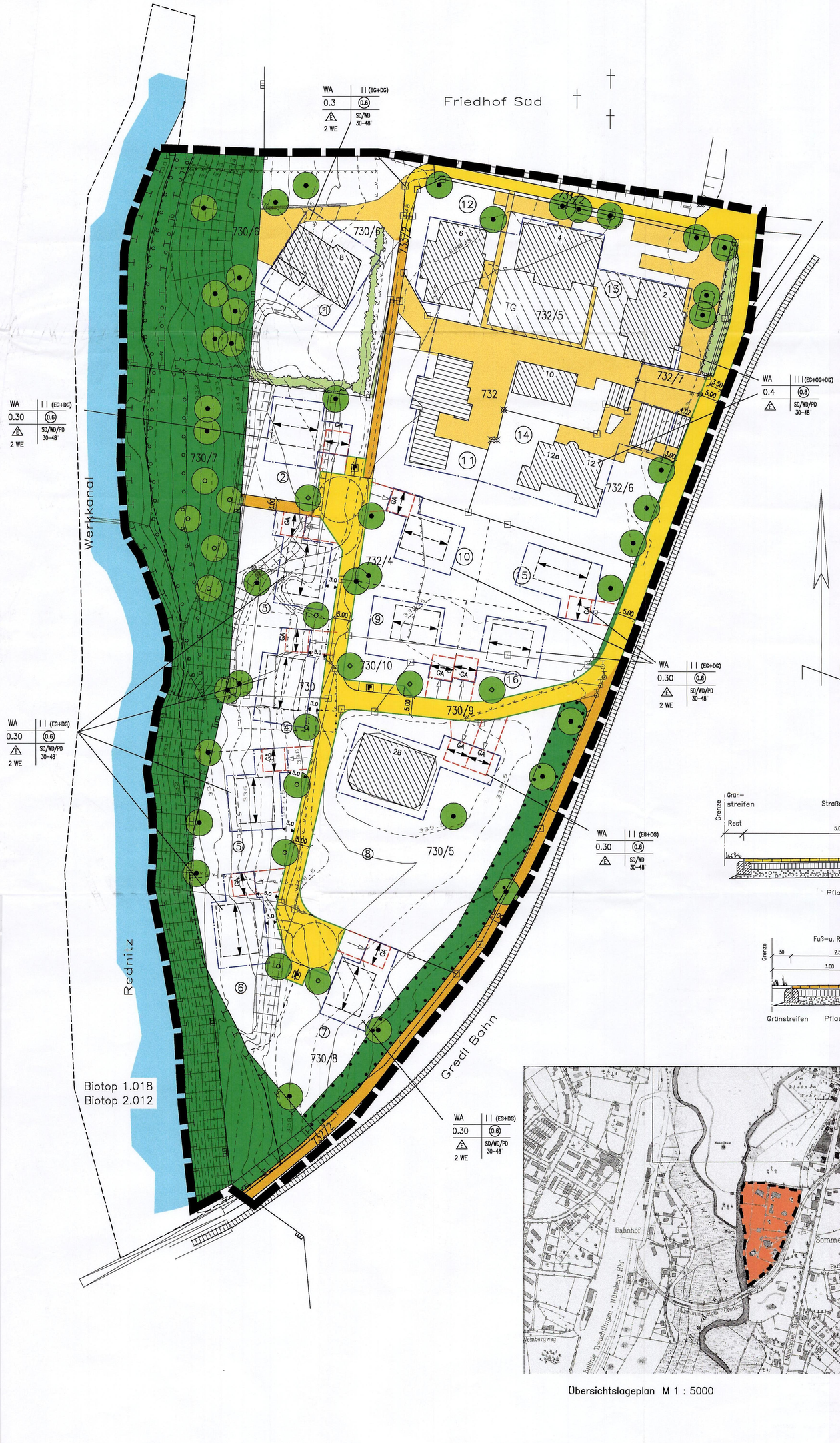

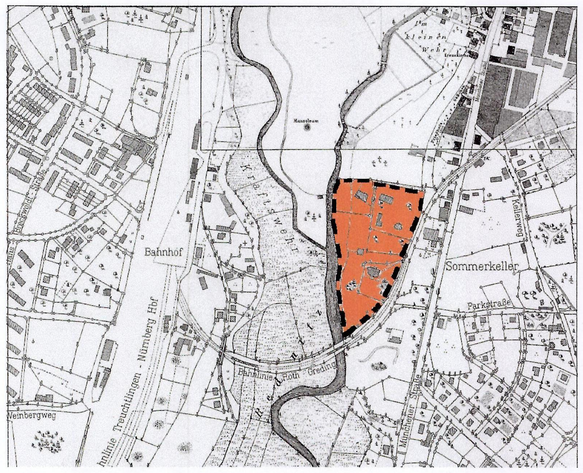

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

(0.6) — Geschossflächenzahl

0.3 — Grundflächenzahl

II (EG+OG) — zweigeschoßige Bauweise Erd– und Obergeschoss als Höchstgrenze

II (EG+DG) — zwei Vollgeschosse Erd– und Dachgeschoss als Höchstgrenze

III (EG+OG+DG) — dreigeschoßige Bauweise Erd– Ober– und Dachgeschoß als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze

2 WE — maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

E — Einzelhaus

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen

Fuß– und Radwegeverbindungen

öffentliche Stellflächen

private Verkehrsflächen

3.0 — Vermaßung der Baugrenzen in m

5. Grünordnung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15)

private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25b))

zu erhaltende Einzelbäume

zu erhaltende Hecken und Sträucher

Pflanzgebot A, Ufergehölz
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25a))

Planzgebot B, Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen und privaten Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

6. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

St — Fläche für Stellplätze, erdgeschoßige Garagen

7. Sonstige Festlegungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hauptfirstrichtung

SD/WD/PD — Satteldach, Walmdach, Pultdach

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Hinweise

Landschaftsschutzgebiet

Biotop der amtl. Biotopkartierung

1.00 — Vermaßung

vorhandene Grundstücksgrenzen

Grenze Landschaftsschutzgebiet

730/10 — Flurstücksnummer

bestehende Höhenlinien

bestehende Böschungen

R= — Kurvenradius

2 — vorhandene Wohngebäude/Hausnummer

vorhandene Nebengebäude

Abbruch vorhandene Gebäude

vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen

② — Nummern der Bauparzellen

Vorschlag Gebäudestellung

Wasserflächen: Rednitz

Regionalbahnlinie Roth – Hilpoltstein

Nutzungsschablone

WA Allgemeines Wohngebiet	II (EG+OG) zweigeschossige Bauweise Erd– und Obergeschoss
0.30 Grundflächen–Zahl	0.6 Geschoßflächenzahl
2 WE/Haus	SD 30 – 48 Grad Satteldach, Walmdächer, Pultdächer

TEXTLICHE HINWEISE

1. Regenwassernutzung

Die Sammlung, Rückhaltung und Weiter–verwendung von Niederschlagswasser als Brauch– oder Gartenwasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen.
Deshalb ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in unterirdischen Regenwasserzisternen geeigneten Volumens (mindestens 3 m³ bei einem Einfamilienhaus) zu sammeln und als Brauchwasser sowie zur Gartenbe–wasserung zu verwenden.

2. Keller

Beim Bau von Kellern ist wegen des hohen Grundwasserstandes darauf zu achten, daß die Keller wasser–undurchlässig auszubilden sind.

Zu diesem Planungsblatt gehören Satzung und Begründung. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage einer digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Schwabach erstellt worden. Zur Maßentnahme unter Vorbehalt möglich.

Für den Planentwurf und seine technische Richtigkeit.

Roth, den 29.07.02 — Architekt

Roth, den 30.07.02 — Landschaftsarchitekt

Architektur– und Ingenieurbüro
Dipl.–Ing. Erich A. Fichtner
Mänchener Str. 88 91154 ROTH
Tel. 09171/9641–0 Fax. 09171/9641–20

ERMISCH & PARTNER
LANDSCHAFTSPLANUNG
Jörg Ermisch Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitekten
Gartenstraße 13 91154 Roth
Tel. 09171/87349 Fax. 09171/87383
E-Mail: Ermisch.Partner@t-online.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.1998 die Aufstellung des des Bebauungsplanes Nr. 78 "An der Gredl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung hat in der Zeit vom 27.12.2001 bis 25.01.2002 stattgefunden.
3. Die Träger öffentlicher Belange haben nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.12.2001 bis 21.01.2002 die Möglichkeit zur Stellungnahme.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 27.02.2002 einschließlich seiner Begründung wurde vom Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2002 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2002 bis 10.05.2002 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.04.2002 in der Roth–Hilpoltsteiner Volkszeitung ortsüblich bekanntgemacht.
6. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.06.2002 die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan i.d.F.v. 26.03.2002 als Satzung beschlossen.
7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Roth–Hilpoltsteiner Volkszeitung am 04.07.02 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

ausgefertigt:

Roth, den 31. Juli 2002
STADT ROTH

Richard Erdmann
Erster Bürgermeister

STADT ROTH

6. **Ausfertigung** 26.03.02

BEBAUUNGSPLAN NR. 78 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"An der Gredl"

M 1 : 500

16.07.02