



STADT ROTH
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET SAN. 4.1 MUHLGASSE

A. PRÄAMBEL

Die Stadt Roth erläßt aufgrund des § 2. Abs.1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 01.05.1993, der Art. 23 und 24 Abs.1 Nr.3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art.96 Abs.1 Ziff.15 und Art.98 Abs.3 i.V.m. Art.17 Abs.1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.06.1994, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 diesen Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, den schriftlichen Festlegungen und der Begründung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet
* Im Erdgeschoss Wohnnutzung unzulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

0.6 Grundflächenzahl GRZ
12 Geschößflächenzahl GFZ als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. III)
TH=6.0 Traufhöhe (Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) über Oberkante Rohbaufußboden des untersten Vollgeschosses als Höchstmaß (z.B. 6.0m)

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise

Baulinie
Baugrenze

5. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf
Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
Straßenbegrenzungslinie

7. Ver- und Entsorgung

Fläche für Versorgungsanlagen
Beleuchtungsfläche

8. Grünordnung

öffentliche Grünfläche, hier: Verkehrsflächenbegleitgrün
zu erhaltener Baum (Standard nach Ortsbegehung)
zu erhaltende Gehölzgruppe
zu pflanzender Baum

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga Garage
GTGa Gemeinschaftstiefgarage
Grundstücksein- und -ausfahrt
Tiefgaragenein- und -ausfahrt
mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers des Grundstückes Fl. Nr. 545 zu belastende Fläche
mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers des Grundstückes Fl. Nr. 481/2 zu belastende Fläche
Fronten und Teile der Bebauung, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz gemäß Punkt 7. der textlichen Festsetzungen erforderlich sind
offener Gebäudedurchgang im Erdgeschoß; kann in seiner Lage verändert werden
offene Gebäudedurchfahrt im Erdgeschoß; kann in ihrer Lage verändert werden
Hauptfrischrichtung

Zehldach mit einer Neigung zwischen 22 Grad und 28 Grad
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Erdgeschoßnutzung)

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurnummer
Vorschlag für aufzulebende Flurstücksgrenze
bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
bestehendes Nebengebäude
abzubrechendes Gebäude
Stützmauer
Fahrbahnbegrenzung
Bereich mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h
Ladezone Ladezone für LKW
Vorschlag für private Verkehrsfläche
bestehender Bach
zu entfernender Baum
Längenmaß in Metern, z.B. 6.5m
Nutzungsschablone
Die Festsetzungen sind jeweils der Nutzungsschablone für das Baugbiet in der Planzeichnung zu entnehmen
Kartengrundlage: Neuzeichnung auf der Grundlage der amtlichen Flurkarten M 11000 NW 53-15.1 und NW 53-15.6 und der Straßenplanung und Vermessung des Architektur- und Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Erich A. Fichtner vom April 1994

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 1ff. BauNVO zulässig. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des Art. 6 Absatz 3 Satz 7 BayBO ist auf dem eigenen Grundstück bis maximal 1,50m zulässig.

3. Baugestaltung

Soweit in diesem Bebauungsplan nichts Abweichendes festgesetzt ist, ist die Baugestaltungsverordnung der Stadt Roth (s. Anlage II), die für den Bereich des Stadtmauerungs aufgestellt wurde und die mit Beschluß des Landratsamtes Roth vom 19.03.1979 genehmigt ist, anzuwenden.

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 48 Grad und 60 Grad zulässig, soweit durch Planzeichen keine anderen Festsetzungen getroffen sind.

Walmdächer und Krüppelwalmdächer dürfen nur als Wiederaufbau bestehender Dächer dieser Art zu Ausführung kommen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen

Die zulässigen Gemeinschaftstiefgaragen sind mit 1.0m Vegetationsschicht im Sinne der DIN 18915 zu überdecken. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen.

Nebengebäude und Bauteile gemäß Art.7 Abs.4 BayBO sind nur innerhalb der Bauräume oder der Flächen für Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

5. Freiflächengestaltung

Koniferenpflanzungen sind nicht zulässig

6. Fernmeldeanlagen

Baumplantagen müssen mit mindestens 2.5m Abstand von bestehenden Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erfolgen, soweit der Pflanzstandort nicht durch Planzeichen festgesetzt ist.

Soweit dieser Abstand aus technischen oder gestalterischen Gründen nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

7. Verkehrslärmschutz

7.1 Lärmschutzgerechte Grundrißplanung bei Neu- und Ersatzbauten

Die Grundrisse sind so zu gestalten, daß Schlaf- und Aufenthaltsräume zur straßenabgewandten Seite hin orientiert werden. Sofern dies nicht möglich ist, muß baulicher Lärmschutz gemäß 7.3 vorgesehen werden.

7.2 Baulicher Lärmschutz für bestehende Gebäude

Bei Umbaumaßnahmen ist an den durch Planzeichen gekennzeichneten Fronten und Teilen der Bebauung (Gebäudeseiten) baulicher Lärmschutz gemäß 7.3 vorzusehen, sofern Schlaf- und Aufenthaltsräume nicht zur straßenabgewandten Seite hin orientiert werden.

7.3 Baulicher Lärmschutz

An den durch Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind unter Beachtung der Textfestsetzung 7.1 und 7.2 folgende bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz erforderlich: Resultierendes Schalldämm-Maß:

R'w, res = 32 dB für tags genutzt Aufenthaltsräume
R'w, res = 37 dB für nachts genutzt Aufenthaltsräume
R'w, res = 27 dB für Büroräume u. ä.

Die Anforderung gilt für die Summe aller Fassadenbauteile d.h. Wand-/Dachflächen, Fenster/Fensterläden und Zusatzeinrichtungen wie z.B. Rolllädenkästen. Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß R'w, res darf durch Lüftungseinrichtungen nicht verschlechtert werden.

F. TEXTLICHER HINWEIS

Im Planungsgebiet liegen im Straßenraum zahlreiche Ver- und Entsorgungsleitungen. Dies ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die genaue Lage ist bei den Ver- und Entsorgungsträgern zu erfragen.

PLANFERTIGER

Nürnberg, 26.11.1996

DKB WSE GmbH
Geschäftsstelle Nürnberg

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich Muhl gasse beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Erörterung des Vorentwurfs in der Fassung vom 01.07.1994 hat in der Zeit vom 18.07.1994 bis 22.07.1994 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.1994 bis 24.11.1994 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 13.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die nach § 4. Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden davon am 13.10.1994 benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.1996 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.08.1996 bis 20.09.1996 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 13.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die nach § 4. Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden davon am 08.08.1996 benachrichtigt.

Die Stadt Roth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.11.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Roth, (Erster Bürgermeister)

Datum der Ausfertigung

Stadt Roth, (Richard Erdmann, Erster Bürgermeister)

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluß wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

STADT ROTH			
PLANUNG		AUSFERTIGUNG	
DKB WOHNUNGSBAU UND STADTENTWICKLUNG GMBH		BEBAUUNGSPLAN	
GEORG-STROBEL STRASSE 3 90489 NÜRNBERG Tel. 0911/92629-440		FASSUNG VOM 26.11.1996	
PLANUNG		PLANUNG	
BEBAUUNGSPLAN		SAN 4.1 MUHLGASSE	
GESCHNET	KDI	GERÜBT	MASSSTAB
DATUM			
GERÜBT			
1 : 500		38328	