

**Stadt Roth**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit integriertem GOP  
„Rothmühl-Passagen“



Satzung / Textliche Festsetzungen

Stand: 26.06.2008

AUSFERTIGUNG

Die Stadt Roth erlässt als Satzung aufgrund der §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) i.V. mit der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433), geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2007 (GVBl. S. 499) und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 geändert durch Gesetz vom 10. April 2006 (GVBl. S. 271) den

## **vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Rothmühl-Passagen“**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- **Dem Planblatt 1 : 500 i.d.F. vom 26.06.2008 mit dem integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan** mit den folgenden Beiblättern:
- dem Beiblatt Architektur (Grundriss EG 1 : 200) B 01
- dem Beiblatt Architektur (Grundriss OG 1 : 200) B 02
- dem Beiblatt Architektur (Grundriss Zwischengeschoss, OG 2 : 200) B 03
- dem Beiblatt Architektur (Schnitte A-A, B-B 1 : 100) B 04
- dem Beiblatt Architektur (Schnitte C-C, D-D 1 : 100) B 05
- dem Beiblatt Architektur (Ansichten N/W, mit Fassadenbegrünung und Werbeflächen 1:200) B 06
- dem Beiblatt Architektur (Ansichten S/O, mit Fassadenbegrünung und Werbeflächen 1:200) B 07
- dem Beiblatt: Freianlagenplan EG (M 1 : 500) B 08
- dem Beiblatt: Freianlagenplan OG (M 1 : 500) B 09

und

- **den weiteren textlichen Festsetzungen, der Satzung**

Außer den aus der Planzeichnung ersichtlichen Festsetzungen gelten nachfolgende Festsetzungen.

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	3
Geltungsbereich .....	4
Textliche Festsetzungen .....	4
1 Art der baulichen Nutzung .....	4
2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
3 Bauweise und Abstandsflächen .....	5
4 Sichtflächen an Straßeneinmündungen .....	5
5 Emissionen/Immissionen .....	6
6 Ver- und Entsorgung.....	6
7 Stellplätze und Garagen, Verkehrswege.....	6
8 Höhenfestlegung / Hochwasserschutz .....	7
9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	7
10 Grünordnung.....	8
Hinweise.....	12
Inkrafttreten .....	13

## Geltungsbereich

Fl.Nrn. Fl.Nr. 1/2 (Tfl.), Fl.Nr. 240/6 (Tfl.), Fl.Nr. 384/14 (Tfl.) – östlicher Gehweg Nürnberger Straße, Fl.Nr. 425/5 (Tfl.) – Allersberger Straße, Fl.Nr. 425/7 (Tfl.) – südlicher Gehweg Allersberger Straße, Fl.Nrn. 447/2 (Tfl.), 449, 452, 454, Fl.Nr. 462 (Tfl.) – Sieh-Dich-Für-Weg, 463, 464, 464/1, 464/2, 942/2 (Tfl.) – Fluss Roth, 1070/7 (Tfl.) – Friedrich-Wambsganz-Straße, 1075 (Tfl.), 1076, 1076/6, 1076/7, 1076/9, 1306/2 (Tfl.) – Nürnberger Straße, 42/3 (Tfl.), 40, 42/2, 378, 378/2, 382 und 383, jeweils Gemarkung Roth.

## Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird gemäß der Planzeichnung folgende Gebietsart überwiegend festgesetzt: „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ (SO2) gem. § 11 (3) BauNVO im Bereich der Neubauten.  
Zulässig sind im SO2 die in der Tabelle 3.1. aufgeführten Handelssortimente mit den jeweiligen Verkaufsflächen.  
Zulässig sind im SO2 nur Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe entsprechend nachstehender Tabelle.  
Zulässig sind im SO2 folgende Nutzungen mit den jeweiligen max. Verkaufsflächen bzw. Nutzflächen (ca.):

#### A (=1.1.+1.2.) max. zul. Gesamtverkaufsfläche

- 1.1. davon Einzelhandelsflächen Lebensmittel
  - 1.1.1. davon Discounter
  - 1.1.2. davon sonstige Lebensmitteleinzelhandelsflächen
- 1.2. davon Einzelhandelsflächen sonstige
  - 1.2.1. davon Schuhe
  - 1.2.2. davon Bekleidung/Textilien
  - 1.2.3. Sportartikel
  - 1.2.4. Gesundheit/Körperpflege
  - 1.2.5. sonstige Sortimente

#### B (= 2.1.-2.3.) max. zul. Gesamtnutzfläche

- 2.1. davon Dienstleistung
- 2.2. davon Handwerk
- 2.3. davon Gastronomie

#### A+B max. zul. Gesamtverkaufs- und Nutzfläche

max. zul. Verkaufsfläche in m²			max. zul. Nutzfläche in m²		max. zul. Nutz- und Verkaufsfl. in m²				
7300	1200	900	1700	1.450	9000				
		300							
	6.100	750							
		4.000							
		600							
		500							
		250							

Dabei sind im SO2 max. 10 Kleinflächen unter 150m² zulässig.

- 1.1 Im Bereich der beiden bestehenden Altbauten im Westen wird „Sondergebiet Einzelhandel“ (SO1) gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 1.2 Im Bereich der Überlappung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan SAN 3.1 der Stadt Roth im Südwesten wird festgesetzt: Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.
- 1.3 Nach § 12 (3a) BauGB sind im SO1 und SO2 im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

- 2.1 Im „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ (SO2) werden als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Höchstwerten des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete - festgesetzt: Grundflächenzahl 0,8; Geschoßflächenzahl 2,4.
- 2.2 Im „Sondergebiet Einzelhandel“ (SO1) im Bereich der beiden bestehenden Altbauten im Westen werden die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschoßflächenzahl 2,4 festgesetzt.
- 2.3 Im Bereich der Überlappung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan SAN 3.1 der Stadt Roth im Südwesten (MI) wird das bestehende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt: Grundflächenzahl 0,6; Geschoßflächenzahl 1,2.
- 2.4 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung festgesetzt.

## 3 Bauweise und Abstandsflächen

- 3.1 Im Sondergebiet Einzelhandel (SO1) und im Mischgebiet (MI) gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In der offenen Bauweise darf die Länge der Hausformen höchstens 50 m betragen.
- 3.2 Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO2) gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO für die Flächen des Fachmarktzentruns. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.
- 3.3 Im Planblatt sind Baugrenzen und Baulinien geschoßweise für EG, 1.OG und 2.OG festgesetzt.
- 3.4 Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten, es sei denn, im Planblatt ist eine Abweichung durch eine Baulinie in Verbindung mit der Geschoßzahl und der zulässigen Geschoßhöhe festgesetzt. An der Allersberger Straße wird durch Baulinie eine Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festgesetzt.

## 4 Sichtflächen an Straßeneinmündungen

An der Einmündung der Grundstückszufahrt im Osten (Feuerwehr, Kunden-Parken) in die Friedrich-Wambsganz-Straße ist ein Sichtfeld für die Anfahrtsicht mit einem Abstand des Augpunktes von 3,00 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße und einer Schenkellänge von 70,00 m freizuhalten. Innerhalb von Sichtflächen dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie

keine Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen, ausgenommen hochstämmige Bäume.  
An der Einmündung der Grundstückszufahrt im Norden (Anlieferung) und an den privaten Stellplatzzufahrten Fl.Nr. 448 und Fl.nr. 449 in die Allersberger Straße (St 2237) sind ebenfalls Sichtfelder für die Anfahrtsicht mit einem Abstand des Augpunktes von 3,00 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße und einer Schenkellänge von 70,00 m freizuhalten.

## 5 Emissionen/Immissionen

Für das obere Parkdeck im Norden und Osten wird eine 2,25 m hohe Lärmschutzwand ab OK Fahrbahn Parkdeck festgesetzt.

Zum Schutz der angrenzenden Bebauung in der Nacht (22<sup>00</sup> Uhr bis 6<sup>00</sup> Uhr) und an den Sonn- und Feiertagen ist das Parken in dieser Zeit nur auf dem unteren Parkdeck zulässig.

Von möglichen Lüftungseinrichtungen dürfen keine zielgerichteten Abstrahlungen zu den Wohngebäuden erfolgen. Lärmintensive Maschinen sind einzuhausen, so dass keine Schallabstrahlung nach außen erfolgen kann.

Die technischen Geräte auf dem Dach des Gebäudes oder im Betriebsgebäude, wie z.B. Kaltwassersätze oder Lüftungsanlagen, müssen geräuscharme Geräte (Low-Noise-Geräte) sein. Kaltwassersätze dürfen einen Schalleistungspegel von max. 58 dB(A) nicht überschreiten. Lüftungsanlagen dürfen einen Schalleistungspegel von max. 78 dB(A) nicht überschreiten.

Zulässigkeit des Lieferverkehrs: siehe 7.7. – 7.8.

Dem Bauantrag ist ein ergänzendes Lärmschutzgutachten nach TA-Lärm über die Summenwirkung aller Geräuschquellen vorzulegen.

## 6 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Regenwasser

Unbelastete Oberflächenwässer müssen auf dem Grundstück zurück gehalten werden und dürfen zeitversetzt in die Roth eingeleitet werden. Im Genehmigungsverfahren ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Falls die Einleitung nicht vollständig möglich ist, kann überschüssiges Wasser auf dem Grundstück versickert werden. Unbelastete Oberflächenwässer, die aus wasserrechtlichen Gründen nicht eingeleitet oder versickert werden können, dürfen in den öffentlichen Mischwasserkanal geleitet werden.

### 6.2 Wertstoffe

Wertstoffsammlung und –abholung ist nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

### 6.3 Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist nur unterirdisch zulässig. Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten.

### 6.4 Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraßen nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

### 6.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserentnahme soll aus der Roth erfolgen. Geeignete bauliche Maßnahmen sind vorzusehen. Hierzu ist eine Einzelfallgenehmigung und wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

## 7 Stellplätze und Garagen, Verkehrswege

### 7.1 Bei der Berechnung der Stellplatzanzahl wird folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stpl.
1.	Einzelhandel	1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
2.	Büro	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.	Lager	1 je 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
4.	Gastronomie	1 je 10 m <sup>2</sup> Nettogasträumfläche

- 7.2 Die Tiefgarage ist mit mind. 100 cm Boden zu überdecken. Davon sind mind. 50 cm Humus als Oberschicht aufzutragen.
- 7.3 Die Zufahrten sind durch Planzeichen festgesetzt.  
Die Zufahrt im Norden (Anlieferung) an der Allersberger Straße (St 2237) ist so anzulegen, dass sie nur vorwärts befahren werden kann und dass eine Fahrbahnhaltestelle für den ÖPNV eingerichtet werden kann. Die Erschließung des Planungsgebietes (Anlieferung und Feuerwehr) über die Nürnberger Str. / Willy-Supf-Platz (St 2409) im Westen ist so anzulegen, dass sie nur aus südlicher Richtung befahren werden kann.
- 7.4 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen Flächen (Planzeichen 15.3.: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen) zulässig.
- 7.5 Der Sieh-Dich-Für-Weg wird im westlichen Teil als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut (beschränkt öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung).
- 7.6 Der Lieferverkehr ist nur von der Nürnberger Str. / Willy-Supf-Platz zulässig. Für den Discounter ist abweichend davon die Anlieferung von der Allersberger Straße zulässig.
- 7.7 Der Lieferverkehr ist nur werktags zwischen 6<sup>00</sup> Uhr und 22<sup>00</sup> Uhr zulässig.
- 7.8 Der Kundenverkehr ist ausschließlich von der Friedrich-Wambsganz-Straße zulässig.
- 7.9 An Sonn- und Feiertagen ist das Befahren mit PKW und das Parken nur auf dem unteren Parkdeck zulässig. Die Nutzung der Stellplätze für die Nachnutzung (22<sup>00</sup> Uhr bis 6<sup>00</sup> Uhr) ist nur auf dem unteren Parkdeck zulässig. Durch bauliche Maßnahmen ist die Sperrung des oberen Parkdecks zu den Ruhezeiten sicher zu stellen.
- 7.10 Im Bereich des Fußwegenetzes ist eine durchgehende Ost-West-Verbindung als kombinierter Fuß- und Radweg auszubilden.

## 8 Höhenfestlegung / Hochwasserschutz

Die derzeit im Verfahren befindliche und vermutlich künftig festgesetzte erhöhte Hochwasserlinie des 100-jährigen Hochwassers (HQ 100) südlich des geplanten Bauvorhabens liegt bei ca. 329,30 m ü. NN. Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden wird auf 329,50 über NN im EG (Zugang Willy-Supf-Platz) und auf max. 335,00 über NN im 1.OG (Zugang Allersberger Straße) festgesetzt. Diese Höhen gelten auch für das Parkdeck und die Tiefgarage. Nördlich des 2-geschoßigen Parkdecks wird eine Geländeauffüllung von derzeit ca. 330,00 müNN auf 332,75 müNN festgesetzt. Nördlich der 1-geschoßigen Tiefgarage wird eine Geländeauffüllung von derzeit ca. 330,00 müNN auf 331,00 müNN festgesetzt und eine Böschung nach Süden auf max. 334,20 müNN festgesetzt.

## 9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. Art. 91 BayBO)

Die Gestaltung des Daches und der Fassaden ist nur entsprechend dem beigefügten Fassaden- und Dachkonzept zulässig:

dem Beiblatt Architektur (Schnitte A-A, B-B 1 : 100)	B 04
dem Beiblatt Architektur (Schnitte C-C, D-D 1 : 100)	B 05
dem Beiblatt Architektur (Ansichten N/W, mit Fassadenbegrünung und Werbeflächen 1:200)	B 06
dem Beiblatt Architektur (Ansichten S/O, mit Fassadenbegrünung und Werbeflächen 1:200)	B 07

Geringfügige Abweichungen davon können zugelassen werden. Darüber hinaus gelten folgende Festsetzungen:

- 9.1 Dächer (zur Begrünung siehe 10.3.11)
- 9.1.1 Im Bereich der Neubauten (SO2) sind in der Höhe gestaffelte Flachdächer (1, 2 und 3 Vollgeschoße) und flach geneigte Dächer mit max. 15° Dachneigung fest gesetzt.
- 9.1.2 An den Eingangs- und Terrassenbereichen (SO1 und SO2) sind verglaste Überdachungen bis jeweils 200 m² Fläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Grünflächen.
- 9.1.3 Im (MI) sind bei untergeordneten Bauteilen Flachdächer oder Pultdächer zulässig.
- 9.1.4 Im Bereich der Fl.Nr.n 448, 449 und 1075 sind bei den Garagen und Carports innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (Planzeichen 15.3.: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen) Satteldächer bis 48° zulässig.
- 9.2 Nebenanlagen  
Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Wertstoffräume sind in die Gebäude zu integrieren.
- 9.3 Fassaden  
Die Hauptbaukörper sind zu gliedern und im Wechsel als Lochfassaden (farbig gestaltete Putzflächen oder Sichtbetonflächen) und Stahl-/Glaskonstruktionen zu gestalten.
- 9.4 Werbeanlagen  
Die Gestaltung der Werbeanlagen ist im SO2 nur entsprechend dem beigefügten Fassadenkonzept zulässig: dem Beiblättern Architektur (Ansichten, Fassadenbegrünung und Werbeflächen 1:200) B 06 und B 07. Blink- und Wechselbeleuchtungen sind unzulässig. Fahnen sind an den gekennzeichneten Stellen bis zu einer Höhe von 7m zulässig.
- 9.5 Im Bereich der beiden bestehenden Altbauten im Westen (SO1) gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Roth.
- 9.6 Im Bereich der Überlappung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan SAN 3.1 (MI) gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Roth.

## 10 Grünordnung

- 10.1 Öffentliche und private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Die im Planblatt festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß der nachfolgenden Pflanzgebote zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 10.2 Erhaltungsgebote  
Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.
- 10.2.1 Erhaltungsgebot A  
Die Gewässerbegleitgehölze im Böschungsbereich nördlich und südlich der Roth sind zu erhalten. Eingriffe in den Gehölzbestand sind im Zuge von Pflegemaßnahmen („Auf Stock setzen“) und der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Einzelmaßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen.

## 10.2.2 Erhaltungsgebot B

Die Straßenbegleitpflanzungen entlang der Friedrich-Wambsganz-Straße sind zu erhalten und zu mit Sträuchern gemäß Pflanzgebot L zu unterpflanzen.

## 10.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und zu pflegen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Des Weiteren müssen geplante Pflanzungen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen und geplanten Leitungen aufweisen. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### 10.3.1 Pflanzgebot A

Pflanzung von Hochstämmen 1. Ordnung mit Standortbindung im Zufahrtbereich Nürnberger Straße / Allersberger Straße und westlich des Sheddachgebäudes. Geeignete Baumarten:

Platanus acerifolia (Platane)	H 4xv, H 400-500 cm, STU 20-25
Tilia cordata (Winter-Linde)	H 4xv, H 400-500 cm, STU 20-25
Fraxinus excelsior (Gewöhl. Esche)	H 4xv, H 400-500 cm, STU 20-25

### 10.3.2 Pflanzgebot B

Pflanzung eines Hochstammes 1. Ordnung westlich der Fußgängerbrücke, südlich der Roth

Alnus glutinosa (Erle)	H 3xv, STU 16-18
Salix alba (Silber-Weide)	H 3xv, STU 16-18

### 10.3.3 Pflanzgebot C

Pflanzung von Hochstämmen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern ohne Standortbindung auf öffentlicher Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz. Geeignete Baum- und Straucharten:

Hochstämmen 1. Ordnung

Fraxinus excelsior (Esche)	H 4xv, STU 20-25
Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)	H 4xv, STU 20-25

Hochstämmen 2. Ordnung

Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3xv, STU 18-20
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv, STU 18-20

Straucharten:

Cornus mas (Kornelkirsche)	vStr. 3 Tr. 60-100
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	vStr. 5 Tr. 100-150
Corylus avellana (Haselnuss)	vStr. 5 Tr. 100-150
Amelanchier laevis (Felsenbirne)	vStr. 3 Tr. 60-100
Salix purpurea 'Nana' (Kugel-Weide)	vStr. 3 Tr. 60-100

### 10.3.4 Pflanzgebot D

Pflanzung von Hochstämmen 1. Ordnung mit Standortbindung auf privater Grünfläche südlich der Zufahrt zum Fachmarktzentrum von der Friedrich-Wambsganz-Straße. Geeignete Baumarten:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	H 3xv, STU 18-20
Tilia cordata (Winter-Linde)	H 3xv, STU 18-20

### 10.3.5 Pflanzgebot E

Pflanzung von Hochstämmen 1. Ordnung mit Standortbindung auf öffentlicher und privater Grünfläche entlang der Friedrich-Wambsganz-Straße. Geeignete Baumarten:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	H 3xv, STU 18-20
Tilia cordata (Winter-Linde)	H 3xv, STU 18-20

### 10.3.6 Pflanzgebot F

Pflanzung von Hochstämmen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern ohne Standortbindung auf privater Grünfläche im Bereich der Auffüllung zwischen Parkdeck und Friedrich-Wambsganz-Straße und im Platzbereich Discounter und Allersberger Straße . Geeignete Baum- und Straucharten:

#### Hochstämmen 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	H 4xv, STU 20-25
Tilia cordata (Winter-Linde)	H 4xv, STU 20-25
Quercus robur (Stiel-Eiche)	H 4xv, STU 20-25

#### Hochstämmen 2. Ordnung

Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3xv, STU 18-20
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv, STU 18-20

#### Straucharten:

Cornus mas (Kornelkirsche)	vStr, 60-100
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	vStr, 60-100
Amelanchier laevis (Felsenbirne)	vStr, 60-100
Corylus avellana (Haselnuss)	vStr, 60-100
Prunus spinosa (Schlehe)	vStr, 60-100
Viburnum opulus (Schneeball)	vStr, 60-100

### 10.3.7 Pflanzgebot G

Pflanzung von Hochstämmen 1. Ordnung mit Standortbindung auf dem Parkdeck.

Geeignete Baumarten:

Platanus acerifolia (Platane)	H 4xv, H 400-500 cm, STU 20-25
-------------------------------	--------------------------------

### 10.3.8 Pflanzgebot H

Pflanzung von Hochstämmen 1. und 2. Ordnung mit Standortbindung. Geeignete Baumarten:

Platanus acerifolia (Platane)	H 4xv, H 400-500 cm, STU 20-25
Quercus robur 'Fastigiata' (Säuleneiche)	H 5xv, H 350-400 cm Breite 60-100

### 10.3.9 Pflanzgebot I

Pflanzung eines Hochstammes 2. Ordnung ohne Standortbindung nördlich des Parkdecks. Geeignete Baumarten:

Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Solitärstammbusch, 4xv, STU 18-20
------------------------------	-----------------------------------

### 10.3.10 Pflanzgebot J

#### Fassadenbegrünung

Im Bereich des Fachmarktzentrum und des Parkdecks sind im Abstand von 2 m mit natürlichem Bodenanschluss Solitär-Kletterpflanzen zu pflanzen. Je Pflanze ist eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m<sup>2</sup> vorzusehen bzw. durchgängig ein mind. 0,5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

#### Gerüstkletterpflanzen:

Actinidia kolomikta (Strahlengriffel), Clematis montana und Clematis vitalba (Waldrebe), Lonicera henryi und caprifolium (Geißblatt), Vitis coignetiae (Weinrebe), Wisteria sinensis (Blauregen)

#### Selbstklimmer:

Hedera helix (Efeu), Parthenocissus quinquefolia und Parthenocissus „Veitchii“ (Wilder Wein),

### 10.3.11 Pflanzgebot K

#### Dachbegrünung

Das im Planblatt gekennzeichnete Dach des westlichen Gebäudes ist extensiv zu begrünen (Sedumarten). Die restlichen Dachflächen sind, soweit sie nicht durch Photovoltaikanlagen belegt sind, ebenfalls zu begrünen. Die Begrünung beträgt jeweils 80 % der Dachfläche.

### 10.3.12 Pflanzgebot L

Strauchpflanzungen mit Standortbindung

Cornus mas (Kornelkirsche)	vStr, 60-100
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	vStr, 60-100
Amelanchier laevis (Felsenbirne)	vStr, 60-100
Corylus avellana (Haselnuss)	vStr, 60-100
Prunus spinosa (Schlehe)	vStr, 60-100
Viburnum opulus (Schneeball)	vStr, 60-100

#### 10.3.13 Sonstiges

Die im Planblatt dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sollen mit Stauden und Wildkräutern gestaltet werden.

#### 10.4 Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Fauna

##### 10.4.1 Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verweist auf das Vorkommen und die Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie im Bereich der bestehenden Gebäude.

Für Fledermaus- und Mauerseglerpopulationen sind geeignete Nist- und Rückzugsmöglichkeiten am Bauvorhaben für mindestens 4 Brutpaare vorzusehen. Die Nist- und Rückzugsmöglichkeiten sind gemäß den Empfehlungen der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung auszuführen.

##### 10.4.2 Im Bereich des Grünzuges sind Gehwegleuchten und Brückenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu verwenden.

#### 10.5 Flächen für die den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Nach § 31b Abs. 4 Satz 3 WHG bedarf die Errichtung und die Erweiterung baulicher Anlagen nach §§ 30,34 und 35 BauGB in Überschwemmungsgebieten der (wasserrechtlichen) Genehmigung. Die erforderliche Genehmigung kann erteilt werden, da die in § 31b Abs. 4 Satz 4 WHG aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind.

Basierend auf der Grundlage des § 31 b WHG ist eine Ausgleichsfläche rechtlich nicht erforderlich.

#### 10.6 Spielplatz

Im Bereich der Stadtbleiche ist ein naturnaher, unversiegelter Spielbereich mit dem Element Wasser anzulegen. Spielgeräte konventioneller Art sind nicht zulässig. Bei der Ausbildung der Wassermulde sind die vorhandenen Leitungen zu beachten.

#### 10.7 Weitere Regelungen

##### 10.7.1 Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan in geeignetem Maßstab beizufügen (Art. 5, 9 u. 10 BayBO).

##### 10.7.2 Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für zulässige Erschließung benötigt werden. Die Grünanlagen sind dauerhaft zu unterhalten.

##### 10.7.3 Stützmauern sind im Geltungsbereich bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig, ausgenommen die anzufüllende Stützmauer im Bereich des Parkdeckes. Hier sind max. 8,00 m zulässig. Sie sind als Trockenmauerwerk oder mit Steinkörben auszuführen, ausgenommen die 8,00m hohe Stützmauer. Sie ist in Beton zulässig.

##### 10.7.4 Öffentliche Wegeverbindungen sind barrierefrei auszubilden. Ein öffentliches Gehrecht auf dem südwestlichen Teil des Flurstücks 1075 entlang der Roth ist einzuräumen.

##### 10.7.5 Die Wegeflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Die Wegeflächen im Grünzug sind mit wassergebundener Decke zu befestigen.

10.7.6 Baumscheiben müssen eine freie Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen, die nicht verdichtet oder befahren wird. Gegebenenfalls sind technische Vorkehrungen (z.B. Baumscheiben-Abdeckungen) zu treffen.

10.7.7 Für Gehölznachpflanzungen entlang der Roth sind standortgerechte Bäume zu verwenden.

## Hinweise

### Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Roth. Bauwerke, Kräne oder andere Luftfahrthindernisse bedürfen bei einer Überschreitung einer Höhe von 411,42 m ü.N.N. der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung. Die max. Höhe der Gebäude darf gem. Bebauungsplan 346,77 m ü. N.N. nicht überschreiten.

### Leitungen

Im Bereich der Stadtbleiche befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke und der Telekom. Der Umbau der Stadtbleiche bedarf eines wasserrechtlichen Verfahrens.

### Alternative Energien

Anlagen zur alternativen Energiegewinnung sind wünschenswert, müssen jedoch besonderen städtebaulichen Gesichtspunkten genügen (Gestaltungssatzung, Denkmalschutz). Geeignet dafür sind insbesondere die Dachflächen, für die keine Dachbegrünung festgesetzt ist, z.B. der dreigeschossige Baukörper. Energie aus nachwachsenden Rohstoffen ist nachdrücklich erwünscht.

Der Vorhabensträger ist aufgefordert, Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien und Vermeidung fossiler Brennstoffe unter angemessener Wahrung wirtschaftlicher Gesichtspunkte möglichst umfassend zu berücksichtigen.

### Artenschutz

Im Rahmen des Bauantrages ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Mittelfranken zu beantragen und die Maßnahmen sind abzustimmen.

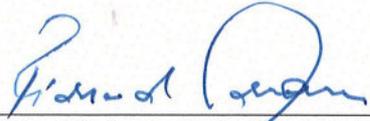
## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.  
Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes SAN 3.1 "Sieh-Dich-Für-Weg" vom  
20. Mai 2006, die diesem Bebauungsplan entgegenstehen, außer Kraft.

Roth, 06.10.2008



Stadt Roth

  
Richard Erdmann, Erster Bürgermeister

Planfertiger:

**ZAGEL. ARCHITEKTEN**

Homepage: [www.Zagel-Architekten.de](http://www.Zagel-Architekten.de)

Dipl.-Ing. Architekt Karlheinz Zagel

Alte Salzstr. 20, 90530 Wendelstein, TEL. 09129/3126, FAX 09129/285405 eMail: [Karlheinz.Zagel@t-online.de](mailto:Karlheinz.Zagel@t-online.de)



## 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)