

Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan Nr. 84

„Am Rothgrund“

## Satzung

Ausfertigung

Stand 26.10.2011



Planverfasser:



**dA<sup>+</sup> Architektur GmbH**

Gartenstraße 71 a

D – 91154 Roth

Tel. 091 71 – 97 40 0

Fax 091 71 – 97 40 30

[kontakt@damovsky.de](mailto:kontakt@damovsky.de)

[www.damovsky.de](http://www.damovsky.de)

Grünordnung:



**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Jörg Ermisch

Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch

LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13

Tel. 09171/87549

91154 Roth

Fax. 09171/87560

[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) / [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)

# 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 des Freistaates Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, der Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), in der jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 geltenden Fassung, folgende Satzung

## § 1 Geltungsbereich / Abgrenzung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem vom Architekturbüro damovsky Architekten und dem Büro Ermisch und Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt i. d. F. vom 26.10.2011 und diesem Satzungstext.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 565/4, 566/2, 566/4, 565/14, 566/1, 954/8, 954/9 und Teilflächen der Flur - Nr. 566 und 563/7 der Gemarkung Roth.

## §2 Art der baulichen Nutzung

- (1) allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 BauNVO Abs. 3 Satz 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstelle) werden ausgeschlossen.

- (2) Mischgebiet

Die nach § 6 BauNVO Abs. 2 Satz 6, 7 und 8 bzw. Abs. 3 zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

## §3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gelten die im Planblatt festgesetzten Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den festgesetzten Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

- (2) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

#### **§4 Bauweise**

Die Bauweise wird gemäß Planblatt festgesetzt.

#### **§5 Höhenlage**

- (1) Die Oberkante FFB EG der Wohnhäuser wird mit max. 30 cm über der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. dem Wohnweg gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte festgelegt.
- (2) Es wird eine max. Traufhöhe von 9,00 m ab OK FFB Erdgeschoßebene festgelegt.

#### **§6 Gestaltung der baulichen Anlage**

- (1) Gemäß der Nutzungsschablone im Planblatt sind nur Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-15° zulässig.
- (2) Die zulässige Firstrichtung ist im Planblatt festgesetzt.
- (3) Zur Durchgrünung des Baugebietes sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zu begrünen. Dachflächen mit Anlagen zur Solarnutzung müssen nicht begrünt werden.
- (4) Terrassenüberdachungen, Hauseingangsvorbauten, Wintergärten oder ähnliche Anbauten sind im gesamten Plangebiet nur mit Pult- und Flachdächern zulässig. Für diese Dächer sind nur Eindeckungen mit Metallblechen und Glas zulässig.
- (5) Aneinandergebaute Häuser bzw. Hausgruppen sind höhengleich und mit einer einheitlichen Dachform,- deckung sowie -neigung auszuführen.
- (6) Notwendige Antennen, Solaranlagen und Aufzugsüberfahrten sind um ihre Höhe gegenüber der Dachkante zurückzusetzen. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

## **§7 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude**

- (1) Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume bzw. in den hierfür ausgewiesenen Bereichen zulässig
- (2) Je Hauseinheit ist ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von 10 qm mit einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Die Nebengebäude sind an den Grundstücksgrenzen zwischen den Hauseinheiten zu errichten.
- (3) Die Stellplätze, die unmittelbar hinter den Straßenbegrenzungslinien errichtet werden, dürfen zur Straße hin keine Absperrung erhalten.
- (4) Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Roth.
- (5) Einfahrten, Stellplätze und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen.

## **§8 Immissionsschutz**

- (1) In den im Planblatt gekennzeichneten Bereich ist eine durchgängige Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 6,0m zu errichten. Diese muss in die Gebäude bzw. Nebengebäude integriert werden und ist im OG zu verglasen. Notwendige Öffnungen sind mit Türen zu verschließen. Die Schalldämmung darf dadurch nicht verschlechtert werden. Die Wand muss den Bestimmungen der ZTV-Lsw in der jeweils neuesten Fassung (ZTV-Lsw06) entsprechen. Ein Nachweis wird in der Baugenehmigung erforderlich.
- (2) An der Ostseite der 3 Bauräume innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA Teil A sind Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn sich deren Orientierung (Befensterung) an einer lärmabgewandten Seite (Westen, Norden oder Süden) befindet.
- (3) 30 % der Fläche der Lärmschutzwand ist jeweils (West- und Ostseite) zu begrünen.

## **§9 Bauzwang**

Im allgemeinen Wohngebiet WA Teil A ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Bauantragsverfahren vorzulegen. Es muss sichergestellt werden, dass die baulichen Schallschutzmaßnahmen nach § 8.1 dieser Satzung vor Erstbezug verwirklicht werden.

## **§10 Einfriedungen**

- (1) An allen Grundstücksgrenzen im Vorgartenbereich sind Einfriedungen unzulässig.
- (2) Die Einfriedung auf der Gartenseite ist als entweder als Hecke aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,20 m) oder als Zaun mit senkrechten Holzlatten- bzw. Maschendrahtzaun bzw. Stabgitterzaun (max. Höhe: 1,20 m) auszubilden.
- (3) Alle Einfriedungen sind ohne Sockel und ohne Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeniveau auszuführen.

## **§11 Ver- und Entsorgung**

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorzusehen.

## **§12 Straßengestaltung**

Die Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

## **§13 Grünordnung**

### **13.1 Öffentliche und private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und

fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Zwischen Bäumen und Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten oder geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### **13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

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

##### **Pflanzgebot A – Bäume 2. Ordnung mit Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum**

Auf den öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen wobei innerhalb eines Straßenraums jeweils durchgängig die gleiche Leitart verwendet werden soll.

##### Geeignete Baumarten

Hainbuche (Carpinus betulus)	H3xv STU 14-16
Mehlbeere (Sorbus intermedia)	H 3xv STU 14-16
Feldahorn (Acer campestre)	H 3xv STU 14-16

##### **Pflanzgebot B - Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privater Grünfläche**

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist innerhalb der privaten Grundstücke je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

##### Geeignete Baumarten z.B.:

Hainbuche (Carpinus betulus)	H3xv STU 14-16
Feldahorn (Acer campestre)	H 3xv STU 14-16
Obstbäume(Hochstamm)	H3xv STU 14-16
Zierapfel	H3xv STU 14-16

##### **Pflanzgebot C – Baum- und Strauchpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlicher Grünfläche Flst Nr. 566/4**

Zur Begrünung der öffentlichen Grünfläche mit Spielbereich sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume 1. und 2. Ordnung und Sträucher zu pflanzen,

### Geeignete Baumarten

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	H 3xv STU 16-18
Stiel-Eiche (Quercus robur)	H 3xv STU 16-18
Hainbuche (Carpinus betulus)	H3xv STU 14-16
Feldahorn (Acer campestre)	H 3xv STU 14-16

### Geeignete Straucharten

Cornus mas (Kornelkirsche)	vStr. 3 Tr. 60-100
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	vStr. 5 Tr. 100-150
Amelanchier laevis (Felsenbirne)	vStr. 3 Tr. 60-100

### **Pflanzgebot D - Dachbegrünung**

siehe § 6.3 der Satzung

### **Pflanzgebot E – Fassadenbegrünung**

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind die den Wohngebäuden zugewandten Seiten der Carports und Remisen mit Kletterpflanzen zu begrünen.

### **Pflanzgebot D – Begrünung Lärmschutzwand**

siehe § 8.3 der Satzung

Geeignete Arten:

Chinesischer Baumwürger (Celastrus orbiculatus)

Japanischer Blauregen (Wisteria floribunda)

Chinesischer Blauregen (Wisteria sinensis)

Berg-Waldrebe (Clematis Montana "Rubens")

Gold-Waldrebe (Clematis tangutica)

Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)

Selbstklimmer:

Wilder Wein (Partenocissus quinquefolia)

Engelmanns-Wein (Partenocissus quinquefolia "Engelmannii")

Jungfernrebe (Partenocissus tricuspidata "Veitchii")

Efeu (Hedera helix)

## **HINWEISE**

### ***Ausbauprofil***

Die Ausbauprofile innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind zur Information dargestellt.

### ***Regenwassernutzung***

Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser als Brauch- oder Gartenwasser bzw. dessen Versickerung wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen.

Deshalb sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen in unterirdischen Regenwasserzisternen geeigneten Volumens (mindestens 3 m<sup>3</sup> bei einem Einfamilienhaus) gesammelt und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Anfallendes Niederschlagswasser soll getrennt abgeführt werden.

### ***Bauschutzbereich***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Roth. Bauwerke, Kräne und andere Luftfahrthindernisse bedürfen bei Überschreiten einer Höhe von 411,42 m ü. N.N. der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung.

### ***Löschwasser***

Im Bebauungsplangebiet können 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung gestellt werden, die mit der Feuerwehr abgestimmten Löschwasserentnahmestellen sind im Plan gekennzeichnet. Dadurch ist eine Versorgung von 96 m<sup>3</sup>/h gewährleistet.

## § 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft  
( § 10 Abs. 3 BauGB )

Ausgefertigt:

Roth, den 13.02.2012

Ralph Edelhäuser  
Erster Bürgermeister

