

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „ROTHMÜHL- PASSAGEN“

Textliche Festsetzungen

AUSFERTIGUNG

25.02.2014

Planverfasser:

Dipl.- Ing. Architekt Karlheinz Zagel
Alte Salzstr. 20
90530 Wendelstein



Grünordnung:

Teambüro Markert
Hessestraße 5-7
90443 Nürnberg

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1 : 500 i. d. F. vom 25.02.2014
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) i. d. F. vom 25.02.2014
bestehend aus
Vorhabenplan inklusive Erschließungsplan M 1:500
Grundriss EG 1:500
Grundriss OG 1:500
4 Ansichten M 1:200
3 Schnitten M 1:200
Fassadenausschnitte mit Farb- und Materialkonzept
- und diesem Satzungstext

INHALT

Geltungsbereich	4
Textliche Festsetzungen	4
1 Art der baulichen Nutzung.....	4
2 Maß der baulichen Nutzung	4
3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	5
4 Abstandsflächen	5
5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte	5
6 Gestaltung der baulichen Anlagen	5
7 Werbeanlagen	6
8 Einfriedungen	6
9 Immissionsschutz	6
10 Ver- und Entsorgung	6
11 Grünordnung	7
12 Hinweise	8
13 Inkrafttreten	8

Die Stadt Roth erlässt aufgrund der §§ 2, 12 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 geltenden Fassung, folgende Satzung

Geltungsbereich

Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke bzw. folgende Teilflächen (Tfl.):
447, 447/2, 1070/7 (Tfl.), 1075 (Tfl.), 1075/26, 1076 (Tfl.) und 1079, jeweils der Gemarkung Roth.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß der Planzeichnung folgende Gebietsart festgesetzt:

„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ (SO 3)

Zulässig ist ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit (unselbstständigen) kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (Shops). Die Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittel-Verbrauchermarkt inklusive der (unselbstständigen) kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (Shops) beträgt höchstens 3.300 m², Die Verkaufsfläche der (unselbstständigen) kleinflächigen Betriebe beträgt maximal 300 m², höchstens 150 m² je (unselbstständigen) Betrieb.

Die Verkaufsfläche für das Sortiment Lebensmittel wird auf 2.100 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für das Non- food Sortiment wird auf 1.200 m² begrenzt. Hiervon dürfen höchstens 400 m² auf Drogeriewaren, 550 m² auf Haushaltswaren und jeweils 100 m² auf Tiernahrung, Textil, Elektro, Zeitschriften/ Bücher, Schreibwaren, Pflanzen, Spielwaren und Heimwerkerartikel, sowie 245 m² auf Aktion-/ Saisonwaren und Restposten entfallen.

- 1.2 Nach § 12 (3a) BauGB sind 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

Im „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ (SO 3) werden als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Grundflächenzahl 1,0 und **Geschoßflächenzahl 1,7**

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 3.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Bauräume und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen wie Müllhäuschen, Schuppen etc. sind in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren.
- 3.3 Es wird folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stpl.
1.	Einzelhandel	1 je 40 m ² Verkaufsfläche
2.	Büro	1 je 40 m ² Nutzfläche
3.	Lager	1 je 100 m ² Nutzfläche
4.	Gastronomie	1 je 10 m ² Nettogastraumfläche

4 Abstandsflächen

An der westlichen und südlichen Bauraumlinie des SO 3 wird eine Abweichung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festgesetzt.

5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrecht (GFR)

Mit Fahr- und Wegerecht belastete Fläche zugunsten des Eigentümers der Flst. Nr. 1075/26 der Gemarkung Roth und der Stadt Roth.

6 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 Gemäß der Nutzungsschablone im Planblatt sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-10° zulässig.
- 6.2 Zur Durchgrünung des Baugebietes sind Flachdächer zu begrünen. Dachflächen mit Anlagen zur Solarnutzung müssen nicht begrünt werden.
- 6.3 Technische Dachaufbauten wie z. B. Kühlanlagen, Entlüftungen etc., sind im eingehausten Technikgeschoss im Nord- Osten des Bauraumes unterzubringen. Das Technikgeschoss ist einzuhausen und in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren.
- 6.4 Die Hauptbaukörper sind zu gliedern und zu gestalten. Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

7 Werbeanlagen

- 7.1 Die Oberkante der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.
- 7.2 Die Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren, freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) und Fahnen sind unzulässig.
- 7.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 7.4 Im Sondergebiet 3 werden max. 2 Werbeflächen mit einer maximalen Größe von 4 m x 4 m und max. 2 Werbeflächen mit einer maximalen Größe von 3 m x 3 m zugelassen. Zusätzlich ist ein Werbeausleger mit Parkplatzhinweis mit maximal 2 m x 2 m zulässig.

8 Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen, bis auf die festgesetzten Mauern zum Schallschutz, sind grundsätzlich unzulässig.
- 8.2 Im Bereich des Anlieferhofes sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

9 Immissionsschutz

In den im Planblatt gekennzeichneten Bereich ist eine durchgängige Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,25 m zu errichten. Höhenbezugspunkt hierfür ist OK Parkdeck mit 335,10 ü.N.N.

10 Ver- und Entsorgung

- 10.1 Regenwasser
Unbelastete Oberflächenwässer müssen auf dem Grundstück zurückgehalten 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.
- 10.2 Wertstoffe
Wertstoffsammlung und -abholung ist nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.
- 10.3 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.
- 10.4 Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraßen nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

11 Grünordnung

11.1 Grünflächen

Die im Planblatt festgesetzten Grünflächen sind gemäß der nachfolgenden Pflanzgebote zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

11.2 Erhaltungsgebote

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

11.3 Anpflanzen von Bäumen

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume 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.

11.4 Pflanzgebot A

A1: Pflanzung von Hochstämmen 1. Ordnung mit Standortbindung entlang der Friedrich- Wambsganz- Straße. Geeignete Baumarten:

Hochstämmen 1. Ordnung:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	H 4xv, H 400-500 cm, STU 20-25
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	H 4xv, H 400-500 cm, STU 20-25
Tilia cordata (Winter-Linde)	H 4xv, H 400-500 cm, STU 20-25

A2: Pflanzung von Solitären mit Standortbindung entlang der Allersberger Straße auf Privatgrund. Geeignete Baumarten:

Solitär:

Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)	Solitär mit Ballen oder im Container; H 150-200 cm
Crataegus lavalleyi 'Carrierei' (Apfel-Dorn)	Solitär mit Ballen oder im Container; H 150-200 cm

11.5 Pflanzgebot B

Fassadenbegrünung

An den im Planblatt gekennzeichneten Fassadenbereichen sind im Abstand von 1,5 m mit natürlichem Bodenanschluss Solitär-Kletterpflanzen zu pflanzen. Je Pflanze ist eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m² vorzusehen bzw. durchgängig ein mind. 0,5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Lärmschutzwände können, soweit möglich, mit Gerüstkletterpflanzen im Abstand von 1,5 m mit natürlichem Bodenanschluss bepflanzt werden.

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)

11.6 Pflanzgebot C

Dachbegrünung

Die Dachflächen mit Ausnahme des Parkdecks sind, soweit sie nicht durch Photovoltaikanlagen belegt sind, extensiv mit Sedumarten zu begrünen. Die Begrünung beträgt jeweils 80 % der Dachfläche, im Bereich des Technikgeschosses 10 %.

- 11.7 Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Fauna
Eine Baufeldfreimachung hat zwischen Oktober und Februar zu erfolgen um potentiell vorhandene gefährdete Insekten, insbesondere Heuschrecken und Falter, zu schützen
- 11.8 Weitere Regelungen
- 11.8.1 Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan in geeignetem Maßstab beizufügen (Art. 5, 9 u. 10 BayBO).
- 11.8.2 Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für zulässige Erschließung benötigt werden. Die Grünanlagen sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

12 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.

Alternative Energien

Anlagen zur alternativen Energiegewinnung sind wünschenswert. Geeignet dafür sind insbesondere die Dachflächen. 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

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit vom 1.10. bis 28.02 geschnitten bzw. gerodet werden.

13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Rothmühl-Passagen“ – 1. Änderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rothmühl-Passagen“ vom 08.10.2008 in dem Teilbereich, der durch diesen Bebauungsplan überplant wird, aufgehoben.

Stadt Roth

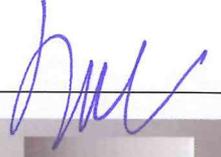


Roth, den 07.04.2014

Ralph Edelhäuser, Erster Bürgermeister

Planfertiger:

7.4.14



ZAGEL ARCHITEKTEN Homepage: 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

Grünordnung:

07.04.2014



TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten