

Die Stadt Roth erlässt als Satzung aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316) i. V. mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2007 (GVBl. S. 499) und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert am 10.04.2007 (GVBl. S. 271) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 "An Waldstraße und Pruppacher Weg" .

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1188/4 (Teilfläche), 1210, 1219/2, 1219/6, 1219/10, 1220/5 (Teilfläche) und 1220/21 (Teilfläche) der Gemarkung Roth.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO i. d .F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl i. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl i. S. 466) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das jeweilige Gebiet in der Nutzungsschablone des Planblattes festgesetzt.

3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten. Soweit jedoch Abstandsflächen die Mitte der anschließenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen überschreiten, wird die notwendige Tiefe der Abstandsflächen auf das Maß eingeschränkt, das sich aus Baugrenze und Mitte der öffentlichen Fläche ergibt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen keine baulichen Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden. Ausgenommen davon sind offene Pergolen und Wintergärten mit einer maximalen Grundfläche von 20 m².

5. Höhenlage

Die der Straße zugewandten Seite (OKFFB Erdgeschoßebene) darf max. 0,30 m über der, die Zufahrt vermittelnden Erschließungsstraße - gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte - liegen.

Die bis zu zweigeschossigen Gebäude mit Pult- bzw Flachdächern, dürfen eine maximale Traufhöhe bzw. Wandhöhe von 6,50 m ab OKFFB Erdgeschoßebene nicht überschreiten. Für die dreigeschossige Bebauung mit Pult- bzw. Flachdächern gilt eine maximale Trauf- bzw. Wandhöhe von 8,50 m ab OKFFB Erdgeschoßebene.

6. Gestaltung der baulichen Anlage

Gemäß der Nutzungsschablone im Planblatt sind Pult- und Flachdächer und Satteldächer zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit der Dachform und Neigung des Haupthauses oder mit extensiv begrünten Flachdächern bzw. extensiv begrünten flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 10° auszubilden.

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude ist in der Nutzungsschablone des Planblattes festgesetzt. Die zulässige Firstrichtung ist im Planblatt festgesetzt.

Bei Flachdächern bzw. bei annähernd quadratischen Gebäudeformen hat die Gebäudeausrichtung parallel bzw. senkrecht zur vorgeschriebenen Firstrichtung zu erfolgen.

Die Pult- und Satteldächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur mit Ziegel- und Dachsteinen in roten oder grauen Farbtönen zulässig. Blecheindeckungen sind nur bei einer Dachneigung bis 20° zulässig.

Terrassenüberdachungen, Hauseingangsvorbauten, Wintergärten oder ähnliche Anbauten sind im gesamten Plangebiet mit Pult-, Flach- und Satteldächern zulässig. Für diese Dächer sind Eindeckungen mit Metallblechen und Glas zulässig.

Dachüberstände ab Aussenkante Wand sind bei Pultdächern an der Traufe / First bis maximal 1m und am Ortgang bis maximal 30 cm zulässig. Bei Satteldächern sind Dachüberstände ab Aussenkante Wand an der Traufe bis max. 50 cm und am Ortgang bis max. 30 cm zulässig.

Sonnenkollektoren, transparente Wärmedämmung und Solarzellen sind zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen. Sonnenkollektoren sind ab 45° Dachneigung in die Dacheindeckung zu integrieren.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Für Satteldachbebauung gilt :

Eine Kniestockhöhe ist nur bis maximal 50 cm zulässig.

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. Zwerchhäuser, die mind. 0,50 m vor die Fassade treten, sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Für Doppelhäuser ist nur eine Gaubenform zulässig. Dachaufbauten auf Garagen sind unzulässig.

7. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen, pro Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus jedoch mindestens 2 Stellplätze. 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.

Innerhalb der Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports und Zufahrten sind Überdachungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen jedoch nur ohne Seitenwände und mit begrüntem Flachdach ausgebildet werden, die Vorderkante Dach muß mind. 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzt sein. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Die Stellplätze, die unmittelbar hinter den Straßenbegrenzungslinien errichtet werden, dürfen zur Straße hin keine Absperrung erhalten. Ausgenommen hiervon sind Privatwege und Garagenhöfe. Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und nur im Zusammenhang mit den Garagen bzw. Carports zulässig

Für die Bebauung der Geschößwohnungen (Parzellen 23 bis 26) wird für die erforderlichen Stellflächen der Ausbau einer Tiefgarage empfohlen.

8. Einfahrten und Hofbefestigungen

Einfahrten, Stellplätze und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

9. Einfriedungen

An allen Grundstücksgrenzen die unmittelbar an öffentliche Erschließungsstraßen oder Gelwege angrenzen, sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche zulässig. Die Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten. Die Einfriedung ist als geschnittene Hecke aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,20 m) oder mit vertikalen Holzlatten- bzw. Metallzäunen auszubilden.

An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Alle Einfriedungen sind ohne Sockelmauerwerk und Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeneiveau auszuführen. Nicht zulässig sind Sichtblenden und Mauerwerk.

Einfriedungen im Bereich der Geschosswohnungen (Parzellen 23 bis 26) zum öffentlichen Straßenraum oder zu öffentlichen Grünflächen sind nicht zulässig.

10. Mülltonnenstandplatz

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind so aufzustellen, dass sie von der Straße nicht einsehbar sind.

11 Ver- und Entsorgung

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorzusehen. Für den Trafostandort ist eine Fläche von 6x6 m vorzusehen.

12 Straßenraumgestaltung

Die Verkehrsflächen sind entsprechend ihrer Zielsetzung zu gestalten. Wohnstraßen sind in Mischfunktion auszubauen und mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

13 Grünordnung

Bei der Planung zum Geschosswohnungsbau (Parzellen 23 bis 26) ist die Einhaltung der Festsetzungen durch einen qualifizierten Freifächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

13.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum einer regionaltypischen Sorte oder ein anderer mittelgroßer, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität: HSt, 3xv, m.B., StU 14-16

13.2 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen werden die Freifläche östlich des Platzes sowie der Grünstreifen am südlichen bzw. östlichen Rand festgesetzt. Die Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen. Die Baumpflanzung östlich des Platzes erfolgt gemäß zeichnerischen Hinweis.

Art: Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)

Anzahl: 10 Stck

Mindestqualität: Hochstamm, STU 20-25

Innerhalb der Grünfläche wird ein Bereich als Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre festgesetzt.

Innerhalb der südlichen Grünfläche sind vorhandene Bäume zu sichern und zu erhalten.

13.3 Öffentliche Stellplätze

Die öffentlichen Stellplätze entlang der Haupterschließung sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen.

13.4 Gehölzpflanzung

Entlang der östlichen Plangrenze sind an den im Plan eingezeichneten Stellen Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Art: Tilia cordata (Winter-Linde)

Anzahl: 8 Stck

Mindestqualität: 4xv., m.B.; StU 20-25

Für die Pflanzung der Bäume sind offene Baumbete in einer Mindestgröße von 2,0m x 2,5m anzulegen.

Entlang der Parkstreifen der Erschließungsstrassen sind an den, im Plan eingezeichneten Stellen Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Art: Quercus robur (Stiel-Eiche)

Anzahl: 29 Stck

Mindestqualität: 4xv., m.B.; StU 20-25

Für die Pflanzung der Bäume sind offene Baumbete in einer Mindestgröße von 2,0 x 2,0m anzulegen. Sollte der Platzbedarf dies nicht zulassen, so ist der durchwurzelbare Raum durch entsprechende technische Maßnahmen zu sichern. Die Baumbete sind gegen Überfahren zu sichern. Die Pflanzabstände können zur Anlage von Zufahrten oder Zuwegungen geringfügig geändert werden. Die Gesamtzahl der Bäume ist einzuhalten.

Auf dem Platz sind an den, im Plan eingezeichneten Stellen Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Art: Crataegus lavallei 'Carrierei' (Baum-Weißdorn)

Anzahl: 8 Stck

Mindestqualität: 4xv., m.B.; StU 20-25

Für die Pflanzung der Bäume sind offene Baumbete in einer Mindestgröße von 2,5 x 2,5 m anzulegen.

13.5 Pflege / Unterhaltung

Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertig zustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Baumarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

13.6 Oberboden

Anfallender Oberboden ist soweit als möglich wieder zu verwenden. Er ist bis zur Wiederverwendung sachgerecht zwischenzulagern.

HINWEISE

Ausbauprofil

Die Ausbauprofile innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind zur Information dargestellt.

Platzgestaltung

Der im Planblatt gekennzeichnete Platz soll als Funktionsfläche einheitlich gestaltet werden.

Die Planung erfolgt im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung.

Regenwassernutzung

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

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte in unterirdischen Regenwasserzisternen gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.

Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Roth. Bauwerke, Kräne und andere Luftfahrthindernisse bedürfen bei Überschreiten einer Höhe von 411,42 m ü. N.N. der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung.