

SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN ROTH B 4

=====

für das Gebiet östlich der Wallesauer Straße im Ortsteil Obersteinbach, Gemarkung Belmbrach, der Stadt Roth, Landkreis Roth.

Die Stadt R o t h erläßt gemäß Stadtratsbeschluß vom 30.01.1979 auf Grund von

§ 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976, Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 01.10.1974, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Bekanntmachung vom 31.05.1978

folgende, mit Bescheid des Landratsamtes Roth vom 23. APR. 1980
Nr. 30 - 135 / 79 Ba/Ki genehmigte

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das Gebiet am Südrand des Ortsteiles Obersteinbach, östlich der Wallesauer Straße, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil und dem vom Stadtbauamt Roth ausgearbeiteten Planblatt Roth Nr. B 4 vom 26.01.1979.

§ 3

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 26.11.68.

2. Maß der baulichen Nutzung:

- Für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVQ als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt und geringere Nutzungen festgelegt sind.

3. Bauweise:

Es gilt die offenen Bauweise im festgelegten Gebiet mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude auf den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den Grundstücksgrenzen zulässig sind.

§ 4

Beim
Bodenordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Dachformen:

- 1.1 Für die Hauptgebäude werden Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 35° bis 50° festgesetzt.
- 1.2 Für Nebengebäude und Garagen werden Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° festgesetzt.

2. Anpflanzungen:

- 2.1 Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und der Zu- und Abfahrten, sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Es sind heimische Pflanzen und Gehölze zu bevorzugen.
- 2.2 Entlang des Süd- und Ostrandes des Baugebietes sind von den Grundstückseigentümern zur landschaftlichen Einbindung Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Als solche Gehölze gelten: Föhre, Fichte, Lärche, Eiche, Eberesche und heimische Obstbäume, ferner Hainbuche, Feldahorn, Heckenrose, ~~Schneee~~beere, Spiere u. a.. Im Bereich der Hochspannungsfreileitung dürfen die zulässigen Pflanzhöhen gemäß den Bestimmungen des Elektro-Versorgungsunternehmens nicht überschritten werden.

3. Einfriedungen:

- 3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ortsübliche Einfriedungen in Holz, Stein oder Metall oder als lebende Hecke zulässig.
Die Einfriedung darf 1,20 m Höhe über OK Fußweg nicht überschreiten.
- 3.2 Sichtdreiecke: Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1m über Fahrbahn erreichen.

4. Äußere Gestaltung:

Satteldächer sind mit harter Bedachung zu decken.

5. Schallschutzmaßnahmen:

An den Wohngebäuden östlich der Wallesauer Straße (GV-Straße) sind zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmimmissionen bauliche Schallschutzvorkehrungen (Anordnung der ruhebedürftigen Räume an der schallabgewandten Gebäudeseite oder Einbau schalldämmender Fenster) zu treffen, die sicherstellen, daß in den Schlaf- und Kinderzimmern während der Nachtzeit durch von außen eindringenden Lärm ein mittlerer Maximalpegel von 40 dB (A) nicht überschritten wird. Der Schallschutznachweis ist auf Anforderung mit dem Bauantrag vorzulegen.

6. Grundstücksentwässerung

Es ist evtl. mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Zur ordnungsgemäßen Grund- und Oberflächenentwässerung wird dringend die Anordnung von Abwasserhebeanlagen empfohlen. Sofern von der Stadt Trennkanalisation erstellt wird, sind getrennte Hausanschlußleitungen für Rein- und Schmutzwasser vorzusehen.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt ~~nach~~^{mit} dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Aufgestellt:

Roth, den 30. Oktober 1979

Stadt R o t h :

Wambsganz
(Wambsganz)
1. Bürgermeister