



5. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. E 6
„Grimmstraße“

Textliche Festsetzungen

Ausfertigung

23.02.2018

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1:1.000 in der Fassung vom **23.02.2018**
- dem Planblatt im M. 1 : 1000 in der Urfassung mit Ergänzungen der 2. und 3. Änderung
- dem Satzungstext des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E 6 vom 28.01.1974 und der 2. Änderung vom 25.10.1977, der 3. Änderung vom 18.07.1977 sowie der 4. Änderung vom 08.09.2017 in der ausgefertigten Fassung
- sowie diesem Satzungstext

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 für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

Geltungsbereich

Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke bzw. folgende Teilflächen (Tfl.):

648/2 (Tfl.), 648/78 (Tfl.), 781/1, 788/2, 790, 790/2 (Tfl.), 790/3 (Tfl.), 790/4, 790/13, 790/15, 790/16, 790/17, 790/18, 790/19, 790/20, 801 (Tfl.), 802, 802/1, 802/2, 803 sowie 804/2, jeweils der Gemarkung Eckersmühlen.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

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

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 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 überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

- 2.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) werden als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

WA 1: Grundflächenzahl 0,4 Geschossflächenzahl 0,8

WA 2: Grundflächenzahl 0,4 Geschossflächenzahl 1,0

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) auf maximal 2 beschränkt (Erdgeschoß mit Dachgeschoß als Vollgeschoss (VG)).

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) auf maximal 3 beschränkt (Erdgeschoß, Obergeschoß mit Dachgeschoß als Vollgeschoss (VG)).

- 2.3 Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte zur Bemessung der festgesetzten Traufhöhen:

- Unterer Bezugspunkt: Deckelhöhe des von der Fassadenmitte des Gebäudes nächstgelegenen Schachtes der Mischwasserkanalisation in der das Gebäude erschließenden Straße.
- Oberer Bezugspunkt: außenseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut in Fassadenmitte der Traufseite.

Bei Eckgrundstücken ist jeweils die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten wie Zwerchgiebel oder Dachgauben. Das festgesetzte Höchstmaß der Traufhöhe gilt nicht für deutlich dem Gesamtobjekt untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsgeräte und Ähnliches.

3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hier sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bebauung, jedoch nur bis zu einer maximalen Länge von 25,00 m. Die Grenzabstände regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis zu 47° zulässig. Die zulässige Dachneigung bei dreigeschoßiger Bauweise (EG+OG+DG) beträgt abweichend max. 40°.
- 4.2 Die zulässige Firstrichtung ist im Planblatt festgesetzt.
- 4.3 Die Höhe des Kniestocks darf höchstens 0,50 m betragen.
- 4.4 Aneinandergebaute Häuser bzw. Hausgruppen sind höhengleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung sowie -neigung auszuführen. Geländebedingte Höhenversprünge sind zulässig.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebengebäude, Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für Nebengebäude, Nebenanlagen und Garagen werden Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0°-10° festgesetzt. Ferner sind für Nebengebäude, Nebenanlagen und Garagen Satteldächer zulässig, die die gleiche Dachneigung aufweisen, wie das Dach des zugehörigen Hauptgebäudes.

6 Hinweise

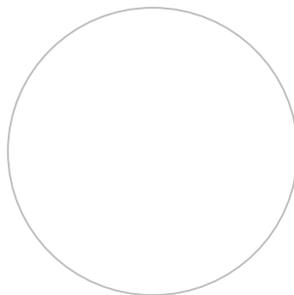
- 6.1 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- 6.2 Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen (Art. 8 Abs. 1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 6.3 Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. geschnitten bzw. gerodet werden.
- 6.4 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- 6.5 Photovoltaik-Anlagen sollen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 gekennzeichnet werden.

7 Inkrafttreten

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

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 6 „Grimmstraße“ treten für deren Geltungsbereich die Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. E 6 „Grimmstraße“ samt seiner bisherigen Änderung außer Kraft.

Roth, den __. __. ____
STADT ROTH



Ralph Edelhäuser
Erster Bürgermeister