

S a t z u n g

für den Bebauungsplan B 5 der Stadt Roth - Ortsteil Belmbrach für das Gebiet:

"Zu den Höfen"

Die Stadt Roth erläßt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (Bek. v. 11.09.89, GVBl. S. 585) in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB - Bek. v. 08.12.1986, BGBI. I S. 2253) sowie Art. 91 Abs. 1 und 3 Bayerische Bauordnung - Bay BO - (Bek. v. 02.07.1982, GVBl. S. 419) in der jeweils geltenden Fassung, die dem Landratsamt Roth mit Schreiben vom ^{10.03.1997}..... gemäß § 11 BauGB angezeigte

Bebauungsplansatzung

§ 1

Geltungsbereich, Allgemeines

Für das Gebiet "Zu den Höfen" im Ortsteil Belmbrach wird der vom Architekturbüro Erich Fichtner, Münchener Straße 88, 8542 Roth, am 15.04.91 ausgearbeitete und zuletzt am 30.10.92 geänderte Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan des Büros Raimund Böhringer, Landschaftsarchitekt, Hauptstraße 4, 8542 Roth, vom 28.01.92, und diesem Textteil.

§ 2

Nutzung des Baugebietes

- a) Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBI. 1 S. 132) festgesetzt.
- b) Die Parzelle 1 wird festgesetzt als Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für Feuerwehr und kulturellen Zwecken.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den Geschößzahlen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 4

Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise mit der Einschränkung, daß auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
2. Abweichend von Abs. 1 sind Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude, soweit sie den weiteren Festsetzungen in § 6 Abs. 3 dieser Satzung entsprechen, auf den hierfür im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.
3. Garagen und Nebengebäude sind in einem Bauteil zusammenzufassen. Ausnahmen sind zugelassen, wenn dies aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht möglich ist.

§ 5

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

§ 6

Baugestaltung

1. Dachausbildung

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Untergeordnete Bauteile sollen die gleiche Firstrichtung wie die Hauptgebäude haben.

2. Dacheindeckung

Für die Farbe der Dacheindeckung ist naturrot festgesetzt. Zugelassen sind auch Flecktonziegel. Andere Eindeckungsfarben sind unzulässig.

3. Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 30° bis 50°. Dabei gilt für EG + DG 38°-50° EG + OG 30°-38°. Nebengebäude und Garagen müssen ebenfalls ein Satteldach mit der gleichen Dachneigung erhalten wie die Hauptgebäude, soweit sie direkt mit dem Gebäude verbunden sind. Doppelhäuser und Doppelgaragen müssen jeweils die gleiche Dachneigung haben.

4. Gaube

Gaube sind nur bei einer Dachneigung ab 35° und höher zugelassen. In diesem Fall dürfen Gaube bis zu max. 2,00 m breit sein, bzw. die gesamte Länge aller Gaube dürfen 40 % der Firstlänge nicht überschreiten.

5. Kniestöcke sind nur bei Gebäuden mit EG + DG bis max. 50 cm zugelassen. Bei allen übrigen Gebäuden sind Kniestöcke nicht zulässig.

6. Traufen und Firstlinien sind waagrecht zu legen.

7. Fassadengestaltung

Außenputze sind in gedeckten Farben zu halten. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Fassadenverkleidungen sind mit Ausnahme von echter Holzschalung nicht zulässig.

8. Höhenentwicklungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen werden in begründeten Einzelfällen dann genehmigt, wenn ihre Notwendigkeit durch Geländeschnitte belegt werden.

Das OK-Erdgeschoß darf max. 3 Stufen über der öffentlichen Gehsteigoberfläche angelegt werden.

9. Einfriedungen

Für Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind Holzzäune mit max. 1,00 m einschließlich bis 10 cm Sockel über Gehsteigoberkante bzw. Erdgleiche zugelassen.

A FESTSETZUNGEN

7.1  Öffentliche Grünflächen (gem. §9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

7.2  Vorhandene Gehölze, zu erhalten

7.3 Pflanzgebote mit Standortbindung

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauernd zu unterhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund Deutscher Baumschulen), Pinneberg, 1984/1, entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

7.3.1  Pflanzgebot A
Baumreihe entlang der Hofstettenerstraße

Tilia cordata (Winterlinde)
H, 3xv, STU 14-16

7.3.2  Pflanzgebot B
Großbäume entlang der Erschließungsstraße "A"

Quercus robur (Stieleiche)
H, 3xv, STU 14-16

7.3.3  Pflanzgebot C
Großbäume in den Wendeschleifen
Pflanzung mit befahrbarer Baumscheibe (Minstdurchmesser 4m)

Quercus robur (Stieleiche)
H, 3xv, STU 14-16

7.3.4  Pflanzgebot D
Baumpflanzung in den Erschließungsstraßen "B" und "C" und auf öffentlichen Grünflächen

Hochstämmige Obstbäume, standortgerechte Sorten

§ 8

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten diesem Bebauungsplan entgegenstehende Regelungen außer Kraft.

Roth, den 28.05.1997

(Weiß)
1. Bürgermeister

