



**Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan Nr. R4
„Odinstraße“**

Textliche Festsetzungen

AUSFERTIGUNG

28.10.2022

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1:1.000 in der Fassung vom 28.10.2022
- 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:

A Geltungsbereich

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

476 (Tfl.), 476/4, 476/5, 476/6, 476/7, 476/8, 476/10, 480, 480/3, 480/4, 480/6, sowie 493/2 (Tfl.), jeweils der Gemarkung Rothaurach.

B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO wird festgesetzt:

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.3 Nicht zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte zur Bemessung der festgesetzten Firsthöhen:

- Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte.
- Oberer Bezugspunkt: (Haupt-)Firsthöhe: Das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut.

Bei Eckgrundstücken ist jeweils die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Sollte das Grundstück über mehrere verschiedene Zufahrten verfügen, ist die Erschließungsstraße mit dem höchstgelegenen unteren Bezugspunkt maßgebend.

2.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) Erdgeschoss darf max. 0,30 m oberhalb des unteren Bezugspunktes gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.1 liegen.

2.3 Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1 Carports und Garagen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Carports und Garagen ist dabei ein Stauraum mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m (gemessen von der Grundstücksgrenze zur Odinstraße bzw. Lohengrinstraße) vorzuhalten.

3.2 Offene Stellplätze sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Tore und sonstige Sperren, die die Garagen, Carports und Stellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche trennen, sind unzulässig. Ausnahmsweise können automatische Tore zugelassen werden.

- 3.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4 Grünordnung

4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Deren Bepflanzung erfolgt bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. spätestens in der folgenden Vegetationsperiode. Die Pflanzung standortuntypischer Nadelgehölze (Thuja, Scheinzypresse...) an den Grundstücksgrenzen ist nicht gestattet. Bei Anlage einer Hecke entlang der Grundstücksgrenzen sind heimische Gehölze und Vogelnährgehölze zu verwenden. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.

Flächige Stein- und Schottergärten mit weniger als 80 % Bepflanzung und mehr als 2,00 m² Fläche sind unzulässig.

Gehölzauswahl für Heckenpflanzung:

- Amelanchier ovalis – Felsenbirne,
- Cornus mas - Kornelkirsche,
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder,
- Viburnum opulus - Wolliger Schneeball,
- Acer campestre – Feldahorn,
- Prunus avium – Vogelkirsche,
- Pyrus pyraister – Wildbirne,
- Sorbus aucuparia – Vogelbeere,
- Cornus sanguinea – Hartriegel,
- Corylus avellana – Hasel,
- Crataegus laevigata – Weißdorn,
- Ligustrum vulgare – Liguster,
- Lonicera xylosteum – Heckenkirsche,
- Malus silvestris – Wildapfel,
- Rosa canina – Hundsrose

4.1.1 Pflanzgebot A –Gehölzpflanzung mit Standortbindung auf privaten Grünflächen

Gemäß dem Pflanzgebot A ist auf dem im Planblatt festgesetzten privaten Bereichen eine unregelmäßige 2 bis 3-reihige Strauchpflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Pflanzabstand beträgt 2,0mx1,5m. Die zu verwendende Straucharten siehe 4.1. dieser Satzung.

4.1.2 Pflanzgebot B – Mindestpflanzgebot auf Privatgrundstücken je angefangene 300,00 m²

Je angefangene 300,00 m² Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum, vorzugsweise ein Obsthochstamm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Auswahl der zu verwendenden Baumarten und Mindestpflanzqualitäten:

Hochstämme: H 3xv, mDB, STU 14-16,

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

4.1.3 Pflanzgebot C - Gründächer

Es wird mindestens eine extensive Dachbegrünung mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 8 cm Stärke festgesetzt. Dachbegrünungen mit höherem Aufbau bzw. intensive Dachbegrünungen sind möglich.

Bei der Begrünung sind ebenfalls Mindestanforderungen zu beachten. Es sollte zumindest eine Kraut-Sedum-Mischung unter Verwendung heimischer Arten verwendet werden. Bewährt haben sich folgenden Pflanzenarten: Färber-Hundskamille, Rundblättrige Glockenblume, Kartäuser-Nelke, Orangerotes Habichtskraut, Kleines Habichtskraut, Steinbrech-Felsennelke, Frühlings-Fingerkraut, Kleiner Wiesenknopf, Polster-Seifenkraut, Felsen-Fetthenne, Sand-Thymian, Milder Mauerpfeffer, Schaf-Schwingel, Alpen-Rispengras und Berg-Segge.

Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig, sofern die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen

4.2 Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Darin müssen Aussagen zur beabsichtigten Höhenentwicklung und zur Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrüneten Grundstücksflächen, zu Arten und Umfang der Bepflanzung von Pflanzgebot A und B und der Einfriedung enthalten sein.

5 Bauordnungsrecht und örtliche Bauvorschriften

5.1 Baugestaltung

5.1.1 Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen. Grelle Farben sind hierbei nicht zulässig. An- und Nebenbauten sind in Bezug auf die Farbgebung an das Hauptgebäude anzugleichen.

5.1.2 Terrassen einschließlich Terrassenüberdachungen, Hauseingangsvorbauten, Wintergärten oder ähnliche Anbauten sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Als Eindeckung von Überdachungen für die genannten Bauten sind nur Metallbleche und Glas zulässig. Als Dachform sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Für Terrassen einschließlich Terrassenüberdachungen und Wintergärten gelten ferner die Beschränkungen der Größe bis zu 30,00 m² und der Tiefe bis zu 5,00 m.

5.1.3 Die Kniestockhöhe wird festgesetzt als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Unterkante des Sparrens mit der Außenwand und beträgt maximal 0,50 m.

5.2 Dächer und Dachaufbauten

5.2.1 Die geneigten Dachflächen der Hauptgebäude (einschließlich der Gauben und Zwerchhäuser) sind in mattem naturroten, braunen oder grauen Farbton zu gestalten. Glasierte oder sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Alternativ sind begrünte Dächer zulässig sofern die Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.3 beachtet werden. Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zulässig.

- 5.2.2 Notwendige Antennen, Solaranlagen und Aufzugsüberfahrten sind um ihre Höhe gegenüber der Dachkante zurückzusetzen. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Dachaufbauten auf Garagendächern sind nicht zulässig.
- 5.2.3 Zulässig sind Schlepp- und Giebelgauben, jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart. Die Breite einer Gaube darf höchstens 3,00 m betragen. Der Randabstand und der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,50 m betragen. Die addierte Gesamtbreite der Gauben bzw. Zwerchhäuser darf nicht mehr als 1/3 der Gesamtbreite einer Dachfläche betragen. Zwerchhäuser, die mindestens 0,50 m vor die Fassade treten sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Gauben darf höchstens bis 0,50 m unterhalb der Höhe des Hauptfirstes errichtet werden.
- 5.3 Nebenanlagen
- 5.3.1 Die Dächer von Nebenanlagen und Garagen werden als begrünte Flachdächer oder begrünte flachgeneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung festgesetzt. Es gilt die textliche Festsetzung Nr. 4.1.3 (Pflanzgebot C) entsprechend.
- 5.3.2 Aneinandergebaute Garagen sowie nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Dachform und Traufausbildung).
- 5.4 Einfriedungen
- 5.4.1 Einfriedungen sind entweder als Hecke aus heimischen Laubgehölzen (Pflanzenauswahl siehe 4.1) oder als Zaun mit senkrechten Holzlatten, bzw. als Stabgitterzaun auszubilden. Zwischen den privaten Grundstücken und entlang der auf der Westseite festgesetzten Hecke sind abweichend auch Maschendrahtzäune zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem Boden nicht überschreiten.
- 5.4.2 Stützmauern zur Geländeanpassung sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) bis max. 0,30 m zulässig.
- 5.4.3 Sockel oder Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeneiveau sind bei Einfriedungen nicht zulässig. Zwischen Gelände und Zaununterkante ist ein Abstand von 0,15 m vorzusehen.
- 5.5 Zufahrten und befestigte Flächen
- Sämtliche befestigte Flächen auf dem Grundstück sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen.
- 5.6 Leitungstrassen
- Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßen bzw. Gehwegen vorzusehen.

6 Nachrichtliche Übernahme

6.1 Leitungen der N-Ergie Netz GmbH

Die Schutzstreifen der Leitungen der N-Ergie Netz GmbH sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten. Erdarbeiten im Bereich der Schutzstreifen über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen dürfen ohne vorherige Zustimmung der N-Ergie Netz GmbH nicht ausgeführt werden. Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Leitungen müssen jederzeit sichergestellt bleiben. Im Bereich der Schutzstreifen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.

7 Hinweise

7.1 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

7.2 Bodendenkmäler

Es ist zu beachten, dass zu Tage tretende (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

7.3 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten und Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten sich dennoch Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittel ergeben, ist umgehend das zuständige Landratsamt Roth zu verständigen.

7.4 Artenschutz

7.4.1 Bei baulichen Vorhaben sind die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten.

7.4.2 Gehölzbeseitigungen haben nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar zu erfolgen.

7.4.3 Als Straßen- und Wegebeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Die Lichtstärke ist insektenfreundlich auszuführen.

7.5 Entwässerung

Die Herstellung von entsprechend dimensionierten Retentionszisternen wird empfohlen. Der Überlauf der Anlagen kann bei entsprechenden Bodenverhältnissen versickern oder an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden. Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt sowie dem Betreiber der Abwasseranlage hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in Verbindung mit der TRENGW ist zu beachten.

Durch das Planungsgebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Sollten Drainagen und Entwässerungsgräben bei Bauarbeiten beschädigt werden, so sind diese Schäden umgehend zu beheben. Es darf zu keiner Vernässung und sonstigen Bewirtschaftungsbeeinträchtigung der benachbarten Flächen kommen.

7.6 Grundwasser

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht erlaubnisfähig.

Sollte beim Baugrubenaushub Grundwasser aufgeschlossen werden oder zum Schutz der Baugrube ein oberirdisches Gewässer zeitweise aufgestaut werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und ggf. als wasserdichte Wannen auszuführen.

7.7 Leitungsverlegung

7.7.1 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

7.7.2 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.

7.7.3 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ‚Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen‘ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei Planung und Bau von Versorgungsleitungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten und sonstigen bereits bestehenden Bepflanzungen zu berücksichtigen.

7.8 Photovoltaiknutzung

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

8 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. R4 „Odinstraße“ treten für deren Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. R1 und Nr. R2 der ehemaligen Gemeinde Rothaurach sowie aller zugehörigen Änderungen außer Kraft.

Roth, den 01.12.2022
STADT ROTH

L.S.
(Siegel)

gez.
Andreas Buckreus
Erster Bürgermeister