SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 63 DER STADT ROTH

Für das Gebiet zwischen Ohmstraße und Westring

Die Stadt R o t h erläßt gemäß Stadtratsbeschluß vom 25.03.1985 aufgrund von

§ 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976
Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-I)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (BayRS 2020-1-1-I)

folgende, mit Bescheid des Landratsamtes Roth vom 28.05.1986 Nr. 1/189/81 genehmigte

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das Gebiet zwischen Ohmstraße und Westring wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil und dem vom Stadtbauamt Roth ausgearbeiteten Planblatt Nr. 63 vom 15.04.1985.

§ 3

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:
   Der Geltungsbereich ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977.

2. Maß der baulichen Nutzung:
   Für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt und geringere Nutzung festgelegt sind.

3. Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise i.S. § 22 Abs. 2 BauNVO, mit der Ausnahme der Parzellen 62 - 65 (westlich der Röntgenstraße) dort gilt die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO.

4. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig, mit Ausnahme von Sichtschutzwänden bei Reihenhäusern, die zur Erhöhung des Wohnwertes bis zu 2 m Höhe zulässig sind.

5. Abweichende Abstandsflächen:

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Art. 7 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BayBO sind zu beachten.

§ 4

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

1. Dachformen:

1.1. Für die Hauptgebäude werden Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 - 45° festgesetzt, soweit vorgesehen werden wahlweise auch Flachdächer bis 15° Neigung zugelassen.

1.2. Für Garagen und Nebengebäude werden Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von maximal 10° festgesetzt. Bei den Parzellen Nr. 43 - 56 sind die Garagendächer in Form und Neigung den Hauptgebäude anzupassen.

2. Grünordnung:

2.1. Vorgärten ohne Einfriedung (Art. 9 Abs. 2 BayBO) dürfen nur mit Rasen, niedrigen Sträuchern (Bodendeckern) und Einzelgehölzen begrünt werden. Hecken sind unzulässig. Die Vorgartenfläche ist dem realisierten Haustyp anzupassen und wird von den Hauszugangswegen unterbrochen.

2.2. Sonstige unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Es sind heimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

2.3. Die zwingend zur Bepflanzung vorgesehenen Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen.

2.4. Zum Vollzug der grünordnerischen Festsetzungen ist mit dem Bauantrag ein Gestaltungsplan mit Angaben nach § 2 Abs. 2 Nr. 10 in Verbindung mit Abs. 3 der Baufaufsichtlichen VerfV vorzulegen, soweit es sich um die Errichtung von Reihenhäusern oder Wohnanlagen handelt.

3. Einfriedungen:

3.1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ortsübliche Einfriedungen in Holz, Stein oder Metall oder als lebende Hecke zulässig.
Die Einfriedung darf 1.00 m Höhe ober OK Fußweg nicht überschreiten.

3.2. Sichtdreiecke: Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen auf dem Baugrundstück keinerlei Hochbauten errichtet oder Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1 m über Fahrbahn erreichen.

4. Äußere Gestaltung:

Satteldächer sind mit harter Bedachung zu decken.

5. Schallschutzmaßnahmen
Das Lärmschutzgutachten des Ing.Büros Hans Sorge zum Bau des Westrings vom 15.08.1983 legt in Ziffer 3.2.1.2. fest, daß ein Lärmschutzwall zu errichten ist. Darüber hinaus wird festgelegt, daß für die Gebäude Nr. 57 bis 59 ab dem 2.Stock für die Schlafräume auf der Süd- und Westseite Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen sind. Für das Gebäude Nr. 59 gilt dies außerdem auch für die Nordwestseite.
Der Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen, soweit bei mehrgeschossiger Bebauung sich der Lärmschutzwall nicht mehr auswirkt.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Roth, den 13.06.1986
STADT ROTH

Weiß
1.Bürgermeister