



1. Änderung des Bebauungsplanes mit  
integriertem Grünordnungsplan Nr. 46 B  
„Sauerbruchstraße/Paracelsusstraße“

Textliche Festsetzungen

**AUSFERTIGUNG**

Stand 03.08.2015

Stadt Roth

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 46 B  
„Sauerbruchstraße/Paracelsusstraße“

---

Satzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

dem Planblatt im M. 1 : 1000 i. d. F. vom 03.08.2015

und diesem Satzungstext

**Die Stadt Roth erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:**

### **Geltungsbereich**

Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke bzw. folgende Teilflächen (Tfl.):  
829/17, 829/23 (Tfl.), 846/2 (Tfl.) und 846/45, jeweils der Gemarkung Roth.

### **Textliche Festsetzungen**

## **1 Art der baulichen Nutzung**

### **Allgemeines Wohngebiet WA**

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
  - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf Punkt 3, Anlagen für Verwaltungen, beschränkt.
- 1.3 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Punkt 1,2,4 und 5
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbetriebe
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

werden ausgeschlossen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gelten die im Planblatt festgesetzten Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung soweit sich nicht aus den festgesetzten Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 4 beschränkt, wobei das 4. Vollgeschoss als Terrassengeschoss auszubilden ist und maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überdecken darf.
- 2.3 Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

## **3 Höhenlage**

- 3.1 Die Oberkante FFB EG wird mit max. 30 cm über der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, festgelegt.
- 3.2 Es wird eine max. Traufhöhe von 12,00 m ab OK FFB Erdgeschoßebene festgelegt.

## **4 Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 4.1 Gemäß der Nutzungsschablone im Planblatt sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig.
- 4.2 Terrassenüberdachungen, Hauseingangsvorbauten, Wintergärten oder ähnliche Anbauten sind im gesamten Plangebiet nur mit Pult- und Flachdächern zulässig. Für diese Dächer sind nur Eindeckungen mit Metallblechen und Glas zulässig.
- 4.3 Aneinandergebaute Häuser bzw. Hausgruppen sind höhengleich und mit einer einheitlichen Dachform,- deckung sowie -neigung auszuführen.
- 4.4 Notwendige Antennen, Solaranlagen und Aufzugsüberfahrten sind um ihre Höhe gegenüber der Dachkante zurückzusetzen. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

## **5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude**

- 5.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume bzw. in den hierfür ausgewiesenen Bereichen zulässig.
- 5.2 Dächer von Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet nur mit Pult- und Flachdächern zulässig. Diese sind zu begrünen.

- 5.3 Einfahrten, Stellplätze und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen.

## **6 Zufahrt, Sichtflächen**

- 6.1 Es ist eine Zufahrt von max. 6,0 m Breite zulässig.
- 6.2 Die Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art und Einfriedungen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.  
Hiervon ausgenommen sind die als zu erhalten festgesetzten Straßenbäume.

## **7 Immissionsschutz**

In den im Planblatt gekennzeichneten Bereich sind keine Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig. Der Abstand zwischen offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen und der Straßenmitte der Münchener Straße muss mindestens 25 m betragen.

## **8 Besondere bauliche Vorkehrungen**

In den im Planblatt gekennzeichneten Bereich sind besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen aufgrund der Baumfallzone erforderlich.

## **9 Einfriedungen**

- 9.1 Die Einfriedungen sind entweder als Hecke aus heimischen Laubgehölzen oder als Zaun mit senkrechten Holzlatten- bzw. Stabgitterzaun (max. Höhe: 1,20 m) auszubilden (Artenauswahl s. § 11.3).
- 9.2 Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante aufweisen, um den Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten.
- 9.3 Alle Einfriedungen sind ohne Sockel und ohne Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeniveau auszuführen.

## 10 Grünflächen

- 10.1 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden für öffentliche und private Flächen soweit sie an den öffentlichen Raum angrenzen – entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt gemäß dem Pflanzgebot und dem Mindestpflanzgebot.
- 10.2 Private Grünflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Die Realisierung der privaten Grünflächen einschließlich deren Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Arten ist bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode.
- 10.3 Die öffentliche Grünfläche ist zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

## 11 Erhaltung von Gehölz- und Vegetationsbeständen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 11.1 Erhaltungsgebot

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Hochstamm StU 25-30, Artenauswahl s. benachbarte Baumarten, zu ersetzen.

### 11.2 Pflanzgebot für Einzelbäume

Gemäß dem Pflanzgebot sind auf den gekennzeichneten Flächen Bäume 1. Ordnung mit Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Pflanzscheiben bei Straßenbäumen betragen pro Baum mind. 3m x 6m und mind. 12,8m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Bodenraum (gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“).

Auswahl der zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten (es ist eine Baumart zu verwenden):

Hochstämme: H 4xv, mDB, STU 18-20,

*Tilia cordata* (Winter-Linde)

*Quercus robur* (Stiel-Eiche)

*Fagus sylvatica* (Rotbuche)

### 11.3 Mindestpflanzgebot auf Privatgrundstücken

Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Pflanzung standortuntypischer Zier- und Nadelgehölze (Thuja, Scheinzypresse...) an den Grundstücksgrenzen ist nicht gestattet.

#### Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> bebauter Grundstücksfläche 1 kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen, vorzugsweise ein Obstbaum-Hochstamm. Erhaltungs- oder Pflanzgebote gem. § 10.1 und 10.2 sind anrechenbar.

Auswahl der zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten:

Hochstämme: H 3xv, mDB, STU 14-16,

*Acer campestre* – Feldahorn

*Carpinus betulus* – Hainbuche

Malus sylvestris – Wildapfel  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Obstbäume in Sorten (Hochstämme)

Strauchpflanzung auf privaten Grundstücken

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

Berberis vulgaris – Berberitze  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Corylus avellana – Haselstrauch  
Crataegus monogyna – Weißdorn  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Malus sylvestris – Wildapfel  
Rosa canina – Hundstrose

## 12 Flächenbefestigungen

Neuanzulegende Gehwege sowie öffentliche und private PKW-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen bzw. teildurchlässigen Belägen zu befestigen. Eine Vollversiegelung ist unzulässig.

## 13 Hinweise

### 13.1 Regenwassernutzung

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

Deshalb sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen in unterirdischen Regenwasserzisternen geeigneten Volumens gesammelt und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Anfallendes Niederschlagswasser soll getrennt abgeführt werden.

### 13.2 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

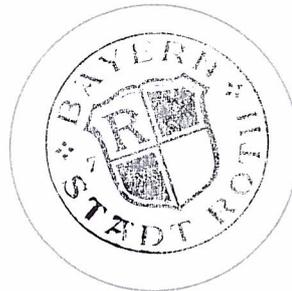
### 13.3 Artenschutz

Baufeldräumung, Rodung von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. erfolgen (§39 BNatSchG).

## 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 46 B „Sauerbruchstraße/Paracelsusstraße“ –wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 46 B „Sauerbruchstraße/Paracelsusstraße“ Änderungen in dem Teilbereich, der durch diesen Bebauungsplan überplant wird, aufgehoben.



Roth, den 22.12. 2015  
STADT ROTH

-----  
Ralph Edelhäuser  
Erster Bürgermeister