

C. Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

Die Art der Nutzung des Planungsgebietes wird als WA nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzung wird mit einer GRZ (Grundflächenzahl) 0,3 festgesetzt.

Es dürfen maximal 2 Vollgeschoße ausgeführt werden, wobei das Zweite ein ausgebautes Dachgeschoß ist.

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, daß als Hausform nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO werden festgesetzt.

4. Höhenlage

Die der Straße zugewandte Seite (OKFFB Erdgeschoßebene) darf max. 0,30 m über der Straße, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, liegen.

5. Kniestöcke

Kniestöcke sind mit einer Höhe von max. 0,50 m zugelassen.

6. Dachüberstand

Frei auskragende Dachüberstände sind mit max. 0,30 m zugelassen (Traufe, Ortgang).

7. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 44 - 52°. Giebelseitig zusammengebaute Garagen benachbarter Garagen dürfen nur eine Dachneigung aufweisen.

8. Dachform

Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit begrünten Flachdächern bzw. begrünten flach geneigten Dächern zu decken.

9. Dacheindeckung

Für die Deckung der Dächer sind rote Dachziegel zu verwenden.

10. Dachgauben / Zwerchhäuser

Es sind Schlepp- und Giebelgauben zulässig, jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart. Einzelgauben dürfen nicht breiter als 2,00 m sein. Der Randabstand und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen. Die addierte Gesamtbreite der Gauben bzw. Zwerchhäuser darf nicht mehr als 1/3 der Gesamtbreite einer Dachseite betragen.

11. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

12. Sonnenkollektoren / transparente Wärmedämmung / Solarzellen

Sonnenkollektoren, transparente Wärmedämmungen und Solarzellen sind zulässig.

13. Stellplätze, Garagen und Carports

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei Grenzbebauung nur im Rahmen des Art. 7 Abs. 4 BayBO möglich ist.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzung ist ein Bereich von 5,00 m frei zu halten. Ergänzend zu Art. 7 (4) BayBO wird als Geländehöhe die Höhe der Erschließungsstraße (Straßenachse) als Bezugshöhe an der Grundstücksgrenze festgesetzt.

14. Nebengebäude

Nebengebäude sind im baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude oder der Garage anzuordnen.

15. Mülltonnenstandplatz

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind so aufzustellen, daß sie von der Straße nicht eingesehen werden.

16. Einfahrten und Hofbefestigungen

Einfahrten und Hofbefestigungen sind mit durchlässigen Belägen zu befestigen. Zur Befestigung von Flächen sind nur durchlässige Materialien zulässig. Pflasterungen sind mit durchlässigem Pflaster, großfugig verlegtem Pflaster oder mit Pflaster mit mind. 2 cm Rasenfuge auszuführen.

17. Einfriedungen und Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf ohne Einzäunung, mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m) und mit vertikalen Holzlattenzäunen ohne Sockelmauerwerk erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten. Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander durch Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu 1,0 m Höhe sind möglich. Stützmauern und Sockel zur freien Landschaft sind unzulässig. Stützmauern aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, gegebenenfalls abgestuft, sind im Gartenbereich zur Terrassenbildung zulässig.

18. Lärmschutz

Als Schutz gegen den vom Sportplatz verursachten Lärm wird im Westen innerhalb der Baumfallzone eine aktive Lärmschutzmaßnahme errichtet. Die minimalen Höhen der Lärmschutzmaßnahme sind mit ihrer Lage im Planblatt festgesetzt.

19. Grünordnung

Entlang der Erschließungsflächen sowie an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Breite bemißt sich nach den Eintragungen im Planblatt.

Die festgesetzte Grünfläche im Westen wird als Waldmantel ausgebildet.

Die besonders gekennzeichneten Straßen und Wege im Gebiet sind als Wohn- und Spielstraßen in Mischfunktion auszubauen und entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Bereiche mit Pflaster, und durchlässigem Pflaster zu gestalten.

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 dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzgebot A - Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Hauptstraßen und an den Wendeanlagen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen, wobei innerhalb eines Straßenzuges jeweils durchgängig die gleiche Leitart verwendet werden soll. Geeignete Baumarten:

Stiel-Eiche (Quercus robur) H4xv STU 18-20

Spitz-Ahorn (Acer platanoides) H4xv STU 18-20

Pflanzgebot B - Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen, wobei innerhalb eines Straßenraum jeweils durchgängig die gleiche Leitart verwendet werden soll.

Geeignete Baumarten:

Feld-Ahorn (Acer campestre) H3xv STU 14-16

Hainbuche (Carpinus betulus) H3xv STU 14-16

Mehlbeere (Sorbus intermedia) H3xv STU 14-16

Pflanzgebot C - Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen und dem Spielplatz

Für die Bepflanzung des Spielplatzes mit Baumgruppen sollen folgende Baumarten verwendet werden:

Feld-Ahorn (Acer campestre) H3xv STU 14-16

Hainbuche (Carpinus betulus) H3xv STU 14-16

Wald-Kiefer (Pinus silvestris) H3xv STU 14-16

Pflanzgebot D - Baumpflanzung ohne Standortbindung

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist innerhalb der privaten Grundstücke ab einer Grundstücksgröße von 500 m² je ein mittelkroniger Laubbaum pro Baugrundstück zu pflanzen.

Geeignete Baumarten z.B.:

Feldahorn (Acer campestre)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Mehlbeere (Sorbus intermedia)

Obstbäume (Halb- und Hochstamm)

Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen ist entlang des vorhandenen Waldrandes ein Waldsaum zu entwickeln.

Der Krautsaum ist auf der der Bebauung zugewandten Seite mit einer Tiefe von 2,5 m zu entwickeln und durch abschnittsweise Herbstmahd alle 2 bis 4 Jahre zu erhalten.

Der Waldmantel soll durch die 2-3 reihige Pflanzung von Sträuchern und Bäumen in seiner Artenzusammensetzung verbessert werden.

Pflanzung 2x2 m Abstand mit Gruppen zu 3-5 Pflanzen einer Art.

Geeignete Arten:

1. Reihe Feld-Ahorn (Acer campestre)

2. Reihe Feld-Ahorn (Acer campestre)

Kornelkirsche (Cornus mas)

Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

3. Reihe Ginster (Cytisus scoparius)

Liguster (Ligustrum vulgare)

Schlehe (Prunus spinosa)

Heckenrosen (R. canina, R.pendulina)

20. Ausgleichsflächen

Nachdem im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Baugebiet keine Flächen zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich an anderer Stelle ausgeführt. Zum Ausgleich im Sinne des §1a (3) BauGB wird außerhalb des Geltungsbereichs auf den nordwestlichen Teilflächen der Flur Nummern 792, 792/2 und 792/3 Gemarkung Roth eine 2.895 m2 große Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die dem Bebauungsplan zugeordnete Fläche befindet sich im Besitz der Stadt Roth und läßt sich mit den nachfolgenden Maßnahmen um eine Kategorie aufwerten:

- Ergänzung des vorhandenen Ufergehölzsaumes gemäß der nachfolgenden Pflanzliste.

Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)

Esche (Fraxinus excelsior)

Bruch-Weide (Salix fragilis)

Ohr-Weide (Salix aurita)

Trauben-Kirsche (Prunus padus)

Stiel- Eiche (Quercus robur)

Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Feld-Ahorn (Acer campestre)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Holunder (Sambucus nigra)

Wasser-Schneeball (Viburnum lantana)

- Entwicklung eines 5 m breiten Gras/Krautsaumes innerhalb des Uferstreifens und im Anschluß an die Pflanzung. Keine Düngung; Herbstmahd alle 2-4 Jahre unter Abfuhr des Mähgutes.

- Aufwertung der Rednitzau durch flächige Nutzungsextensivierung - Extensivierung des auf der Ausgleichsfläche verbleibenden Grünlandes. Keine Düngung, 2-mahdige Bewirtschaftung mit erster Mahd nach dem 01.06. des Jahres unter Abfuhr des Mähgutes. Anlage von Mulden und Seigen im ufernahen Bereich.

D. Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind

- das Baugesetzbuch (BauGB),

- die Baunutzverordnung (BauNVO) und

- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der jeweils gültigen Fassung.

1.Regenwassernutzung

Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser als Brauch- oder Gartenwasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen.

Deshalb ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in unterirdischen Regenwasserzisternen geeigneten Volumens (mindestens 3 m³ bei einem Einfamilienhaus) zu sammeln und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu verwenden.

2.Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung des Kleinklimas und als Schutz der Fassaden empfohlen.

3. Keller

Beim Bau von Kellern ist wegen des hohen Grundwasserstandes darauf zu achten, daß die Keller wasserundurchlässig auszubilden sind.