gärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind, soweit keine zusätzlichen Festsetzungen nach § 11, § 14 oder § 15 getroffen sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die geplante Gestaltung und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sind im Rahmen der Freiflächengestaltungspläne zum Bauantrag darzustellen (siehe auch § 8 der Satzung).

Entlang der Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet grenzen, dürfen nur standortheimische Laubgehölze gepflanzt werden. Geeignete Arten nennt §15 der Satzung.

§ 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Auf den im Planblatt festgesetzt, parallel zu Rednitz und Werkkanal verlaufenden Flächen in der Hangterrasse, sollen die Ufergehölzstreifen und Auwaldreste erhalten, optimiert und auf Teilflächen durch Pflanzung gem. § 15 ergänzt werden.

Insbesondere soll auf den, in der amtlichen Biotopkartierung unter den Nummern 6732-2.012 und 6732-1.018 erfassten Flächen, der gestufte, standortgerechte Gehölzbestand mit seiner Strauch- und Krautschicht erhalten werden. Die langfristige Bestandserhaltung soll über natürliche Verjüngung erfolgen, Totholz ist, soweit von diesem keine Gefährdungen ausgehen, im Bestand zu belassen. Standortfremde Gehölze (v.a. Robinie) sollen langfristig einzelstammweise entnommen werden.

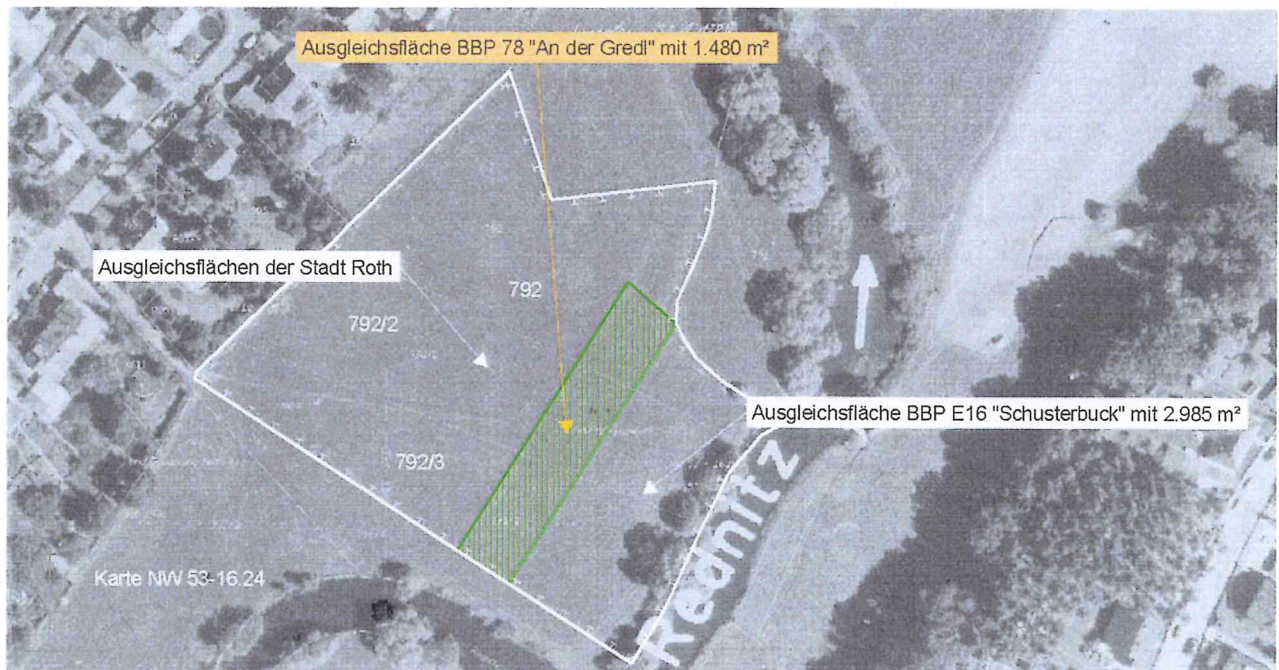
Die Streuobstwiese auf der Flur Nummer 730/7 ist durch die Nachpflanzung von 5 Obsthochstämmen mit regionaltypischen Sorten zu ergänzen. Die Fläche ist ohne den Einsatz von Spritz- und Düngemitteln zu bewirtschaften, das Grünland ist durch jährlich einmalige Herbstmahd nach dem 01.09., unter Abfuhr des Mähgutes, extensiv zu pflegen.

§ 12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 a

Zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB wird außerhalb des Geltungsbereichs auf Teilflächen der Flur Nummern 792, 792/2 und 792/3 Gemarkung Roth eine 1.480 m² große Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird den neuen Bauflächen zugeordnet.

Die Fläche befindet sich im Besitz der Stadt und ist wie folgt aufzuwerten:

- Extensivierung des auf der Ausgleichsfläche vorhandenen Intensivgrünlandes. Keine Düngung, 2-mahdige Bewirtschaftung mit erster Mahd nach dem 01.06. des Jahres unter Abfuhr des Mähgutes.

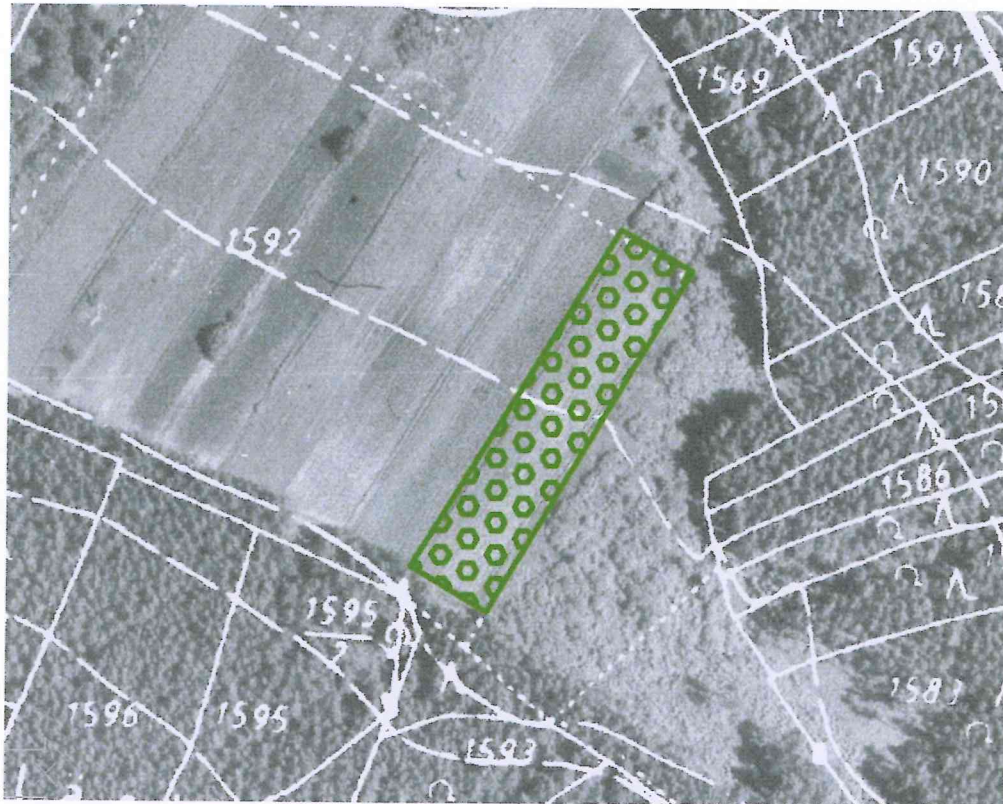


Ersatzfläche am Kraftwehr (unmaßstäblich)

§ 13 Ersatzaufforstungsfläche

Zum flächengleichen Ersatz der Waldflächen, die im Zuge der Erschließung und baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs erheblich oder nachhaltig verändert werden, weist die Stadt Roth auf der Flur Nr. 1592, Gemarkung Belmbrach eine 3.977 m² große Ersatzaufforstungsfläche nach. Die Ersatzaufforstungsfläche wird den neuen Bauflächen zugeordnet.

Die Fläche ist in Abstimmung mit dem Forstamt Allersberg mit standortgerechtem Laubmischwald aufzuforsten und bis zum Erreichen des Bestockungsziels fachgerecht zu pflegen.



Unmaßstäblicher Lageplan Ersatzaufforstung

§ 14 Erhaltungsgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. b 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.

§ 15 Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Auf den im Plan eingetragenen Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Arten und Größen zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Es ist darauf zu achten, daß Bäume in mindestens 2,5 m Abstand zu Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden oder für den Fall einer Unterschreitung geeignete Schutzmaßnahmen vorgesehen werden. Dies gilt analog für die Leitungen der übrigen Versorgungsträger.

Abs. 1 UFERGEHÖLZPFLANZUNG (PFLANZGEBOT A)

Zur Ergänzung des vorhandenen Ufergehölzsaumes sind auf der im Planblatt festgesetzten Fläche mit einer Größe von 940 m² standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.

Die Pflanzung soll in drei Reihen mit einem Abstand von 1,0 m und einem Abstand von 1,5 m in der Reihe erfolgen. Zu den östlich angrenzenden Nutzungen hin ist der verbleibende Bereich innerhalb der Fläche nach § 11 als Gras-Krautsaum über Sukzession zu entwickeln und anschließend durch bedarfsweise Herbstmahd unter Abfuhr des Mähgutes dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Arten und Pflanzqualitäten:

Schwarz-Erle	(<i>Alnus glutinosa</i>)	H; 12-14
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)	H; 12-14
Bruch-Weide	(<i>Salix fragilis</i>)	H; 12-14
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)	Hei, 125-150
Trauben-Kirsche	(<i>Prunus padus</i>)	Hei, 125-150
Stiel- Eiche	(<i>Quercus robur</i>)	H; 12-14
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)	Hei, 125-150
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)	Hei, 125-150
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)	v. Str. 3Tr. 60-100
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)	v. Str. 3Tr. 60-100
Wasser-Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)	v. Str. 3Tr. 60-100

Abs. 2 BAUMPFLANZUNGEN OHNE STANDORTBINDUNG AUF ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN (PFLANZGEBOT B)

Pro Baugrundstück ist je 500 m² angefangene Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. Die Erhaltung vorhandener Einzelbäume kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Geeignete Arten für Neupflanzung:

Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)	H 3xv STU 14-16
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)	H 3xv STU 14-16
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)	H 3xv STU 14-16
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)	H 3xv STU 14-16
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	H 3xv STU 14-16
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)	H 3xv STU 14-16
Obstbäume als Hochstamm in Sorten		

Abs. 3 FASSADENBEGRÜNUNG (PFLANZGEBOT C)

Die Wände freistehender Garagen sind zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

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
Aristolochia durior (Pfeifenwinde)	
Wisteria sinensis (Blauregen)	

Abs. 4 DACHBEGRÜNUNG (PFLANZGEBOT D)

Werden Garagen mit Flachdächern bzw. Dächern < 10° Neigung ausgeführt, sind diese extensiv zu begrünen, wobei eine Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen ist.

§ 16 Oberbodenschutz

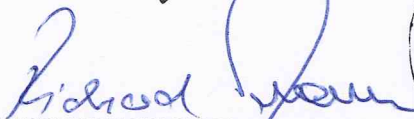
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, daß seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die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

§ 17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach §10 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Roth,

31. Juli 2002



Erster Bürgermeister Richard Erdmann

