

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN E 8 „HOFSTETTEN „

SATZUNG

10. AUSFERTIGUNG

STADT  ROTH

**SATZUNG**

Die Stadt Roth erlässt aufgrund des § 2 Abs. 4, sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141) i.V. mit Art. 91 Abs.1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04. August 1997 (GVBl. S. 434) und des Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797) in der jeweils geltenden Fassung folgende Änderungssatzung:

§ 1 ALLGEMEINES, GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANUNGSGEBIETES.....	2
§ 2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB.....	3
§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB.....	3
§ 4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE , GARAGEN UND NEBENANLAGEN GEM. § 9 ABS.1NR. 4 BAUGB.....	3
§ 5 BAUGESTALTUNG.....	3
§ 6 FLÄCHENBEFESTIGUNG.....	4
§ 7 EINFRIEDUNGEN.....	4
§ 8 FÜHRUNG VON VERSORGENSANLAGEN UND -LEITUNGEN.....	5
§ 9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSTEILE / GÄRTEN.....	5
§ 10 GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZGEBOTE GEM. § 9 ABS. 1 NR.15; § 9 ABS.1 NR. 25 BAUGB.....	5
§ 11 PFLANZGEBOTE AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB.....	5
§ 12 PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB.....	5
§ 13 ERHALTUNGSGEBOT GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 BAUGB.....	6
§ 14 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB.....	6
§ 15 INKRAFTTRETEN.....	7

**§ 1 ALLGEMEINES, GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANUNGSGEBIETES**

Für ein ca. 1,35 ha großes Gebiet im Ortsteil Hofstetten beschließt die Stadt Roth die Änderung des Bebauungsplanes E 8 „Hofstetten“.

Für den räumlichen Geltungsbereich (im Planblatt gekennzeichnet) gelten das vom Büro für Architektur und Stadtplanung Wolfgang Held und dem Landschaftsarchitekturbüro Böhringer GmbH ausgearbeitete Planblatt und deren textliche Festsetzungen.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurnummern der Gemarkung Eckersmühlen: T 855, 863, 864, 864/1, 865, 866, T 1025

Hinweis: Alle Flurnummern mit dem Index T liegen nur teilweise (Teilfläche) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Gebiet grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen und teilweise mit landwirtschaftlich genutzten Silos bebaut sind, im Osten an Waldflächen welche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, im Süden an mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke und im Westen an Grundstücke mit Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden.

**§ 2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB**

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und den im Planblatt genannten Nutzungseinschränkungen (Nutzungsschablonen) im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

Die Angaben zu den festgesetzten maximalen Höhen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und der Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Mitte der vor dem Gebäude liegenden Erschließungsstraße von welcher die Grundstückszufahrt anbindet.

**§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB**

Es gilt für das gesamte Gebiet die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO verbunden mit der Einschränkung, daß maximal 2 Wohneinheiten pro Bauparzelle erstellt werden dürfen.

Baugrenzen (blaue Linien) definieren den zulässigen Bereich der überbaubaren Flächen. Die Bestimmungen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

Die im Planblatt angegebenen Hauptfirstrichtungen sind bindend und definieren die Stellung des Hauptgebäudes innerhalb der Baugrenzen. Fehlt ein entsprechender Eintrag im Planblatt, so kann die Hauptfirstrichtung frei gewählt werden,- es ist jedoch immer nur eine Hauptfirstrichtung möglich.

**§ 4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE , GARAGEN UND NEBENANLAGEN GEM. § 9 ABS.1NR. 4 BAUGB**

Garagen, Carport und Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baufenster nicht zulässig. Die Bestimmungen gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten.

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssen mindestens 2,5 Stellplätze nachgewiesen werden.

Zwischen öffentlichen Straßenraum und der Garage ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten,- dies gilt auch für offene Garagen (Carport).

Je Wohneinheit sind mindestens 3 m<sup>2</sup> von außen zugängliche Nebenräume für Abfall, Gartengeräte etc. nachzuweisen. Die Nebenräume können nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden.

**§ 5 BAUGESTALTUNG**

Für Wohngebäude sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für Wohngebäude liegt zwischen 42 und 52 Grad.

Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für Betriebsgebäude liegt zwischen 10 und 30 Grad.

Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit einem Pultdach oder mit einem begrünten Flachdach errichtet werden.

Für Dächer von Wohngebäuden sind als Dachhaut nur Steindeckungen zulässig. Die Farbe der Dachhaut muss sich auf das Spektrum gedeckter Farbtöne beschränken. Dauerhaft glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Für Dächer von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind als Dachhaut Steindeckungen und zementgebundene Faserplatten zulässig. Die Farbe der Dachhaut muss sich auf das Spektrum gedeckter Farbtöne beschränken. Dauerhaft glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Giebelseitig zusammengebaute Gebäude, mit Ausnahme von Nebengebäuden, dürfen nur eine Dachneigung aufweisen.

Die maximale Kniestockhöhe für Hauptgebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Außenhaut der Dachkonstruktion, beträgt maximal 50 cm. Garagen und Nebengebäude dürfen keinen Kniestock haben.

Für die Fassadengestaltung aller Gebäude sind ausschließlich gedeckte Farben zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fassadenmaterialien, welche naturbelassen bzw. ohne deckende Oberflächenbehandlung verarbeitet werden. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Blech, Waschbeton, Fliesen, Faserzementplatten und Kunststoff.

Dachaufbauten in Form von Gauben sind nur auf Wohngebäuden und nur im 1. Dachgeschoß zulässig. Es ist jedoch für ein Gebäude nur jeweils eine Art Gaube möglich.

Die addierte Gesamtbreite von Gauben und außenwandbündigen Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zwischen einzelnen Gauben muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand der Gauben vom Ortgang (seitlicher Dachrand) muss mindestens 1,5 m betragen. Die Dachaufbauten dürfen eine maximale Einzelbreite von 2,5 m nicht überschreiten.

An- und Vorbauten (z.B. Zwerghäuser) an der Traufseite eines Gebäudes sind nur dann zulässig, wenn sie maximal 2/3 der Gebäudelängsseite belegen und müssen zudem folgende Beschränkungen einhalten:

Der An- bzw. Vorbau muß mindestens einen Versatz von 1,0 m zur anliegenden Außenwand haben.

First und Traufe des Anbaues müssen niedriger als der des Firstes / Traufe des Haupthauses liegen.

Dachflächenfenster über 1,5 m<sup>2</sup> Größe sind unzulässig, jedoch sind in der Dachfläche bündig liegende Dachflächenverglasungen zulässig.

Elemente für Solarenergienutzung müssen mindestens 1,0 m vom Ortgang, Traufe und First entfernt angebracht werden, sofern es keine in die Dachfläche integrierten Elemente sind (gleiche Farbe und Höhe wie die Dachhaut,- siehe Empfehlung in der Begründung hierzu).

## § 6 FLÄCHENBEFESTIGUNG

Auf geringst mögliche Befestigung bzw. Versiegelung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Flächen zwingend erfordert (siehe hierzu Empfehlung der Begründung).

Stichstraßen, Stellplätze, Zufahrten, Wirtschaftswege und andere Wege dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Es sind zur Befestigung dieser Flächen entsprechende Drainpflaster (Beratung im Bauamt oder Landratsamt), Rasenfugenpflaster, Natur- oder Betonpflaster mit Drainfuge oder Schotterrasen zu verwenden.

## § 7 EINFRIEDUNGEN

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf nur mit vertikalen Holzlatten- oder Metallstabzäunen erfolgen.

Die Zaunhöhe darf 1,3 m nicht übersteigen und muß mindestens einen Abstand von 15 cm zum Gelände aufweisen, um den Durchgang für Kleintiere nicht zu verbauen.

Über das Gelände hinausragende Rabattensteine, Mauerwerk, Betonstreifen oder sonstige massive Abgrenzungen im Sockelbereich sind generell unzulässig.

## § 8 FÜHRUNG VON VERSORGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorzusehen.

## § 9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSTEILE / GÄRTEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind, soweit keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen sind, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die geplante Gestaltung und gärtnerische Umsetzung der nicht überbauten Grundstücksteile ist im Rahmen der Bauantragstellung aussagekräftig darzustellen.

## Grünordnung

### § 10 GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZGEBOTE GEM. § 9 ABS. 1 NR.15; § 9 ABS.1 NR. 25 BAUGB

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

#### *Pflanzgebote*

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Art zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten.

Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

### § 11 PFLANZGEBOTE AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

#### *Bepflanzung Wendehammer*

*Tilia cordata* «Rancho»      Linde      H, 3 x v, 16/18 StU

### § 12 PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

#### *Neupflanzung einer Heckenstruktur im Bereich der Nutzungsänderung sowie*

#### *Ergänzungspflanzung im Bereich bestehender Heckenstruktur östlich der Ortsstraße*

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus serotina</i>	Traubenkirsche
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen in Sorten

**Mindestpflanzgebot auf Privatgrundstücken:**

Die Grundstücke sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Je Privatgrundstück ist mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen; vorzugsweise ein Obstbaum – Hochstamm. Die Auswahl aus der nachfolgenden Gehölzliste ist frei.

## Artenauswahl: Baumarten, z.B.:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Obstbäume i. Sorten	(Hochstämme)

## Artenauswahl: Sträucher, z.B.:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	rote Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

**§ 13 ERHALTUNGSGEBOT GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 BAUGB**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume bzw. Strukturen sind zu erhalten.

**§ 14 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB****Entwicklung eines Waldmantels**

Baumschicht: Pflanzgröße Heister, 2 x v, m.B., 200 – 250

10 %	Acer campestre	Feldahorn
10 %	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Strauchschicht: Pflanzgröße 2 x v, 60 - 100

10 %	Corylus avellana	Hasel
10 %	Crataegus monogyna	Weißdorn
20 %	Ligustrum vulgare	Liguster
10 %	Prunus spinosa	Schlehe
10 %	Prunus serotina	Traubenkirsche
5 %	Rosa spec.	Wildrosen in Sorten
5 %	Sambucus racemosa	Holunder
10 %	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**Neupflanzung einer (Wild-)obstwiese**

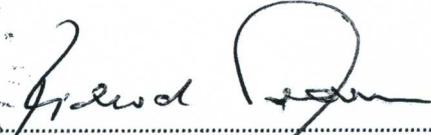
Hochstämme Artenauswahl:

Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Obstbäume i.S.	

**§ 15 INKRAFTTRETEN**

Die Bebauungsplanänderung wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach §10 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften, die der Änderung widersprechen, außer Kraft.

Stadt Roth, den 09.03.2004

  
Richard Erdmann, Erster Bürgermeister