



Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan Nr. E 19
„Gartenweg“

Textliche Festsetzungen

AUSFERTIGUNG

21.10.2019

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

- Dem Planblatt im M 1:1000 i. d. F. vom 21.10.2019
- und 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.):

219/2, 220, 220/1, 220/2, 220/3, 220/4, 220/5, 220/6, 220/7, 220/8, 220/9, 220/10, 220/11, 220/12, 220/13, jeweils der Gemarkung Eckersmühlen.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO gemäß der Planzeichnung folgende Gebietsart festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2 Nutzungen, die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, sind ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet werden als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,8

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1 Nebenanlagen und Garagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren.

3.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Die Zahl erforderlicher Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Roth vom 20.07.2009.

3.4 Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m frei zu halten. Offene Garagen (Carports) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

4 Höhe der baulichen Anlagen

- 4.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (FH max.) begrenzt. Diese darf 10,50 m nicht überschreiten.
- 4.2 Als Bezugspunkt für die unter Punkt 4.1 getroffene textliche Höhenfestsetzung gilt die Deckelhöhe des dem Gebäude nächstgelegenen Schachtes der Kanalisation (siehe Schemaschnitt).

5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der zulässigen Wohnungen im festgesetzten WA ist auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des WA ist gemäß der Anforderungen der DIN 4109 ein Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von mindestens 35 dB einzuhalten.

7 Einfriedungen

- 7.1 Die Einfriedungen der Privatgrundstücke sind entweder als Hecke aus heimischen Laubgehölzen (Auswahl siehe unten) oder als Zaun mit senkrechten Holzlatten- bzw. Stabgitterzaun auszubilden. Zwischen den Baugrundstücken sind abweichend davon auch Maschendrahtzäune zulässig. Mauern und blickdichte Zäune sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,5 m nicht überschreiten.
- 7.2 Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante aufweisen.
- 7.3 Bei allen Zäunen sind Sockel und Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeniveau unzulässig.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 8.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

Pflanzgebot A: Einzelbaumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen

Als Straßenbaum sind auf den gekennzeichneten Flächen Bäume mit Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Von der Lage der Baumstandorte kann in geringem Umfang abgewichen werden.

Die Pflanzscheiben betragen pro Baum mind. 2,5 m x 6,0 m und mind. 12,8 m³ durchwurzelbaren Bodenraum (gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“).

Auswahl der zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten (es ist eine Baumart zu verwenden):

Hochstämme: H 3xv. mDB, STU 14-16

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)

8.2 Mindestpflanzgebot auf Privatgrundstücken

Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Pflanzung standortuntypischer Zier- und Nadelgehölze (*Thuja*, *Scheinzypresse*, ...) an den Grundstücksgrenzen ist nicht gestattet.

Die Realisierung der privaten Freiflächen einschließlich deren Bepflanzung mit vorzugsweise standortgerechten heimischen Arten ist bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode.

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Auf Privatgrundstücken ist je angefangener 250 m² Grundstücksfläche 1 klein-kroniger Laubbaum zu pflanzen (vorzugsweise Obstbaum-Hochstamm) und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Auswahl der zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten:

Hochstämme: H 3xv. mDB, STU 14-16

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Malus sylvestris* (Wildapfel)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- Obstbäume in Sorten (Hochstämme)

Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücken

Für die Pflanzung von freiwachsenden Hecken oder geschnittenen Hecken gilt nachfolgende Artenauswahl:

- *Berberis vulgaris* (Berberitze)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Corylus avellana* (Haselstrauch)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Malus sylvestris* (Wildapfel)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)

8.3 Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen zum LSG Ost

Entlang der im Plan gekennzeichneten Grenze zum Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost) ist zwingend eine Einfriedung gemäß der unter Punkt 7 getroffenen textlichen Festsetzungen erforderlich.

Stützmauern und Öffnungen (z.B. Gartentüren) an der Grenze zum LSG Ost sind unzulässig.

9 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

10 Flächenbefestigungen

Neuanzulegende Gehwege sowie öffentliche und private Pkw – Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen bzw. teildurchlässigen Belägen zu befestigen. Eine Vollversiegelung ist unzulässig.

11 Abstandsflächenregelung nach BayBO

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Absatz 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

12 Baugestaltung

12.1 Für die Dachflächen der Hauptgebäude und ihrer Dachaufbauten sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende Dachziegel oder -pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelrotem Farbton zulässig.

12.2 Der Dachüberstand an der Traufe darf höchstens 60 cm betragen, am Ortgang 40 cm.

12.3 Als Dachaufbauten sind ausschließlich Schlepp- und Satteldachgauben zulässig. Die Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf maximal 1/3 der Dachseite betragen. Je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.

12.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

12.5 Zur Fassadengestaltung sind grelle oder reinweiße Farbtöne unzulässig.

12.6 Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind in Material und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Alternativ dazu sind begrünte Flachdächer zulässig.

13 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Artenschutz

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetzes-BNatschG dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar geschnitten bzw. gerodet werden.

Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetz-BayDSchG unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Kraneinsatz

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 des Luftverkehrsgesetzes-LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:

Luftfahrtamt der Bundeswehr Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkaserne Wahn Postfach 90 61
10/529 51127 Köln

LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

14 Hinweise

Leitungszonen in Straßen und Gehwegen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, 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.

Photovoltaik-Anlagen

Photovoltaik-Anlagen sind gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 zu kennzeichnen.

15 Inkrafttreten

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

Stadt Roth

Siegel

Roth, den 12.11.2019

.....

Ralph Edelhäuser

Erster Bürgermeister