

STADT ROTH

**BEBAUUNGSPLAN BE 2 BERNLOHE-WALZWERK
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

BEGRÜNDUNG

ENDGÜLTIGE FASSUNG VOM 25.07.2000

B RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan M 1:500, vom 25.07.2000.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Roth werden aufgehoben.

C PLANUNGSINHALT

Der Bebauungsplan regelt nach § 30 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch gewünschten Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)****1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)****1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)**

In dem Gewerbegebiet gem. § 8 (1) BauNVO sind alle Nutzungen gem. § 8 (2) Ziff. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziff. 4 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet gem. § 8 (3) Ziff. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmen gem. § 8 (3) Ziff. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

In dem Eingeschränkten Gewerbegebiet gem. § 8 (1) BauNVO sind alle Nutzungen wie im angrenzenden Gewerbegebiet unter Ziff. 1.1.1 aufgeführt zulässig, jedoch mit der Einschränkung, dass die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w wie folgt festgesetzt sind:

L_w tags 53 dB (A)
 L_w nachts 38 dB (A)

Die starke Einschränkung der zulässigen Schallemission des abgegrenzten Eingeschränkten Gewerbegebietes ist darauf zurückzuführen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte voll den bestehenden Anlagen zugute kommen sollen. Durch Lärminderungsmaßnahmen im Bereich des nicht eingeschränkten Gewerbegebietes und der damit verbundenen Reduzierung der Schallimmission können "schalltechnische Reserven" für das Eingeschränkte Gewerbegebiet geschaffen werden. Eine dementsprechende Anpassung der flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w des Eingeschränkten Gewerbegebietes ist zulässig.

Hinweis:

Mit dem Bauantrag für Neubauten im Gewerbegebiet und im Eingeschränkten Gewerbegebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der grünordnerischen Vorgaben aus Ziff. 1.7 und Ziff. 1.11 der textlichen Festsetzungen vorzulegen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:

- 1.2.1 durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die bestimmt wird,
 - 1.2.1.1 durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen,
 - 1.2.1.2 durch die für das Gebiet festgesetzte Grundflächenzahl, GRZ. Hierbei wird unter Bezug auf § 19 (4) BauNVO festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht in Ansatz gebracht werden,
- 1.2.2 durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, die bestimmt wird,
 - 1.2.2.1 durch die als Höchstmaß festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH, bezogen auf Meereshöhe,
 - 1.2.2.2 durch die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe TH bzw. Firsthöhe FH, bezogen auf Meereshöhe,
 - 1.2.2.3 durch die für das Gebiet als Höchstmaß festgesetzte Baumassenzahl BMZ.

- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO sowie Art. 6 und 7 BayBO)**
- 1.3.1 Die im Plan festgesetzte geschlossene Bauweise regelt sich nach § 22 (3) BauNVO.
- 1.3.2 Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen als zulässig festgesetzt.
- 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO sowie Art. 6 (8) und (9) und Art. 7 (1) BayBO)**
- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.
- 1.4.2 Für den Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze und/oder untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO, mit Ausnahme von Nebenanlagen für Tierhaltung bzw. Kleintierhaltung, gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der dafür im Plan abgegrenzten Bereiche zugelassen sind.
- 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- 1.5.1 Im Bereich der Verkehrsflächen werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche für das Gewerbegebiet bzw. das Eingeschränkte Gewerbegebiet sowohl in ihrer Bestandslage als auch in ihrer Breite festgesetzt.
- 1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 12 und 13 BauGB i.V. mit Art. 91 (1) 1 BayBO)**
- 1.6.1 Innerhalb des Gewerbegebietes wird die vorhandene Trafostation als Fläche für eine Elektrizitätsversorgungsanlage festgesetzt.
- 1.6.2 Alle der Versorgung des Planungsgebietes dienenden Leitungen und Anlagen mit Ausnahme der 20 KV-Leitung des FÜW sind unterirdisch oder innerhalb der Gebäude zu verlegen bzw. anzuordnen.
- 1.6.3 Im Bedarfsfall ist die Verlegung bzw. Verkabelung der bestehenden 20 KV-Freileitung des FÜW bau- und planungsrechtlich zulässig.
- 1.6.4 Die im Plan eingetragene 20-KV-Freileitung des FÜW hat eine Leitungsschutzzone von je 7,00 m beidseits der Leitungssachse. Eine Reduzierung der Schutzzone in Richtung der Leitungsmaste ist in Abstimmung mit dem FÜW möglich. Innerhalb der Leitungsschutzzone können unter gewissen Voraussetzungen bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen in Abstimmung mit dem FÜW errichtet werden.

Außerdem besteht für die Leitungstrasse der Freileitung eine Bewuchsbeschränkung.

Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 einzuhalten.

Bauliche Nutzung und Bepflanzung innerhalb der Leitungsschutzzone sind im Einzelfall mit dem Fränkischen Überlandwerk Nürnberg abzustimmen.

Im Schutzzonenbereich der 20-KV-Freileitung des FÜW dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen nur mit Zustimmung des FÜW erfolgen.

- 1.6.5 Im Bereich von Leitungen der Deutschen Telekom ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich.
- 1.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- Verkehrsgrünflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- 1.7.1 Kleinere Grünflächen in Verbindung mit Verkehrsflächen (Verkehrsgrün) sind mit niederen, bodendeckenden Pflanzen und an den im Plan festgesetzten Standorten mit Bäumen entsprechend dem Pflanzgebot A Ziff. 1.11.2.1 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten.
- 1.7.2 Die privaten Grünflächen sind als Rasenflächen herzustellen, zu pflegen und zu unterhalten.
Die Bepflanzung der Grünflächen mit niederen, bodendeckenden Pflanzen ist zulässig.
- 1.7.3 Auf den privaten Grünflächen sind in den angegebenen Bereichen bzw. an den im Plan eingetragenen Standorten Sträucher und Bäume entsprechend den Pflanzgeboten A und C gem. Ziff. 1.11.2.1 und Ziff. 1.11.2.3 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten.
- 1.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und (6) BauGB).**
- 1.8.1 Die im Plan dargestellten offenen Wasserflächen sind als solche zu erhalten und zu pflegen.
- 1.8.2 Der im Plan als unterirdisch geführte Wasserfläche dargestellte Werkskanal kann überdeckelt werden. Die Einleitung von ungeklärtem Abwasser bzw. verunreinigtem Oberflächenwasser in den Werkskanal ist nicht zulässig.
- 1.8.3 Den Belangen bestehender Wasserrechte und Wassernutzungsrechte einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie des geordneten Wasserabflusses ist bei Veränderungen im Bereich des gesamten Gewerbegebietes insbesondere im Bereich des Werkskanals Rechnung zu tragen.

- 1.8.4 Ein Überschwemmungsgebiet ist amtlich nicht festgesetzt. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich übernommen.
- 1.9 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**
(§ 5 (2) 8 und (4) und § 9 (1) 17 BauGB)
- 1.9.1 Innerhalb der im Plan dargestellten Abgrenzung ist die Aufschüttung des vorhandenen Geländes bis zu der als Höchstgrenze festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe EFH zulässig.
- 1.9.2 Die Aufschüttungen sind an den Übergängen zum bestehenden Gelände landschaftsbezogen sanft abzuböschten bzw. anzupassen.
- 1.10 **Flächen für die Landwirtschaft**
(§ 9 (1) 18 BauGB)
- 1.10.1 Für die im Plan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft gelten keine Festsetzungen in naturschutzfachlicher Hinsicht.
- 1.11 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)
- 1.11.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- 1.11.1.1 Der im Plan gekennzeichnete vorhandene Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten. Ein etwaiger Ausfall ist durch eine Ersatzpflanzung an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung hat mit Pflanzgut der Qualität H., 4xv, ew, mDb, StU 25-30 cm zu erfolgen.
Während der Umgestaltung angrenzender Flächen ist der Einzelbaum gem. DIN 18920 gegen Beschädigungen zu sichern.
- 1.11.1.2 Im Bereich der amtlich kartierten Biotopfläche Nr. 6732-2 ist die vorhandene wertvolle, dichte Talrandbepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Freihalten von Unrat,
- naturschutzfachliche Schnittmaßnahmen.
Der notwendige Pflegeumfang ist von Seiten der Firma Carl Schlenk AG mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Roth, abzustimmen.
- Ergänzungspflanzungen mit Bäumen und Sträuchern in Bestandslücken.

Zu verwendende Bäume:

H., 3xv, ew, mDb, StU 16-18 cm

Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Zu verwendende Sträucher:
Str., 2xv, mB, 60-100

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

1.11.2 Pflanzgebote
(§ 9 (1) 25 und (6) BauGB)

Auf den im Plan angegebenen Bereichen bzw. den im Plan eingetragenen Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund Deutscher Baumschulen) Pinneberg, 1995, entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

1.11.2.1 Pflanzgebot A, mit Standortbindung

Pflanzung von Großbäumen als Hochstämme
H., 3xv, ew, mDb, StU 16-18 cm

Zu verwendende Gehölzarten:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

1.11.2.2 Pflanzgebot B mit Standortbindung

Pflanzung von Kleinbäumen als Hochstämme
H., 3xv, ew, mDb, StU 14-16 cm

Zu verwendende Gehölzarten:

Acer campestre "Elsrijk" (Kegel-Feld-Ahorn)
Acer x zoeschense "Annae" (Zoeschener Ahorn)
Crataegus laenigata "Paul's Scarlet" (Rot-Dorn)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

1.11.2.3 Pflanzgebot C mit Standortbindung

Strauchpflanzung (1 Strauch je 1,5 m²)
Str., 2xv, mB, 60-100

Zu verwendende Gehölzarten:

Amelanchier lamarckii (Kupferfelsenbirne)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

1.11.3 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen sind mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen. Mindestpflanzabstand 2 m bei zusammenhängenden Flächen; für Ranker sind vorgehängte Kletterhilfen anzubringen.

Zu verwendende Pflanzen:

Selbstklimmer:

Hedera helix (Efeu)

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Jungfernebe)

Ranker und Schlinger, die bauliche Maßnahmen erfordern:

Aristolochia durior (Pfeifenwinde)

Clematis montana "Rubens" (Waldrebe)

Clematis tangutica (-"-)

Clematis vitalba (-"-)

Lonicera in Sorten (Geißblatt)

Polygonum anbertii (Knöterich)

1.12 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)

1.12.1 Die Abgrenzung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

1.12.2 Die Abgrenzung der Biotopfläche ist aus der amtlichen Biotopkartierung, Bayern übernommen.
Biotop 6732-2: "Baumhecke mit gut gestufter, stieleichenreicher Ausprägung."

1.13 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 (2) 6 und (4) BauGB).

Die Nutzungsbeschränkungen beziehen sich auf die Lärmemissionen aus dem als Eingeschränktes Gewerbegebiet abgegrenzten Bereich. Die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw" betragen:

Lw" tags 53 dB (A)

Lw" nachts 38 dB (A)

Bezüglich einer zulässigen Erhöhung der flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw" in dem Eingeschränkten Gewerbegebiet siehe die Festsetzungen unter Ziff. 1.1.2.

1.14 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 mit (6) BauGB)

1.14.1 Die im Plan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und von sichtbehindernden Gegenständen oder Einbauten, die höher als 0,80 m über Geländeniveau sind, freizuhalten.

- 2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO)**
- 2.1 **Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (Art. 91 (1)1 BayBO)**
- 2.1.1 Übergeordnete Gestaltungsanforderungen im Bereich des Gewerbegebietes.
Die äußere Gestaltung neuer Gebäude in diesem Bereich ist nutzungsbezogen einfach und zweckmäßig zu halten. Neue Gewerbebauten haben sich mit Gebäudestellung, Bauformausbildung, Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild untereinander und im Kontext mit der bestehenden Baustruktur, in Tallängsrichtung ausgerichtet, höhenmäßig verträglich in die topographische Situation einzufügen.
- 2.1.2 Spezielle Anforderungen an die Baugestaltung.
- 2.1.2.1 Ergänzend zu den Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung wird festgesetzt, dass die flach geneigten Dächer, in Blechdeckung, Pappdeckung, Foliendeckung oder mit extensiver Begrünung auszuführen sind.
Im Hinblick auf die Niederschlagswasserableitung sind unbeschichtete Metaldächer nach Möglichkeit zu vermeiden.
- 2.1.2.2 Dauerhaft glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zugelassen.
- 2.1.2.3 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen (z.B. Scheibenputz oder feinkörniger Rauhputz). Grelle Putzfarben oder Farb-anstriche sind unzulässig.
- 2.1.2.4 Außenwandverkleidungen sind zulässig, wenn sie in Material und Farbe den übergeordneten Gestaltungsanforderungen aus Ziff. 2.1.1 gerecht werden.
- 2.2 **Oberflächenbeläge auf Gewerbegrundstücken**
- 2.2.1 Neue Pkw-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag als Rasenpflaster auszuführen.
- 2.2.2 Betriebsfreiflächen, die keinen hohen Belastungen genügen müssen, wie z.B. Lagerflächen o.ä. sind mit durchlässigen oder teildurchlässigen Materialien zu befestigen, sofern sich aus der Nutzung keine Grundwassergefährdung ergibt.
- 2.2.3 Stärker genutzte Fahrflächen im Bereich des Gewerbegebietes sind wasserundurchlässig zu befestigen.

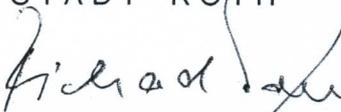
2.3 Werbeanlagen (Art. 91 (1) 2 BayBO)

- 2.3.1 Fernwirksame Werbeanlagen aller Art sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- 2.3.2 Werbeanlagen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes bzw. des Gebäudekomplexes Rücksicht nehmen.
- 2.3.3 Die Werbeanlagen dürfen keine Produktwerbung beinhalten und müssen sich in ihrem Schriftzug aus Einzelbuchstaben zusammensetzen.
- 2.3.4 Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, sich bewegende Werbeanlagen sowie Akustikwerbeanlagen sind unzulässig.
- 2.3.5 Lichtwerbung in der Form von hinterleuchteten Transparenttafeln oder hinterleuchteten Einzelbuchstaben kann zugelassen werden, wenn die Lichtwerbung nicht höher als 4,00 m über der Oberkante der vor dem Grundstück gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
- 2.3.6 Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

3. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Roth, 08. August 2000
STADT ROTH


Richard Erdmann
Erster Bürgermeister

