

C. Textliche Festsetzungen

Die Stadt Roth erläßt gemäß Stadtratsbeschuß vom 30.09.1997 aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- sowie aufgrund des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251)
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65)

diesen Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den schriftlichen Festsetzungen

1. Geltungsbereich, Allgemeines

Für das Gewerbegebiet III wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Es befindet sich im östlichen Anschluß an das Gewerbegebiet II und wird im Süden von der Staatsstraße 2237 begrenzt.

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt, den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich ist Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Bek. v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen, Geschoßzahlen und Traufhöhen sowie den Grundstücksgrößen und nach den Abstandsflächen nach Bayer. Bauordnung (BayBO) im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

2.3 Nebenanlagen:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig, gleiches gilt für Garagen im Sinne des § 7 Abs. 4 BayBO, angenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dachformen und Höhen:

Es werden keine bestimmten Dachformen gefordert. Die zulässige, maximale Höhe der Gebäude richtet sich nach den im Planblatt festgelegten Traufhöhen (TH). Diese gelten ab festgesetzter Geländehöhe. Die Eindeckung hat mit harter Bedachung oder mit Dachbegrünung zu erfolgen.

3.2 Einfriedungen:

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Metallzaun oder als lebende Hecke zulässig. Für Heckenpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster). Die Einfriedung darf 1,80 m Höhe über OK Gehsteig bzw. Gelände nicht überschreiten, Sockel sind nicht zugelassen.

4. Stellplatznachweis

Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den Gewerbegrundstücken nachzuweisen.

5. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag für neue Gewerbebauten ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der grünordnerischen Festsetzungen und der Höhenentwicklung zu erstellen.

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 12 BauGB)

ausgefertigt

Roth, 11.12.1997



Hans Weiß

Hans Weiß
1. Bürgermeister

D. Empfehlungen und Hinweise

1. Flachdachbegrünung

Bei Flachdächern wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

2. Fassadenbegrünung

An fensterlosen Fassadenflächen wird eine Begrünung durch Rank- und Kletterpflanzen empfohlen.

3. Oberflächenbeläge auf Gewerbegrundstücken

Auf Pkw-Stellflächen sowie auf Lager- und Betriebsflächen wird eine durchlässige oder teildurchlässige Befestigung empfohlen, sofern die zu lagernden Materialien und Stoffe nicht grundwassergefährdend sind.

4. Entsorgung Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in einem Trennsystem zu erfassen, für Regenwasseranlagen zu nutzen oder an geeigneter Stelle zu versickern.

5. Bodenfunde - Denkmalpflege

Die gesetzliche Denkmalschutzbestimmung besagt: Bei Bau- und Erdarbeiten, so z.B. bei auftretenden Funden von Bodenaltertümern und Denkmälern besteht Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

6. Bauschutzbereich Heeresflugplatz Roth

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Roth. Dieser sieht für das Plangebiet eine Bauhöhenbeschränkung von 401,42 m ü. NN vor.

7. Energieeinsatz - Solarenergie

Auf die Tätigkeit der Energieagentur bzw. auf den Einsatz von Solarenergie wird hingewiesen.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschuß, gemäß § 2, Abs. 1 BauGB, wurde am 30.09.1986 gefaßt und am 01.04.1989 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde am 14.12.1996 wiederholt.

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB, wurde in der Zeit vom 23.12.1996 bis 31.01.1997 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Den anerkannten Naturschutzverbänden wurde Gelegenheit zur Mitwirkung gegeben.

3. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.04.1997 wurde einschließlich Begründung vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 29.04.1997 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.06.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.04.1997 einschließlich Begründung lag in der Zeit vom 08.07.1997 bis 08.08.1997 öffentlich aus.

5. Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 30.09.1997 die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen behandelt und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

6. Das Anzeigeverfahren wurde durch Bescheid des Landratsamtes Roth vom 05.12.1997, AZ B 5/89 abgeschlossen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde durch Veröffentlichung in der Roth-Hilpoltsteiner-Volkszeitung Nr. 289 am 15.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

STADT ROTH



BEBAUUNGSPLAN NR.67 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

FÜR DAS GEWERBEGEBIET III ÖSTLICH DER NORISSTRASSE