



Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan Nr. E 19
„Gartenweg“

Begründung

AUSFERTIGUNG

21.10.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Planungsumgriff / Geltungsbereich.....	5
1.3	Rechtsgrundlagen	6
1.4	Aufstellung	7
2	PLANUNGSVORGABEN	7
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Verbindliche Bauleitpläne	8
2.4	Sonstige gesetzliche Vorgaben	9
2.4.1	Naturschutz	9
2.4.2	Eingriff und Ausgleich	10
2.4.3	Spezieller Artenschutz	10
2.4.4	Denkmalschutz / Bodendenkmäler	10
2.4.5	Grundwasserschutz / Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen	11
2.4.6	Bauschutzbereich	11
3	BESTANDSAUFNAHME	11
3.1	Städtebauliche Grundlagen	11
3.2	Verkehrerschliessung	12
3.2.1	Öffentlicher Personennahverkehr	12
3.2.2	Motorisierter Individualverkehr.....	12
3.2.3	Wegeverbindungen.....	12
3.3	Ver- und Entsorgung	12
3.4	Natürliche Grundlagen	13
3.4.1	Ortsbild und Landschaftserleben	13
3.4.2	Boden.....	13
3.4.3	Wasser.....	13
3.4.4	Klima und Luft.....	14
3.4.5	Arten und Lebensräume	14
3.4.6	Nördlich angrenzender Gehölzbestand und Wald.....	14

3.5	Vorbelastungen	14
3.5.1	Altlasten	14
3.5.2	Flugplatz und Standortübungsplatz der Otto-Lilienthal-Kaserne	14
3.5.3	Verkehrslärm	15
3.5.4	Gewerbelärm	15
4	PLANUNGSZIELE	16
4.1	Städtebau und Stadtgestalt	16
4.2	Verkehrsflächen	16
4.3	Ver- und Entsorgung	17
4.4	Grünordnungskonzept	17
5	FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	19
5.1	Städtebauliche Ordnung	19
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.1.3	Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen	20
5.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	21
5.1.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21
5.1.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
5.1.7	Verkehrsflächen	21
5.1.8	Einfriedungen	21
5.1.9	Flächen für die Versorgung	22
5.1.10	Gestaltung der baulichen Anlage	22
5.2	Grünordnung	22
5.2.1	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
5.3	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise	22
5.3.1	Artenschutz	22
5.3.2	Bodendenkmäler	23
5.3.3	Kraneinsatz	23
5.3.4	Abstandsflächendienstbarkeit	23
5.3.5	Trassen zur Unterbringung von Telekommunikationslinien	23
5.3.6	Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen	23
5.3.7	Photovoltaikanlagen	23
6	AUSWIRKUNGEN	23
6.1	Städtebauliche Ordnung	23
6.2	Grünordnung	24
7	AUFSTELLUNGSVERMERK	24

ANLAGEN

- 1 Georg Knipfer (Bearb.): Ergebnisse der Strukturbegehung zum BBP Nr. 19 in Eckersmühlen.
Neumarkt 27.09.2018

- 2 Accon GmbH, Korbinian Grüner (Bearb.): Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nrn. 220 „Gartenweg 22“, Gemarkung Eckersmühlen in der Gemeinde Roth. Bericht Nr. ACB-0518-8103/03. Greifenberg 16.05.2018
 - Schreiben der Stadt Roth an den Vorhabenträger vom 11.09.2018
 - Stellungnahme des Schallgutachters zum Anschreiben der Stadt Roth vom 24.09.2018

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Roth hat am 31.07.2018 beschlossen, im Ortsteil Eckersmühlen im Bereich nördlich des Gartenweges und südlich der Flussaue der Roth einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

Ziel der Planung ist es, auf dem Grundstück des ehemaligen Baustoffhandels Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser zu entwickeln und dabei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Der Eigentümer der Flächen hat hierzu bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Bebauungsvarianten entwickeln und Grundstücksteilungen vornehmen lassen.

Die verbindliche Bauleitplanung soll für alle Beteiligten Rechts- und Planungssicherheit schaffen und die städtebauliche Ordnung gewährleisten.

1.2 PLANUNGSUMGRIFF / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Eckersmühlen, rund 5 km südöstlich des historischen Zentrums der Kreisstadt Roth.

Das Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost) mit dem Talraum der Roth grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an, weniger als 100 m südlich verlaufen die Staatsstraße St 2220 und die Regionalbahnlinie R 61 (Roth-Hilpoltstein).

Der Regionalbahnhaltepunkt Eckersmühlen Bahnhof liegt rund 100 m südlich des Plangebiets, die Dreifaltigkeitskirche im historischen Zentrum des Ortsteils Eckersmühlen befindet sich rund 500 m östlich.

Neben dem Grundstück des ehemaligen Baustoffhandels wurde das westlich angrenzende, städtische Grundstück Fl. Nr. 219/2, Gemarkung Eckersmühlen, in den Geltungsbereich des BBP E 19 einbezogen, über das Verbindung vom Gartenweg zum nördlich angrenzenden LSG Ost mit einem Kinderspielplatz und Wanderwegen besteht.

Gemäß Aufstellungsbeschluss umfasst der Geltungsbereich des BBP E 19 die Grundstücke mit den Flur-Nummern 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 und 220/13, jeweils der Gemarkung Eckersmühlen, und eine Fläche von rund 0,6 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch einen genehmigten verarbeitenden Betrieb (Fl. Nr. 219/1, Gemarkung Eckersmühlen) und das Mischgebiet „Nördlich des Bahnhofes“ (Bebauungsplan E 15)
- im Norden und Nordosten durch das LSG Ost mit dem Talraum der Roth und die im Bebauungsplan E 15 festgesetzte öffentliche Grünfläche für einen Kinderspielplatz (Teilfläche Fl. Nr. 225/2, Gemarkung Eckersmühlen),
- im Osten durch ein überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Baugrundstück (Fl. Nr. 221/3, Gemarkung Eckersmühlen),
- im Süden und Südwesten durch den Gartenweg (Fl. Nr. 218/8, Gemarkung Eckersmühlen) und die daran angrenzenden, überwiegend gewerblichen Nutzungen zwischen Gartenweg und St 2220.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zum BBP E 19 zu entnehmen.

1.3 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. E 19 „Gartenweg“ wird erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im oben beschriebenen Planbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten.

Rechtgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Stadt Roth. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind erfüllt, weil

- die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen,
- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder zur Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB entsprechend. Das bedeutet z.B. dass

- bei der Aufstellung des BBP E 19 keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt werden und keine gesonderten Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgen sollen, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind,
- der BBP E 19 aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist,
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1.4 AUFSTELLUNG

Aufstellungsbeschluss	31.07.2018
Bekanntmachung	01.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	02.01.2019 bis 04.02.2019
Bekanntmachung	20.12.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	02.01.2019 bis 04.02.2019
Datum des Anschreibens	14.12.2018
Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf	06.08.2019
Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans	06.08.2019
Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Bitte um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	20.08.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22.08.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23.08.2019 bis 07.10.2019
Prüfung der Stellungnahmen zum Entwurf	29.10.2019
Satzungsbeschluss	29.10.2019

2 PLANUNGSVORGABEN

2.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Das Mittelzentrum Roth liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Planungsregion Nürnberg (7) am südlichen Rand des Verdichtungsraums der Metropolregion Nürnberg in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Im Südblatt der Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans ist das Plangebiet als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbauflächen) dargestellt.

Die nördlich angrenzenden Flächen haben als Teil des Regionalen Grünzugs RG 13 Tal der Roth besondere Funktion für die Erholungsvorsorge (E) und die Verbesserung des Bioklimas (K).

Der südlich des Plangebiets gelegene Bahnhof Eckersmühlen und der Verlauf der Regionalbahnlinie R 61 sind in der Zielkarte 2 als Eisenbahnstrecke und Bahnhof gesondert dargestellt. Sie können bei der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen ein Standortvorteil sein.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass regionalplanerische Ziele dem Vorhaben nicht entgegenstehen, da die bisherige Siedlungsgrenze nicht überschritten, der Regionale Grünzug unangetastet bleibt und die im Landesentwicklungsprogramm formulierten Grundsätze und Ziele, z.B. zum Flächensparen, zur Innenentwicklung und zum Anbindegebot (vgl. LEP 2018, Kapitel 3.1 bis 3.3) berücksichtigt werden.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan Stadt Roth stellt das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsflächen als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

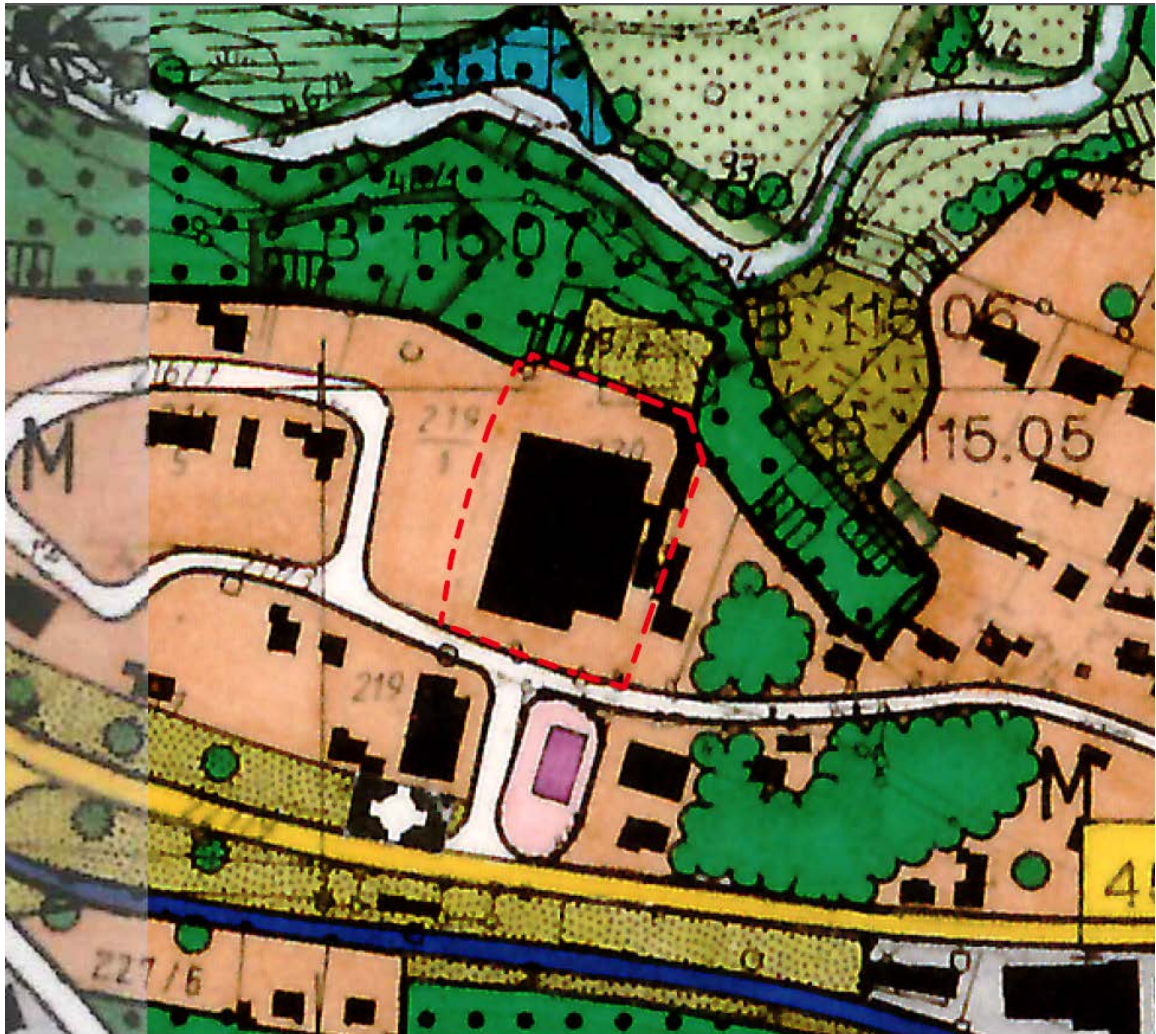


Abb. 1: Ausschnitt FNP mit Landschaftsplan, Stadt Roth, Ortsteil Eckersmühlen

Die nördlich angrenzenden Flächen des LSG-Ost sind als Wald und öffentliche Grünfläche gekennzeichnet, die südwestlich gelegene Versammlungsstätte (Königreichssaal Jehovas Zeugen) als Gemeinbedarfsfläche.

Die Stadt Roth wird den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anpassen.

2.3 VERBINDLICHE BAULEITPLÄNE

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des im Oktober 1982 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. E 15 „Nördlich des Bahnhofs“ an und überschneidet sich im Bereich der Fl. Nr. 219/2, Gemarkung Eckersmühlen. Dieser setzt die westlich und südwestlich gelegenen Baugrundstücke als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO fest sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8.

Im gesamten Geltungsbereich des BBP E 15 gilt die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 der damals geltenden BauNVO mit der Abweichung, dass Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, sofern sie eine Länge von 8,0 m nicht überschreiten und den Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 5 der damaligen BayBO genügen.

Das in den Geltungsbereich des BBP E 19 einbezogene Grundstück Fl. Nr. 219/2, Gemarkung Eckersmühlen, setzt der rechtskräftige BBP E 15 als öffentlichen Fußweg mit einem Querschnitt von 3,0 m fest.

Die nördlich angrenzende Teilfläche des LSG-Ost ist als öffentliche Grünfläche mit einem Pflanzgebot und der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

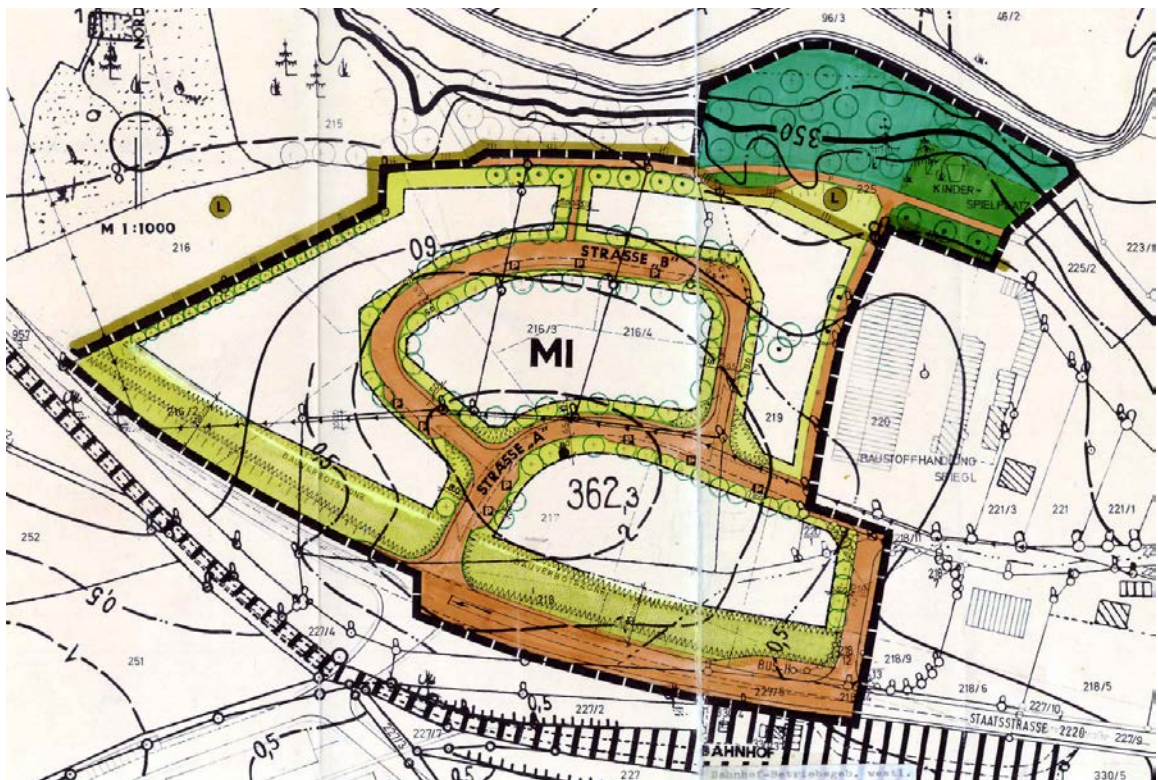


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. E 15 „Nördlich des Bahnhofes“

Der bislang nicht realisierte Fußweg soll nach Willen der Stadt Roth im Zuge der Erschließung des BBP 19 E hergestellt und der Kinderspielplatz wieder aktiviert werden.

Die Flächen des BBP E 19 waren bereits bei dessen Aufstellung weitgehend bebaut. Für diese Grundstücke existiert bis heute kein verbindlicher Bauleitplan.

2.4 SONSTIGE GESETZLICHE VORGABEN

2.4.1 Naturschutz

Das Landschaftsschutzgebiets "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost) grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an.

Das Plangebiet selbst beinhaltet keine Natura 2000 – Gebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate oder Landschaftsschutzgebiete.

Kartierte Biotope oder im Ökoflächenkataster erfasste Grundstücke sind von der Planung nicht betroffen.

2.4.2 Eingriff und Ausgleich

Mit der Realisierung des BBP E 19 sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verbunden, die im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (siehe Kapitel 1.3).

Der Ist-Zustand von Natur und Landschaft wird in den folgenden Kapiteln beschrieben. Auf eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird verzichtet.

2.4.3 Spezieller Artenschutz

Belange des Artenschutzes stehen einer Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich des ehemaligen Baustoffhandels am Gartenweg nicht entgegen.

Im September 2018 hat eine Strukturbegehung¹ stattgefunden, deren Ergebnisse im Anhang zu dieser Begründung dokumentiert sind (siehe Anlage 1). Diese bestätigen, dass

- ein Vorkommen von **Fledermäusen** in den Gebäuden so gut wie ausgeschlossen werden kann und das überwiegend versiegelte Gelände keine günstiges Jagd- bzw. Nahrungshabitat darstellt. Höhlen- und Spaltenbäume konnten nicht festgestellt werden.
- aufgrund der vorhandenen Strukturen im Gelände selbst nicht mit seltenen und bedrohten **Vogelarten** zu rechnen ist, deren Populationen im Umfeld gefährdet sind.
- im Plangebiet keine bedeutenden artenschutzrechtlich relevanten **Pflanzenarten** vorkommen. Lediglich in einem schmalen Streifen angrenzend an den Westrand des Gebietes (außerhalb des Baugrundstückes) finden sich einige Arten von mageren Sandrasengesellschaften mit Feldbeifuß, Straußblütigem Sauerampfer, Frühlingsfingerkraut und einem Waldameisenbau.
- ein Vorkommen von Zauneidechsen ausgeschlossen werden kann, da keine geeigneten Habitate vorhanden sind. Lediglich der Magerrasenstreifen im Westteil, außerhalb des Baugrundstückes könnte Eidechsen beherbergen, allerdings ist dieser sehr schmal und von versiegelten Flächen umgeben. Da bei der Begehung günstige Witterungsbedingungen herrschten, wäre ein Nachweis der Zauneidechse (insb. von Jungtieren) noch möglich gewesen.
- auch das Vorkommen anderer **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** ausgeschlossen werden kann.

2.4.4 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler, die dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unterliegen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

¹ Georg Knipfer (Bearb.): Ergebnisse der Strukturbegehung zum BBP Nr. 19 in Eckersmühlen. Neumarkt 27.09.2018

2.4.5 Grundwasserschutz / Hochwasserschutz / wasserrechtliche Bindungen

Das Plangebiet berührt keine Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete. Es bestehen keine wasserrechtlichen Bindungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen.

2.4.6 Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich nach § 12 Abs. 3 Nr. 2a Luftverkehrsgesetz-LuftVG des Flugplatzes Roth.

Bauwerke, Kräne und andere Luftfahrthindernisse bedürfen bei Überschreiten der gesetzlich vorgeschriebenen Höhenbegrenzungen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt SBP= 386,42 m ü. N.N. der Zustimmung des Luftfahrtamtes der Bundeswehr².

3 BESTANDSAUFNAHME

3.1 STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN

Die gewerblichen Bauten des ehemaligen Baustoffhandels sind abgebrochen und die versiegelten Flächen entfernt.

Das Plangebiet ist eben und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 360 m ü.NN. Außerhalb des Geltungsbereichs fällt das Gelände zum nördlich gelegenen Landschaftsraum um ca. 1,5 m stark ab. Der Höhenunterschied zum Landschaftsschutzgebiet wurde bislang durch eine Stützmauer abgefangen.



Abb. 3: Luftbild Plangebiet mit Umgebung

² Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme zum Vorentwurf des BBP E 19. Bonn 25.01.2019

Die umgebende Bebauung ist sehr heterogen: Das westlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 219/1, Gemarkung Eckersmühlen, sowie die südlich der Gartenstraße angrenzenden Grundstücke sind durch relativ große Baukörper geprägt.

Im westlichen Bereich des Gartenweges und entlang der Straße Am Erberslohe ist eine Bebauung mit Einzelhäusern mit Satteldächern vorherrschend.

Östlich grenzt das zum Wohnen genutzte Grundstück Fl. Nr. 221/3, Gemarkung Eckersmühlen, an den Geltungsbereich an.

3.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Rund 100 m südlich des Plangebiets liegt der Regionalbahnhaltelpunkt Eckersmühlen Bahnhof der Regionalbahnlinie R 61 Roth – Hilpoltstein („Gredl-Bahn“). Die nächstgelegene Bushaltestelle (Buslinie 684) befindet sich ca. 400 m Luftlinie südöstlich an der Grundschule Eckersmühlen.

3.2.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über den Gartenweg in östlicher Richtung an das historische Ortszentrum angebunden. In südlicher Richtung führt der Gartenweg zur St 2220 (Eckersmühlener Hauptstraße). Damit ist das Plangebiet an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Der Gartenweg im Bereich des Plangebiets ist als Tempo-30-Zone beschildert.

3.2.3 Wegeverbindungen

Der Gartenweg auf Höhe des Plangebiets ist mit einem beidseitigen Fußweg ausgestattet. Ein separater Radweg ist nicht vorhanden.

In unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebiets (im Landschaftsschutzgebiet) verläuft der Fernwanderweg *Der Seenländer (Rothsee)* mit der Wege-ID: 22530 sowie der örtliche Wanderweg der *Region Fränkisches Seenland/Gemeinde Roth, Historischer Eisenhammer*, mit der Wege-ID: 20554.

Eine direkte Wegeverbindung vom Gartenweg in das Landschaftsschutzgebiet sowie zu den Wanderwegen besteht bislang nicht.

Südlich des Plangebiets entlang der Eckersmühlener Hauptstraße (St 2220) verläuft der Radwanderweg des Landesbund für Vogelschutz, Wegenetz zur Umweltstation Rothsee, mit der Wege-ID: 20553.

3.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist ausgehend von den vorhandenen Leitungen im Gartenweg grundsätzlich gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien³. Da das Plangebiet komplett neu überplant und die bestehenden Gebäude abgebrochen werden sollen, werden die bestehenden Telekommunikationslinien funktionslos und somit neue Leitungstrassen erforderlich.

Die Abfallentsorgung durch das kommunale Abfallwesen ist sichergestellt. Bei der bisherigen Erschließungsplanung werden die abfallrechtlichen Vorschriften beachtet und eingehalten. Die Befahrbarkeit für 3-achsige Lkws ist sichergestellt und wird in der tiefbautechnischen Ausführungsplanung berücksichtigt.

³ Deutsche Telekom Technik GmbH: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 23.01.2019

Der Anschluss des Plangebiets an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Roth ist sichergestellt⁴. Im Plangebiet befindet sich nach Aussage der Stadtwerke Roth⁵ eine südlich durch das Grundstück verlaufende Wasserleitung. Diese soll im Zuge der Entwicklung des Gebiets außer Betrieb genommen und in der geplanten Straße neu verlegt werden.

Die Entwässerung des Baugebietes muss im Trennsystem erfolgen, da der Mischwasserkanal im Gartenweg bereits stark ausgelastet ist. Regenwasser soll deshalb nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg am 24.05.2019 in die Roth nach abgeleitet werden, ein Gewässer zweiter Ordnung im Talgrund am Nordrand des Baugebietes.

Laut Wasserwirtschaftsamt sind bei der Einleitung von Niederschlagswasser keine besonderen Maßnahmen in Form einer Drosselung oder Reinigung erforderlich. Dies bestätigt auch ein Vergleich mit der DWA-M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Empfehlenswert sind jedoch Straßeneinläufe mit Nassschlammfang, die für einen teilweisen Rückhalt von Schwemmstoffen sorgen. Neu anzulegende Gehwege sowie öffentliche und private Pkw – Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen bzw. teildurchlässigen Belägen zu befestigen. Eine Vollversiegelung ist unzulässig.

Eine darüber hinausgehende Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht gegeben. Vor Beginn der Einleitung ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Die einschlägigen Vorschriften sind zu beachten.

3.4 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

3.4.1 Ortsbild und Landschaftserleben

Das Plangebiet hat aufgrund seiner eingebetteten Lage in die angrenzenden Mischgebiete keine besondere Bedeutung für das Ortsbild und das Landschaftserleben. Es verfügt über keine prägenden Grünstrukturen.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Waldflächen des Landschaftsschutzgebiets "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost). Die Flächen stellen aufgrund der vorhandenen Wanderwege und des wieder errichteten Kinderspielplatzes ein wichtiges Naherholungspotenzial für die Anwohner dar.

3.4.2 Boden

Das Plangebiet ist bis auf wenige Teilbereiche vollständig versiegelt. Die Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als gering eingestuft (Kategorie I, unterer Wert).

Gutachten zum Baugrund sind nicht bekannt.

3.4.3 Wasser

Innerhalb des Plangebiets sind keine oberirdischen Fließ- und Stillgewässer vorhanden. Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost). Der Flusslauf der Roth innerhalb dieses LSG befindet sich in ca. 50 m Entfernung.

Gutachten zur Grundwassersituation und zur Versickerungsfähigkeit sind nicht bekannt.

⁴ Wasserwirtschaftsamt Nürnberg: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 16.01.2019

⁵ Stadtwerke Roth: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 24.01.2019

3.4.4 Klima und Luft

Für das Plangebiet liegen keine Gutachten oder Analysen zum Mikroklima und Luftaustausch vor. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebiets und der bereits bestehenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben weder die Luftaustauschbahnen eingeschränkt, noch die Frischluftentstehung verschlechtert wird.

3.4.5 Arten und Lebensräume

Der Großteil der Flächen des Plangebiets ist vollständig versiegelt. Aufgrund dessen kann damit gerechnet werden, dass keine seltenen oder bedrohten Arten vorkommen. Lediglich in einem schmalen Streifen angrenzend an den Westrand des Gebietes (außerhalb des Baugrundstückes) finden sich einige Arten von mageren Sandrasengesellschaften mit Feldbeifuß, Straußblütigem Sauerampfer, Frühlingsfingerkraut und einem Waldameisenbau. Die Bedeutung dieser Flächen wird gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als Gebiet mit mittlerer Bedeutung – unterer Wert – für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

Aufgrund der benötigten Erschließung zum LSG-Ost kann der Waldameisenbau an seiner derzeitigen Stelle nicht gehalten werden und sollte auf das ca. 400 m westlich gelegene gemeindeeigene Grundstück (Fl. Nr. 211, Gmkg. Eckersmühlen) fachgerecht umgesiedelt werden. Durch Entbuschung und Gehölzentnahme kann dort ein ähnlicher Lebensraum für Sandmagerrasenarten wieder hergestellt werden.

3.4.6 Nördlich angrenzender Gehölzbestand und Wald

Der nördlich angrenzende Gehölzbestand ist im FNP als Wald bzw. öffentliche Grünfläche dargestellt. Auf die Darstellung einer Baumfallzone wird verzichtet, da die Stadt Roth als Eigentümerin der Wald- bzw. Grünflächen den Waldrand so gestaltet und pflegt (z.B. als Kinderspielplatz), dass die angrenzende Bebauung nicht durch umstürzende Bäume gefährdet wird.

3.5 VORBELASTUNGEN

3.5.1 Altlasten

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen, Altlasten und Altablagerungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

3.5.2 Flugplatz und Standortübungsplatz der Otto-Lilienthal-Kaserne

Das Plangebiet befindet sich mindestens 2,2 km östlich des Flugplatzes Roth und mindestens 700 m östlich des zur Otto-Lilienthal-Kaserne gehörenden Standortübungsplatzes mit Schießanlage.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist in seinen Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf des BBP E 19 darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können^{6, 7}.

Die Stadt Roth geht davon aus, dass die geplante Wohnnutzung durch Flug- bzw. Schießlärm nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt wird. Begründet wird dies mit dem Abstand zum Standortübungsplatz und Flugplatz Roth und dem Hinweis, dass zwischen Flugplatz bzw.

⁶ Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme zum Vorentwurf des BBP E 19. Bonn 25.01.2019

⁷ Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme zum Entwurf des BBP E 19. Bonn 20.08.2019

Standortübungsplatz bereits Wohngebäude bestehen, die denselben Schutzanspruch haben wie die im Geltungsbereich des BBP E 19 geplanten Nutzungen.

3.5.3 Verkehrslärm

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet insbesondere durch die mindestens 60 m südlich verlaufende Staatsstraße St 2220 (Eckersmühlener Hauptstraße) und Schienenverkehr auf der mindestens 80 m südlich gelegenen DB-Strecke 5944 (Abschnitt Roth-Hiltpoltstein) ein.

Die Geräuschbelastung der geplanten Wohnbebauung durch Verkehr (Straße und Schiene) wurde im Rahmen schalltechnischer Untersuchungen vom Mai 2018 ermittelt, die dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt sind⁸.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass es nachts auf den an der Gartenstraße gelegenen Flächen zu einer marginalen Überschreitung (1 dB) der in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau genannten Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet kommen kann. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden eingehalten.

Zur Tagzeit kommt es bei Betrachtung der durch den Verkehr verursachten Schallimmissionen zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

3.5.4 Gewerbelärm

Gewerbelärm kann durch den westlich angrenzenden Gewerbebetrieb auf der Fl. Nr. 219/1, Gemarkung Eckersmühlen, (im Mai 2018: Trendy Sport GmbH & Co. KG) sowie die südlich der Gartenstraße gelegenen Betriebe auf den Fl. Nrn. 218/8 (im Mai 2018: CAP Markt), 218/9 (im Mai 2018: Königreichssaal) und 218/6 (im Mai 2018: Auto Türpe) entstehen.

Die beauftragten Schalltechnischen Untersuchungen (Anlage 2) zeigen, dass durch Gewerbelärm tags der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 db(A) überschritten werden kann:

Gemäß Gutachten vom Mai 2018 resultieren die höchsten Beurteilungspegel an den Westfassaden der auf den zur Fl. Nr. 291/1, Gemarkung Eckersmühlen, geplanten Wohngebäuden. Hier können Überschreitungen bis zu 3 dB auftreten.

Wird der westliche Betrieb (Trendy Sport GmbH & Co. KG) entsprechend der tatsächlichen Nutzung modelliert, kann festgestellt werden, dass im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Kurzzeitige Geräuschspitzen, welche auf das Plangebiet einwirken, spielen im Allgemeinen nur nachts eine maßgebliche Rolle. Da nachts kein Betrieb stattfindet, ist davon auszugehen, dass das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm eingehalten werden kann.

Auf Grund der Überlagerung der unterschiedlichen Geräuscharten (Verkehrs- und Gewerbelärm) wird generell empfohlen, das einzuhaltende Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ mit 35 dB (entspricht dem Lärmpegelbereich III) als Mindestanforderung festzulegen. Diese Anforderung wird mit heute gängigen Bauteilen in der Regel bereits erfüllt.

⁸ Accon GmbH, Korbinian Grüner (Bearb.): Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nrn 220 „Gartenweg 22“, Gemarkung Eckersmühlen in der Gemeinde Roth. Bericht Nr. ACB-0518-8103/03. Greifenberg 16.05.2018

4 PLANUNGSZIELE

4.1 STÄDTEBAU UND STADTGESTALT

Bereits vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat der Grundstückseigentümer Bebauungsvorschläge entwickeln und Grundstücksteilungen vornehmen lassen, um das Vorhaben vorzubereiten. Diese wurden bei der Erstellung des dem BBP-Entwurf zugrunde liegenden Städtebaulichen Konzepts weitgehend berücksichtigt.

Die ehemaligen Gewerbeflächen sollen zum Wohnen genutzt werden und insbesondere jungen Familien die Möglichkeit bieten, ein eigenes Haus zu errichten.

Dazu sieht das Städtebauliche Konzept vor, auf der rund 0,6 ha großen Gesamtfläche bis zu zwölf Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten. Zur Bebauung werden Satteldachgebäude mit maximal II Vollgeschossen und maximal zwei Wohneinheiten vorgeschlagen. Der Vorschlag orientiert sich hierbei an der umliegenden Wohnbebauung.

4.2 VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrstechnisch wird das geplante Wohngebiet durch eine Ringstraße erschlossen, die parallel zur westlichen Grenze des Plangebiets vom Gartenweg in das neue Wohngebiet führt. Die Straße soll öffentlich gewidmet und als verkehrsberuhigter Bereich im Mischungsprinzip gestaltet werden, um eine höhere Wohnqualität im Plangebiet zu erreichen.

Bei einer zu erwartenden Verkehrsbelastung von ca. 144 Kfz/Tag (bei maximal 24 WE und 6 angenommenen Fahrten pro WE) entspricht der gewählte Querschnitt den Vorgaben der RAS06 für einen Wohnweg.

Gegenüber dem Vorentwurf des BBP E 19 wurde der Querschnitt der inneren Erschließungsstraße auf 5,0 m reduziert, um Erschließungskosten zu reduzieren und mehr Baugrundstücksfläche zu erhalten.

Bei maximal 12 Einzelhäusern mit 24 WE ergibt bei angenommenen 6 Fahrten pro WE und Tag ein Verkehrsaufkommen von ca. 144 Kfz/Tag. Gemäß RAS06 kann ein Wohnweg mit einem Querschnitt von 5,0 m bis zu 150 Kfz/h aufnehmen und ermöglicht den Begegnungsverkehr von 2 Pkw.

Das städtische Grundstück Fl. Nr. 219/2, Gemarkung Eckersmühlen, das im westlich angrenzenden Bebauungsplan E 15 „Nördlich des Bahnhofes“ als öffentlicher Fußweg zwischen Gartenweg und LSG-Ost festgesetzt ist wurde auf einer Länge von ca. 70 m in die geplante Mischverkehrsfläche integriert. Der Querschnitt der Mischverkehrsflächen entlang der westlichen Grenze wird deshalb auf mindestens 7,5 m erweitert.

Danach läuft der Weg Fl. Nr. 219/2 als separater, mindestens 3,0 m breiter Fuß- und Radweg weiter ins LSG-Ost. Über diesen besteht Verbindung zum nördlichen angrenzenden Kinderspielplatz auf der Fl. Nr. 225/2, Gemarkung Eckersmühlen und zu dem im LSG-Ost verlaufenden Fernwanderweg „Der Seenländer“ (Rothsee).

Um diese Wegeverbindung zu markieren, wird die Pflanzung von mindestens zwei Straßenbäumen vorgeschlagen.

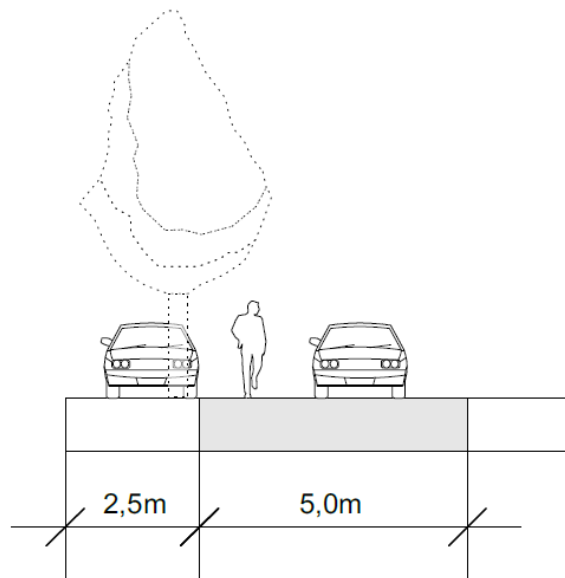


Abb. 4: Schemaschnitt zum Straßenquerschnitt an der Zufahrt vom Gartenweg

Innerhalb der geplanten Mischverkehrsflächen sind vier öffentliche Stellplätze geplant. Der Stellplatzbedarf für die geplante Wohnbebauung muss auf den privaten Baugrundstücken gedeckt werden.

Hierzu sieht das Städtebauliche Konzept für jedes Wohnbaugrundstück die Errichtung einer Doppelgarage vor, um mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit zu schaffen. Die Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet, um den Stauraum vor den Garagen als zusätzlichen Stellplatz nutzen zu können.

4.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist ausgehend von den vorhandenen Netzen und Anlagen grundsätzlich gesichert.

Die geplanten Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass alle geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen innerhalb der öffentlichen Flächen untergebracht werden können und die Befahrbarkeit mit den im Landkreis Roth üblichen Müllfahrzeugen gegeben ist.

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Nach aktuellem Stand der Erschließungsplanung wird das Schmutzwasser in den bestehenden Kanal im Gartenweg eingeleitet und in der Folge in der Kläranlage Roth gereinigt. Das Regenwasser wird über eine neue Leitung nach Norden in die Roth eingeleitet werden.

4.4 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Die nicht überbauten Freiflächen der Wohnbaugrundstücke sollen als Gartenfläche (Vor- und Hausgärten) angelegt werden, für die ein Mindestpflanzgebot vorgeschrieben werden soll. Im öffentlichen Straßenraum wird die Pflanzung von mindestens 2 Straßenbäumen vorgeschlagen.

Durch die Änderung der ehemals stark versiegelten Gewerbeflächen in Wohnbauflächen wird sich die Bedeutung des Plangebietes für Naturhaushalt und Landschaft verbessern.

Der im Vorentwurf des städtebaulichen Konzepts vorgeschlagene 5,0 m breite private Grünstreifen zum LSG-Ost ist entfallen, um die Gebäude weiter im Norden errichten zu können und den Bauherren die Möglichkeit zu geben, mehr Freiflächen auf der Südseite nutzen zu können.

Nachdem auf den jeweiligen Grundstücken keine Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen entstehen besteht kein Bedarf im Plangebiet einen gemeinsamen Kinderspielplatz anzulegen.

Der nächste öffentliche Kinderspielplatz auf Fl. Nr. 225/2, Gemarkung Eckersmühlen grenzt direkt an das Plangebiet an und ist über die Wegeverbindung ins LSG-Ost zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Unabhängig davon werden im Rahmen der Grünordnungsplanung Maßnahmen vorgeschlagen, mit denen Auswirkungen auf die im Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg) genannten Schutzgüter vermieden oder gemindert werden können:

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Firsthöhe und zur maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen sollen Auswirkungen auf das Ortsbild gemindert werden.
- Zur Markierung der Wegeverbindung in das LSG sollen im öffentlichen Straßenraum mindestens 2 Straßenbäume gepflanzt werden.
- Die Grenze zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft soll durch das Beseitigen vorhandener Stützmauern und das Abböschten des Geländes natürlicher gestaltet werden.

Schutzgut Boden

- Zusätzlicher Flächenverbrauch wird durch die Umnutzung bereits bebauter Siedlungsflächen begrenzt.
- Bodenversiegelungen durch Verkehrsflächen werden durch vergleichsweise geringe Straßen- und Wegequerschnitte und die geplante Gestaltung der Flächen im Mischungsprinzip reduziert.
- Oberflächenversiegelungen werden durch Übernahme der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche reduziert.

Schutzgut Wasser

- Durch die Entwässerung des Baugebiets im Trennsystem sollen die örtliche Kanalisation entlastet und Abflussspitzen gemindert werden.
- Durch Begrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen GRZ bleiben versickerungsfähige Flächen auf den Baugrundstücken erhalten.
- Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze soll als Beitrag zur Reduktion von Oberflächenabflüssen verbindlich vorgeschrieben werden.
- Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken wird empfohlen. Die Sammlung von Niederschlagswässern der Dachflächen in Zisternen und eine anschließende Nutzung im Garten oder Haushalt kann einen Beitrag zur Schonung wertvollen Trinkwassers leisten.
- Brauchwassernutzung (Grauwassernutzung) wird empfohlen.

Schutzgut Luft und Klima

- Festsetzungen zur Begrenzung versiegelter Flächen, zum Mindestpflanzgebot auf den privaten Baugrundstücken und zur Bepflanzung von öffentlichen Grundstücken mindern Auswirkungen auf das Mikroklima.
- Die geringe Gebietsgröße, das geringe Maß der baulichen Nutzung und geringe Gebäudehöhen verringern Einflüsse auf das Mikroklima und Luftaustauschbahnen.

- Bei der Errichtung neuer Wohngebäude sind die in der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) formulierten Anforderungen zu beachten. Diese tragen zum Erreichen vereinbarter Klimaziele bei.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Grundfläche bleibt Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten.
- Durch Vorschriften zum Mindestabstand zwischen Einfriedungen und natürlichem Boden soll für Kleintiere, z.B. Igel, eine Verbindung zwischen freier Landschaft und Plangebiet geschaffen werden.

Schutzgut Mensch

- Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sind für das Wohnen störende Nutzungen ausgeschlossen.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gemäß Schalltechnischer Untersuchungen vom Mai 2018 durch die Festsetzung von einzuhaltenden Bau- und Schalldämm-Maßen gewährleistet werden.
- Die an der Ostgrenze geplante Wegeverbindung macht das LSG und die dort vorhandenen bzw. geplanten Naherholungseinrichtungen (z.B. Kinderspielplatz) besser erreichbar und stärkt dessen Naherholungsfunktion.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Mit der die Aufstellung des BBP E 19 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige baulichen Nutzung der in seinem Geltungsbereich gelegenen Flächen geschaffen.
- Durch Schalltechnische Untersuchungen vom Mai 2018 konnte nachgewiesen werden, dass die bestehende Nutzung im Umfeld des Plangebiets auch zukünftig ohne Einschränkungen möglich sein wird.
- Zum Schutz von Bodendenkmälern wird in der Begründung zum BBP E 19 auf die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.

5 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

5.1 STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da sie vornehmlich dem Wohnen dienen sollen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden nicht zugelassen, um Störungen der geplanten Wohnnutzung zu vermeiden und das oben beschriebene städtebauliche Konzept umsetzen zu können.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese liegen innerhalb der in der BauNVO genannten Obergrenzen für Wohngebiete.

Entsprechend den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplans E 15 „Nördlich des Bahnhofs“ wird die maximal zulässige Zahl von Vollgeschossen auf II begrenzt.

Gleichzeitig wird mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild die maximal zulässige Firsthöhe neuer Wohngebäude auf maximal 10,5 m über der Deckelhöhe des dem Gebäude nächstgelegenen Schachtes der Kanalisation begrenzt.

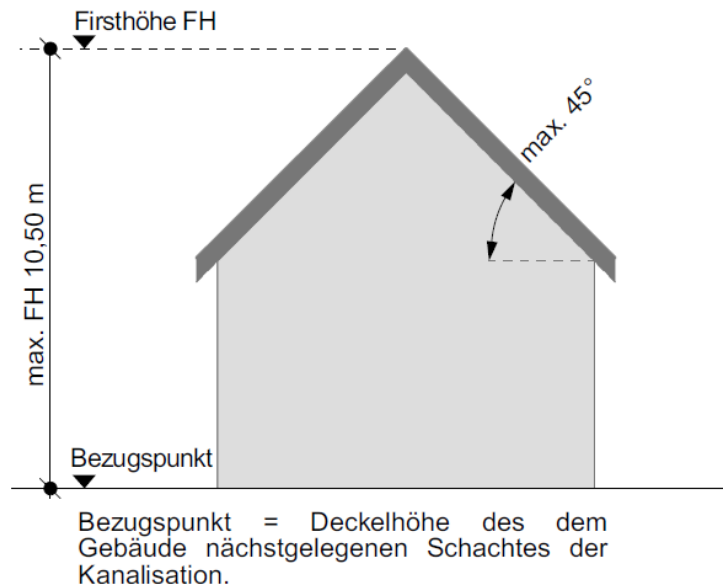


Abb. 5: Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung

5.1.3 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

Entsprechend den Vorgaben des angrenzenden BBP E 15 und der Eigenart der näheren Umgebung sollen Neubauten in offener Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO errichtet werden, d.h. mit seitlichem Grenzabstand und bis zu einer Gebäudelänge von maximal 50 m. Die nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind freizuhalten.

Zulässig sind gemäß dem städtebaulichen Konzept ausschließlich Einzelhäuser.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Absatz 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Das heißt, die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H und mindestens 3,0 m.

Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den nördlich bzw. östlich angrenzenden Grundstücken beträgt dementsprechend mindestens 3,0 m.

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe H und wird senkrecht zur Wand gemessen. H bezeichnet gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad wird dabei voll, die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel hinzugerechnet. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen. Zur Berücksichtigung von Dachaufbauten gelten entsprechende Vorschriften.

Auf eine Festsetzung zur Stellung der Gebäude wird verzichtet, um den Bauherren Gestaltungsfreiheit zu lassen und die Nutzungsmöglichkeiten von Solarenergie nicht einzuschränken.

5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen des § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen, um unkontrollierte bauliche Entwicklungen zu vermeiden und Nachbargrundstücke nicht zu beeinträchtigen.

Die Vorschriften zur maximal zulässigen Grundfläche und die im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Grundstücksgrößen ermöglichen es, den erforderlichen Stellplatzbedarf auf dem jeweiligen Baugrundstück zu decken.

5.1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude vor. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen, um eine einheitliche Bebauungsstruktur im Plangebiet sicher zu stellen.

5.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen vom Mai 2018⁹ wird im Bebauungsplan ein einzuhaltendes Bau-Schälldamm-Maß $R'_{w,ges}$ von 35 dB (entspricht dem Lärmpegelbereich III) als Mindestanforderung für sämtliche Gebäude im Geltungsbereich des BBP E 19 festgesetzt.

Diese Anforderung wird nach Aussage des Gutachters in der Regel bereits mit heute gängigen Bauteilen erfüllt sein. Ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Gewerbe- und Verkehrslärm kann damit gewährleistet werden.

Gemäß der Richtlinie VDI 2719 wird darüber hinaus empfohlen, bei Außengeräuschpegeln größer 50 dB(A) ein schallgedämmtes Lüftungskonzept für Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer vorzusehen und dann wenigstens für einen zum Schlafen geeigneten Raum, ein solches Konzept umzusetzen.

5.1.7 Verkehrsflächen

Die zur inneren Erschließung vorgesehene Ringstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier V = Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Sie soll öffentlich gewidmet im Mischprinzip gestaltet werden.

Der festgesetzte Querschnitt der Ringstraße von mindestens 5,0 m ist ausreichend dimensioniert, um sämtliche Sparten unterzubringen, den Begegnungsverkehr von zwei Pkw zu ermöglichen und das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Für Besucher wird innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Fläche P = Öffentliche Parkfläche festgesetzt, innerhalb derer vier Stellplätze errichtet werden können.

Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens wird auf die Festsetzung separater Fußgängerbereiche verzichtet. Lediglich die Verbindung zwischen Ringstraße und LSG-Ost, die ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer geplant ist, wird als 3,0 m breite, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier F/R = Fuß- und Radweg festgesetzt.

5.1.8 Einfriedungen

Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild trifft der BBP E 19 gestalterische Festsetzungen zur Art und Höhe von Einfriedungen. Diese orientieren sich an den Festsetzungen der Stadt Roth für vergleichbare Gebiete und sollen eine städtebaulich verträglich Abschirmung privater Flächen vom öffentlichen Raum ermöglichen.

⁹ Accon GmbH, Korbinian Grüner (Bearb.): Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nrn 220 „Gartenweg 22“, Gemarkung Eckersmühlen in der Gemeinde Roth. Bericht Nr. ACB-0518-8103/03. Greifenberg 16.05.2018

Aus ökologischen Gründen wird ein Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaun und Boden vorgeschrieben, um eine Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere zu gewährleisten.

5.1.9 Flächen für die Versorgung

Im Zufahrtsbereich zum Wohngebiet soll die Errichtung einer Trafostation ermöglicht werden. Hierzu ist in der Planzeichnung an der Zufahrt vom Gartenweg eine 5 x 6 m große Fläche als Fläche für Versorgung festgesetzt.

5.1.10 Gestaltung der baulichen Anlage

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu Einfriedungen macht der BBP E 19 Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung. Auch diese werden getroffen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu verhindern und orientieren sich an der umgebenden Bebauung bzw. den Vorgaben des angrenzenden BBP E 15.

5.2 GRÜNORDNUNG

5.2.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei der vorgeschlagenen Pflanzenauswahl für Bäume und Sträucher handelt es sich um heimische Arten für eine standortgerechte Bepflanzung der Gärten und des öffentlichen Raumes. Dies trägt zur ökologischen Aufwertung der Flächen am Rande des Landschaftsschutzgebietes bei.

An der Zufahrt zum Wohngebiet wird die Pflanzung von zwei Hochstämmen mit Standortbindung vorgeschrieben. Die endgültigen Baumstandorte dürfen von den im Plan dargestellten Standorten geringfügig abweichen, um flexibel auf die Erschließungsplanung reagieren zu können. Der Mindestabstand von 2,0 m zur benachbarten Grundstücksgrenze (Fl. Nr. 219/1) ist gewährleistet.

Zur Durchgrünung des Wohngebiets wird ein Mindestpflanzgebot auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben. Dabei soll je angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Dadurch sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert, ein positiver Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild geleistet und Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Die Einfriedung ohne Öffnungen an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet wird zwingend vorgeschrieben, um eine Nutzungserweiterung der Grundstückseigentümer in das Landschaftsschutzgebiet zu verhindern. Stützmauern sind unzulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Aufgrund ökologischer Aspekte (z.B. Wasserabfluss) sollen die neuanzulegenden Geh- bzw. Radwege, die öffentlichen und privaten Stellplätze mit wasserdurchlässigen bzw. teildurchlässigen Belägen befestigt werden.

5.3 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Aufgrund der Stellungnahme der am Bauleitplanverfahren beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange werden gemäß § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches folgende nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise in den BBP E 19 aufgenommen.

5.3.1 Artenschutz

Entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes-BNatSchG werden Zeiten für die Rodung bzw. den Beschnitt von Gehölzen begrenzt, um Störungen besonders geschützter Vogelarten zu vermeiden.

5.3.2 Bodendenkmäler

Zum Schutz von Bodendenkmälern werden die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1-2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes–BayDSchG zum Auffinden und Melden möglicher Bodendenkmäler nachrichtlich übernommen.

5.3.3 Kraneinsatz

Auf Grund der festgesetzten maximalen Firsthöhe bestehen gegen die Errichtung von neuen Wohngebäuden im Bauschutzbereich des Flugplatzes Roth seitens der Bundeswehr keine Bedenken.

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

5.3.4 Abstandsflächendienstbarkeit

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des BBP E 19 sind Teilflächen der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke Fl. Nr. 220/5 und 220/8, Gemarkung Eckersmühlen, mit einer Abstandsflächendienstbarkeit belastet, die berücksichtigt werden muss, bis diese aus dem Grundbuch gelöscht ist.

5.3.5 Trassen zur Unterbringung von Telekommunikationslinien

Zur Unterbringung der Telekommunikationslinien sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Trassen mit einer Breite von 0,3 m vorzusehen¹⁰.

5.3.6 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Zum Schutz vorhandener und geplanter, unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

5.3.7 Photovoltaikanlagen

Auf Anregung des Kreisbrandrates sollen Photovoltaik-Anlagen gemäß vfdb Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 gekennzeichnet werden¹¹.

6 AUSWIRKUNGEN

6.1 STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt dazu bei, die ehemals gewerblich genutzten Flächen zum Wohnen zu nutzen, um insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zu bieten, ihr eigenes Haus zu errichten. Unter Umsetzung der vorgenannten Ziele und Maßnahmen wird im neuen Plangebiet eine geordnete Erschließung entstehen. Die geplante Mischverkehrsfläche vom Gartenweg und die Anlage eines Fuß- und Radweges ermöglicht die Erschließung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kinderspielplatzes und somit die Nutzung des LSG Ost für die Anwohner zur Naherholung.

¹⁰ Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 23.01.2019

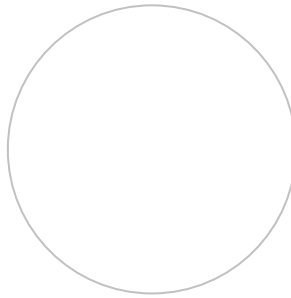
¹¹ Feuerwehr Landkreis Roth, Kreisbrandrat, Landratsamt SG 41, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 21.01.2019

6.2 GRÜNORDNUNG

Die Verminderung der versiegelten Flächen, geringe Straßenquerschnitte, die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzungen zu Einfriedungen und Grünordnung (Mindestpflanzgebot auf den privaten Grundstücken) tragen zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Gebiets bei.

7 AUFSTELLUNGSVERMERK

Roth, den 12.11.2019
STADT ROTH



Ralph Edelhäuser
Erster Bürgermeister