

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 46 B „SAUERBRUCHSTR./ PARACELUSSTR.“
UND 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46 A

SATZUNG – AUSFERTIGUNG

STAND: 07.09.2004

STADT  ROTH

Satzung über den Bebauungsplan 46 b Sauerbruchstraße/Paracelsusstraße

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137) i. V. m. Art. 91 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 4. August 1997 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Umweltausschuß in der öffentlichen Sitzung am den Bebauungsplan 46 b Sauerbruchstraße/Paracelsusstraße als Satzung beschlossen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung betrifft die Fl. Nr. 829/17, 846/2, 846/3, 846/14 u. 847/3 (Tfl) der Gemarkung Roth und ist im Planblatt vom dargestellt.

§ 2 – Planungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung 1990 für die Parzellen 2, 3, 4, 5 und 6 und als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung für den Parzellenbereich 1 festgesetzt.
- (2) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,30 und die Geschosflächenzahl (GFZ) wird mit 0,9 festgesetzt. Im Mischgebiet ist ebenfalls eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 zulässig, die Geschosflächenzahl (GFZ) ist hier mit maximal 0,9 festgesetzt.
Im Dachgeschoß ist ein Vollgeschoß zulässig.

§ 3 – Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

§ 4 – Örtliche Bauvorschriften

- (1) **Kniestöcke:**
Kniestöcke sind mit einer Höhe von max. 0,50 m zugelassen.
- (2) **Dachüberstand:**
Frei auskragende Dachüberstände sind mit max. 0,30 zugelassen (Traufe, Ortgang).
- (3) **Dachneigung:**
Die zulässige Dachneigung beträgt 15° - 48°.

(4) **Dachform:**

Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Giebelseitig zusammengebaute benachbarte Garagen dürfen nur eine Dachneigung aufweisen. Flachdächer für Garagen, Carports und Nebengebäude sind zugelassen. Sie müssen jedoch als begrünte Flachdächer bzw. als begrünte flachgeneigte Dächer ausgeführt werden.

(5) **Dacheindeckung:**

Für die Deckung der Dächer der Hauptgebäude sind Dachziegel und Dachsteine bzw. Metaldach naturbelassen zu verwenden.

(6) **Dachgauben und Zwerchgiebel:**

Es sind Schleppdach- und Satteldachgauben zulässig, jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart. Einzelgauben dürfen nicht breiter als 2,0 m sein. Der Randabstand und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,5 m betragen. Die addierte Gesamtbreite der Gauben bzw. Zwerchgiebel darf nicht mehr als 1/3 der Gesamtbreite einer Dachseite betragen. Vor die Aussenwand deutlich vorspringende Zwerchgiebel (mind. 0,50 m) dürfen 1/3 der Gesamtbreite überschreiten.

(7) **Dacheinschnitte:**

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(8) **Sonnenkollektoren/Transparente Wärmedämmung/Solarzellen:**

Sonnenkollektoren, transparente Wärmedämmungen und Solarzellen sind zulässig.

(9) **Stellplätze, Garagen und Carports:**

Je Wohnungseinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Straßenbegrenzung ist ein Bereich von 5,0 m als Stauraum freizuhalten.

(10) **Einfahrten und Hofbefestigungen:**

Öffentliche und private Stellplätze, private Zufahrten, öffentliche Gehwege und andere Wege dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Zur Befestigung dieser Flächen sind entsprechende versickerungsaktive Oberflächenbefestigungen, wie z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, Natur- oder Betonpflaster mit Drainfuge oder Schotterrasen zu verwenden.

§ 5 – Schallschutz:

Bei den Parzellen 1 und 2 ist durch eine entsprechende Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Osten angeordnet werden. Sofern zur Belichtung erforderlich, können zusätzliche Fenster an der Nord- bzw. Südseite angeordnet werden.

§ 6 – Einfriedungen:

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Raum (Strasse, Gehwege, usw.) darf nur mit vertikalen Holzlattenzäune, Metallstabzäunen, geschnittenen oder freiwachsenden Hecken standortheimischer Gehölze erfolgen. Die Zaunhöhe darf 1,20 m nicht übersteigen und muß einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante aufweisen, um den Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten (Wechselbeziehung Siedlungsrand – freie Landschaft). Mauerwerke, Betonstreifen, Rabattensteine oder sonstige massive Abgrenzungen im Sockelbereich sind unzulässig.

§ 7 – 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.

§ 8 – Übrige Festsetzungen

Die Festsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen, der Firstrichtungen und der Garagen sind im Planblatt dargestellt.

§ 9 – Grünflächen und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 15; § 9 (1) 25 BauGB

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

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.

§ 10 – Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) 25 BauGB

(1) Baumpflanzungen im Verlauf der Erschliessungsstrasse und der öffentlichen Gehwegverbindungen

Carpinus betulus

- Hainbuche

H, 3 x v, 16/18 StU

(2) Strauchpflanzung (partiell) an der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Übergangszzone zum bestehenden Wald); die Bepflanzung erfolgt auf ca. 60 % des Flächenangebotes

10 %	Acer campestre	-	Feldahorn
20 %	Corylus avellana	-	Hasel
20 %	Ligustrum vulgare	-	Liguster
15 %	Prunus serotina	-	Traubenkirsche
15 %	Rosa spec.	-	Wildrosen in Sorten
5 %	Sambucus racemosa	-	Holunder
15 %	Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

§ 11 – Pflanz- und Erhaltungsgebote auf privaten Grünflächen gem. § 9 (1) 25 BauGB

(1) Erhaltungsgebot für die Eichen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auf den Parzellen 2 -5

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume (Eichen) auf den einzelnen Parzellen sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind anzuzeigen und im Bereich der planzeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

Baumart für die Ersatzpflanzung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze:

Carpinus betulus « Fastigiata » - Hainbuche H, 3 x v, 14/16 StU

(2) Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Parzelle 6)

Auf der planzeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche an der Nordseite der Parzelle 6 sind spätestens 1 Jahr nach Innutzungnahme des Grundstückes zwei Baumneupflanzungen vorzunehmen. Die Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Baumart für die Neupflanzung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze:

Carpinus betulus « Fastigiata » - Säulen-Hainbuche H, 3 x v, 14/16 StU

(3) Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze von Parzelle 1

Auf der planzeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche der Parzelle 1 sind spätestens 1 Jahr nach Innutzungnahme des Grundstückes fünf Baumneupflanzungen vorzunehmen. Die Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Baumart für die Neupflanzung:

Carpinus betulus - Hainbuche H, 3 x v, 14/16 StU

(4) Mindestpflanzgebot auf Privatgrundstücken

Die Grundstücke sind grundsätzlich naturnah zu gestalten. Die Pflanzung standortuntypischer Zier- und Nadelgehölze, wie z.B. Thuja oder Scheinzypresse an der Grundstücksgrenze ist nicht gestattet. Zur gärtnerischen Gestaltung des Grundstückes gelten generell die nachfolgenden Gehölzlisten. Nicht in den Gehölzlisten aufgeführte Ziergehölze dürfen einen Anteil von ca. 8 % nicht überschreiten.

1. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Auf den Privatgrundstücken sind je 250 m² Grundstücksfläche 1 kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen; vorzugsweise ein Obstbaum – Hochstamm. Erhaltungs- oder Pflanzgebote gem. §10 (1) und (2) werden auf das Mindestpflanzgebot angerechnet. Die Auswahl aus der nachfolgenden Gehölzliste ist frei.

Artenauswahl: Baumarten, z.B.:

Acer campestre	-	Feldahorn	H, 3 x v, 14/16 StU
Carpinus betulus	-	Hainbuche	H, 3 x v, 14/16StU
Malus sylvestris	-	Wildapfel	H, 3 x v, 14/16 StU
Prunus avium	-	Wildkirsche	H, 3 x v, 14/16 StU
Prunus padus	-	Traubenkirsche	H, 3 x v, 14/16 StU
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	H, 3 x v, 14/16 StU
Sorbus domestica	-	Speierling	H, 3 x v, 14/16 StU
Obstbäume i. Sorten (Hochstämme)			

2. Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücken

Für die Pflanzung von freiwachsenden Hecken oder geschnittenen Hecken gilt nachfolgende Artenauswahl.

Artenauswahl: z.B.:

Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Berberis vulgaris	-	Berberitze
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	Liguster
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

§ 12 - Dachbegrünung

Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

§ 13 - Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 14 – Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere Festsetzungen, die diesen Änderungen entgegenstehen ausser Kraft.

Roth, den 15.06.2005
Stadt Roth

Richard Erdmann
Erster Bürgermeister

