



6. Änderung des Bebauungsplanes mit
integriertem Grünordnungsplan Nr. 61
„Industriegebiet An der Lände“

Textliche Festsetzungen

AUSFERTIGUNG

16.12.2014

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1 : 1000 in der Fassung vom 16.12.2014
- 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.):
1021 (Tfl.), 1021/34 (Tfl.), 1021/53 (Tfl.), 1021/60, 1021/61, 1021/62, 1021/63, 1021/64, 1021/65, 1021/69, 1021/70, 1021/71, 1021/72, 1021/74, 1021/75, 1021/79, 1021/80, 1021/81, 1021/82, 1021/83, 1021/84, 1021/85, 1021/86, 1021/87, 1021/88, 1021/89, 1021/90, 1021/92, 1021/95, 1021/99, 1021/100, 1021/101, 1021/102, 1021/103, 1021/104, 1021/105, 1021/106, 1021/107, 1021/108, 1021/109, 1021/110, 1021/111, 1021/113, 1021/114, 1021/116, 1021/117, 1021/118, 1021/119, 1021/120, 1021/121, 1021/122, 1021/123, 1021/126, 1021/130 (Tfl.), 1021/131, 1021/132, 1021/133, 1021/134, 1021/135, 1021/136, 1021/137, 1021/138, 1021/139 und 1021/140, jeweils der Gemarkung Roth.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Abgrenzung im Planteil gilt:

Industriegebiet, Gewerbegebiet

- 1.1 Im Industriegebiet sind zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) außer Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
- 1.2 Im Industriegebiet können nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Im Industriegebiet werden die nach § 9 Abs 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen.

- 1.4 Im Gewerbegebiet sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) außer Einzelhandelsbetriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.5 Im Gewerbegebiet können nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotikshops etc.)
- 1.6 Im Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil eingetragenen Grundflächen-, Geschossflächen-, und Baumassenzahlen in Verbindung mit der festgesetzten max. Oberkante der baulichen Anlagen. Für das Industriegebiet GI 1 wird nach § 17 Abs. 2 Satz 1 bis 3 BauNVO eine GRZ von 0,85 festgesetzt.

3 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2 Innerhalb eines Abstands von 100 m zur Waldgrenze sind offene Kamine und offene Feuerstellen unzulässig. Kamine für feste Brennstoffe sind in diesem Bereich mit Funkenfängern zu versehen.
- 3.3 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.
- 3.4 Die Bauweise ist entsprechend den geltenden technischen Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen so zu wählen, dass ein Löschwasserbedarf von 96 m³ / h nicht überschritten wird. Abweichungen sind nur bei entsprechendem Löschwassernachweis möglich.

4 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 4.1 Grundstückszufahrten oder -zugänge von der Staatsstraße sind unzulässig. Von den anderen Erschließungsstraßen sind Zufahrten über die öffentlichen und privaten Grünflächen zulässig. Je Grundstück ist grundsätzlich eine Zufahrt von max. 9,00 m zulässig. Bei größeren Gewerbegebiets- bzw. Industriegebietsparzellen sind mehrere Zufahrten in Abstimmung mit der Stadt Roth möglich. Dabei sind die Leichtigkeit des Verkehrs, die Parkplatzsituation und die Grünflächen zu beachten.
- 4.2 Vor den Zufahrtstoren der einzelnen Grundstücke ist mindestens ein Abstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße hin einzuhalten.

5 Höhenlage der baulichen Anlage

- 5.1 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 20,00 m über Bezugspunkt. Der Bezugspunkt ist die Höhe der jeweiligen Hauptzufahrt an der Grenze des Grundstückes.
- 5.2 Auf maximal 10 % der jeweiligen überbaubaren Fläche darf die zulässige Wandhöhe überschritten werden. In diesem Bereich ist eine Wandhöhe von bis zu 35 m über Bezugshöhe, maximal jedoch 395 m ü. NN zulässig. Bei Gebäuden über 385 ü. NN ist die Wehrbereichsverwaltung, Außenstelle München, zu beteiligen.

6 Einfriedungen

- 6.1 Die Einfriedung der Privatgrundstücke ist nur mit Zäunen mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.
- 6.2 Die Einfriedung muss als Maschendrahtzaun oder als Metallgitterzaun ausgebildet werden. Mauern und blickdichte Zäune sind unzulässig. Bei Neuanlage müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante aufweisen, um den Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten.
- 6.3 Entlang der Haupteinschließung ist eine Zäunung frühestens 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 6.4 Bei allen Zäunen sind Sockel über Straßen- und Geländeniveau unzulässig.

7 Grünflächen

- 7.1 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 der Pflanzgebote 1 und 2 und dem Pflanzgebot auf Parkplatzflächen (§8.3).

- 7.2 Grundsätzlich sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche als private Grünflächen anzulegen und gem. Pflanzgebot 1 (§ 8.1) zu bepflanzen. Die standortgebundenen privaten Grünflächen nach § 8.1 dieser Satzung und die Flächen für CEF- Maßnahmen nach § 10.1 sind anrechenbar. Zusätzlich sind mindestens weitere 5% der Grundstücksfläche grünordnerisch anzulegen. Die Nachweise haben über den mit dem Bauantrag einzureichenden Freiflächengestaltungsplan zu erfolgen.
- 7.3 Die Realisierung der privaten Grünflächen einschließlich deren Bepflanzung ist bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode.

8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 Pflanzgebot 1

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten (öffentliche und private Grünflächen) sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Art zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Die Grenzpflanzungen im Anschluss an den öffentlichen Raum werden durch die erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen. Die Lage der Grundstückszufahrten ist so zu wählen, dass sie zwischen den Baumstandorten (Pflanzgebot 2) der öffentlichen Grünflächen liegen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Baumschicht: 30 %		
20%	Acer campestre	Feldahorn
20%	Betula pendula	Sandbirke
20%	Carpinus betulus	Hainbuche
20%	Quercus robur	Stieleiche
20%	Sorbus aucuparia	Eberesche

Anzahl: ein Stck, je 1,5 m², Pflanzgröße, mind: Heister (Hei) 2vx 125-150

Strauchschicht 70 %		
15%	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
10%	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
15%	Crataegus monogyna	Weißdorn
10%	Ligustrum vulgare	Liguster
10%	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
15%	Malus sylvestris	Holzapfel
15%	Rosa canina	Hundsrosen
10%	Sambucus racemosa	Trauben Holunder

Anzahl: ein Stck, je 1,5 m², Pflanzgröße mind. Str 2xv, 60 – 100

8.2 Pflanzgebot 2

Einzelbaumpflanzung mit Standortbindung

Als Straßenbaum sind auf den gekennzeichneten Stellen im öffentlichen Bereich folgende Arten zu pflanzen:

Acer platanoides ‚Olmsted‘	Spitzahorn
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Schwedische Mehlbeere
Qercus robur	Stieleiche

Pflanzgröße, mind: Hochstamm 3 xv, m. B., 18-20

Die Pflanzscheiben pro Baum betragen mind. 3m x 6m und mind. 12,8m³ durchwurzelbaren Bodenraum (gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“), pro Straßenzug ist eine Baumart zu verwenden. Von der Lage der Baumstandorte kann in geringem Umfang abgewichen werden.

8.3 Pflanzgebote auf Parkplatzflächen

Für auszuweisende Stellplätze auf den Grundstückspartzen ist zur Baumüberstellung des Parkplatzes pro sechs Stellplätze ein Laubbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahme ist spätestens bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode. Ausfälle sind zu ersetzen.

Pflanzverwendung: wie Pflanzgebot 2

9 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. Vegetationsbeständen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten vorhandenen Gehölz- und Vegetationsbestände (Laubbäume) sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Während der Baumaßnahmen sind die Gehölze gemäß gem. DIN 18920 RSBB RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) gegen Beschädigungen zu sichern.

Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Hochstamm StU 25-30, Artenauswahl s. Pflanzgebot 2, zu ersetzen.

9.1 Der zu erhaltende Waldrandstreifen an der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze (Höhe Parkplatz/ Vereinsheim) wird im Rahmen der Bewirtschaftung sukzessive umgebaut; instabile Bäume bzw. standortuntypische Gehölze werden entnommen. Der Laubholzanteil ist auf ca. 60% des Bestandes zu erhöhen. Im Übergang zwischen Waldstreifen und angrenzenden Industriegebiets- bzw. Gewerbegebietsflächen ist ein gestufter Waldrand aufzubauen. Zur Verwendung kommen die Baum- und Straucharten unter Pflanzgebot 1 (§ 8.1).

10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.1 CEF 1 (Zauneidechse)

Auf den im Plan festgelegten Flächen sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Zur Aufwertung (Lebensraumoptimierung) werden zauneidechsenfreundliche Strukturen festgeschrieben (Steinhaufen, verteilen Baumstämme/größeres Totholz, sandige Rohbodeninseln). Diese sind mit der UNB abzustimmen. Die Maßnahme muss zu Beginn der Baufeldfreimachung im Industriegebiet GI 1 und im Gewerbegebiet GE 1 und 2 funktionsfähig sein, spätestens zu Beginn der Vegetationsperiode nach Baufeldräumung. Die Fläche ist vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Die festgelegten CEF-Flächen sind dauerhaft als artspezifische Lebensräume zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

10.2 CEF 2 (Vögel)

Außerhalb des Geltungsbereiches ist ein 0,64 ha großer Habitatkomplex neu zu schaffen.

Hinweis: Das Flst. Nr. 1137, Gemarkung Roth, wird hierzu mit Festlegung der Maßnahmen dinglich gesichert. (§ 1a Abs. 3 Satz 4)

Der bestehende Kiefernwald wird stark aufgelichtet (0,37ha) und der natürlichen Sukzession im Unterwuchs zu überlassen. Außerdem wird eine vorgelagerte Sandmagerflur geschaffen (0,27ha), die ebenfalls der Sukzession überlassen bleibt. Die Maßnahmen werden mit der UNB abgestimmt. Die Maßnahmen müssen zu Beginn der Baufeldfreimachung im Industriegebiet GI 1 und im Gewerbegebiet GE 1 und 2 funktionsfähig sein, spätestens zu Beginn der Vegetationsperiode nach Baufeldräumung. Die festgelegten CEF-Flächen werden dauerhaft als artspezifische Lebensräume erhalten und entsprechend gepflegt.

10.3 Ausgleich Artenschutz A 1

Auf den im Plan festgelegten Flächen sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen durchzuführen. Zur Verwendung kommen die Baum- und Straucharten unter Pflanzgebot 1 (§ 8.1). Die Maßnahmen sind mit der UNB abzustimmen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

11 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

11.1 Waldersatz

Außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche von 1.390 m² für den Waldersatz festgelegt.

Hinweis: Auf dem Flst. Nr. 839, Gemarkung Ebenried, Markt Allersberg wird die Aufforstungsfläche hergestellt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Roth.

11.2 Ausgleich

Aufgrund der Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im GI 1 werden nach § 17 Abs. 2 Satz 2 (BauNVO) weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches festgelegt.

Hinweis. Zusätzlich zu der Erstellung der CEF 2 Maßnahme auf Flst. Nr. 1137 der Gemarkung Roth wird die waldbestandene Teilfläche des Grundstücks auf 0,75 ha ebenfalls als Habitatkomplex für die „Waldrand-Offenland-Gebüschflur“ umgebaut. Hierzu wird der bestehende Kiefernwald stark aufgelichtet und der natürlichen Sukzession im Unterwuchs überlassen. Außerdem wird auf dem Teilstück östlich des Feldweges ein westexponierter

magerer Saum geschaffen, der ebenfalls der Sukzession überlassen bleibt. Die Maßnahmen werden mit der UNB abgestimmt. Das Flst. Nr. 1137, Gemarkung Roth, wird hierzu mit Angabe der Maßnahmen dinglich gesichert (§ 1a Abs. 3 Satz 4).

12 Flächenbefestigungen

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

13 Freiflächengestaltungsplan

Mit jedem Bauantrag sind ein Freiflächengestaltungsplan und ein Pflanzplan einzureichen, die Aussagen zur Bepflanzung sowie die Darstellung von geplanten Versickerungsmulden enthalten müssen. Die Hinweise zum Artenschutz 15.5 sind zu beachten und mit darzustellen.

14 Empfehlungen

Die Versickerung gering verschmutzter Oberflächenwässer über den Oberboden wird, soweit dies aufgrund eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes möglich ist, auf den Privatgrundstücken empfohlen. Für die Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG beim Landratsamt zu beantragen. Auf die Niederschlagswasserfreistellverordnung- NWFreiV – wird hingewiesen.

15 Hinweise

15.1 Einleitung von Oberflächenwasser in den Main- Donau- Kanal

Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Main- Donau- Kanal ist nicht zulässig.

15.2 Pflanzmaßnahmen im Bereich der Böschung zum Main- Donau- Kanal

Pflanzmaßnahmen im Bereich der Böschung zum Main- Donau- Kanal sind aufgrund der vorhandenen Betriebswegdrainagen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Nürnberg abzustimmen.

15.3 Werbeanlagen

Es gelten die Bestimmungen der Satzung für Werbeanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Roth.

15.4 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.

15.5 Artenschutz

- 15.5.1 Bäume, Gebüsch und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit vom 1.10. bis 28.02 geschnitten bzw. gerodet werden. (§39 BNatSchG).
- 15.5.2 Während der Baumaßnahmen ist innerhalb der Baufelder die Schaffung von temporären Habitaten, die Zauneidechsen anlocken könnten, zu vermeiden (z.B. durch Folienabdeckung von Aushubhaufen).
- 15.5.3 Für den Fall, dass zwischen Baufeldräumung und Baubeginn die Industriegebietsflächen GI 1 innerhalb der Brutzeit des Flussregenpfeifers (April bis Mitte Juli) unbearbeitet brachliegen, muss unmittelbar vor Baubeginn durch einen vogelkundlichen Experten (Ornithologe) geprüft werden, ob die Art aktuell im Eingriffsbereich brütet. Im Fall einer Brut muss der Baubeginn im Umkreis von mindestens 100m auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.

15.6 Baubeschränkungszonen

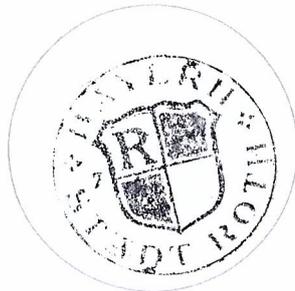
- 15.6.1 Bei der Genehmigung von Anlagen ist Art. 24 BayStWG zu beachten.
- 15.6.2 Bei der Genehmigung von Anlagen ist die Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG zu beachten.

16 Inkrafttreten

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

Mit dem Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 „Industriegebiet an der Lände“ –wird die 4. bzw. die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 61 „Industriegebiet an der Lände“ vom 09.05.2006 bzw. vom 08.10.2008 aufgehoben.

Ausgefertigt,



Roth, den 27.04.2015

Ralph Edelhäuser
Erster Bürgermeister