



1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 84 „Am Rothgrund“

Textliche Festsetzungen
AUSFERTIGUNG

24.09.2015

Verfasser:



ARCHITEKTUR GMBH

dA+ Architektur GmbH
gartenstraße 71 a
d – 91154 roth
tel. 091 71 - 97 40 0
fax: 091 71 - 97 40 30
email: kontakt@damovsky.de
home: www.damovsky.de

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 84 „Am Rothgrund“ besteht aus:

- dem Planblatt im M 1 : 1000 i. d. F. vom 24.09.2015
- 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), des 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.):
563/7 (Tfl.), 565/4, 565/14, 566 (Tfl.), 566/1, 566/2, und jeweils der Gemarkung Roth

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 BauNVO Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstelle) werden ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet

Die nach § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 bzw. Abs. 3 zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA Teil A und Teil B werden als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Grundflächenzahl 0,4 Geschoßflächenzahl 1,0

Die Zahl der Vollgeschosse wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA Teil A und Teil B auf maximal 3 beschränkt, wobei bei Ausführung von 3 Vollgeschossen das 3. Vollgeschoss als Terrassengeschoss auszubilden ist und maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überdecken darf.

- 2.2 Im Mischgebiet MI werden als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Grundflächenzahl 0,6 Geschoßflächenzahl 1,2

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet auf maximal 3 beschränkt.

- 2.3 Abweichend von Art.6 BayBO sind die Wohngebäude auf den Parzellen im WA Teil B auf der nördlichen Grundstücksseite ohne eigene Abstände als grenzständige Bebauung zulässig, hiervon ausgenommen ist das nördlichste mögliche Gebäude.

3 Höhenlage

- 3.1 Die Oberkante FFB Erdgeschoßebene der Gebäude wird im WA Teil B mit maximal 0,30 m über der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, festgelegt.

Im WA Teil A darf die Oberkante FFB Erdgeschoß bis zu 1,00 m über der Erschließungsstraße liegen.

- 3.2 Es wird eine maximale Traufhöhe von 9,00 m ab Oberkante FFB Erdgeschossebene festgelegt.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Gemäß der Nutzungsschablone im Planblatt sind nur Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-15° zulässig.

- 4.2 Die zulässige Firstrichtung ist im Planblatt festgesetzt.

- 4.3 Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer von Garagen und Nebengebäuden sind zu begrünen. Dachflächen mit Anlagen zur Solarnutzung und Dachterrassen müssen nicht begrünt werden.

- 4.4 Terrassenüberdachungen, Hauseingangsvorbauten, Wintergärten oder ähnliche Anbauten sind im gesamten Plangebiet nur mit Pult- und Flachdächern zulässig. Für diese Dächer sind nur Eindeckungen mit Metallblechen und Glas bzw. Dachbegrünung zulässig.

- 4.5 Aneinandergebaute Häuser bzw. Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachform, -deckung sowie -neigung auszuführen.
- 4.6 Notwendige Antennen, Solaranlagen und Aufzugsüberfahrten sind um ihre Höhe gegenüber der Dachkante zurückzusetzen. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude

- 5.1 Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind nur innerhalb der Bauräume bzw. in den hierfür ausgewiesenen Bereichen zulässig, mit Ausnahmen des rückwärtigen, westlichen Gartenbereiches von WA Teil B.
- 5.2 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind freistehende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 10 m² zulässig. Die Dachneigung von Nebenanlagen und Garagen wird als flachgeneigtes Dach bis 10° festgesetzt.
- 5.2 Die Stellplätze, die unmittelbar hinter den Straßenbegrenzungslinien errichtet werden, dürfen zur Straße hin keine Absperrung erhalten.
- 5.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Roth.
- 5.4 Einfahrten, Stellplätze und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen.

6 Immissionsschutz

An der Ostseite innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA Teil A sind Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn deren nach Osten orientierte Fenster als geeignete Schallschutzfenster ausgebildet werden. Diese müssen gemäß DIN 4109 Tabelle 8 für den Lärmpegelbereich III geeignet sein.

7 Einfriedungen

- 7.1 Im Vorgartenbereich an den östlichen Grundstücksgrenzen von WA Teil B sind Einfriedungen unzulässig.
- 7.2 Die Einfriedungen WA Teil A, MI und an den straßenabgewandten Seiten WA Teil B sind entweder als Hecke aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m), oder als Zaun mit senkrechten Holzlatten- bzw. Maschendrahtzaun bzw. Stabgitterzaun (max. Höhe: 1,20 m) auszubilden, Mauern sind unzulässig. Der Abstand zur Geländeoberfläche muss mindestens 15 cm betragen.
- 7.3 Sockel oder Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeniveau sind bei Einfriedungen nicht zulässig.

8 Ver- und Entsorgung

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorzusehen.

9 Straßengestaltung

Die Verkehrsflächen, neuanzulegende Gehwege, private Wohnwege sowie öffentliche und private PKW-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen bzw. teildurchlässigen Belägen zu befestigen. Eine Vollversiegelung ist unzulässig.

10 Grünordnung

- 10.1 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 A, B und C.
- 10.2 Private Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Die Realisierung einschließlich deren Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Arten erfolgt bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. spätestens in der folgenden Vegetationsperiode. Die Pflanzung standortuntypischer Zier- und Nadelgehölze (Thuja, Scheinzypresse...) an den Grundstücksgrenzen ist nicht gestattet. Für die Pflanzung von freiwachsenden Hecken oder geschnittenen Hecken entlang der Grundstücksgrenzen gilt nachfolgende Artenauswahl:

Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Haselstrauch (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

- 10.3 Zwischen Bäumen und Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten oder geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

11 Erhaltung von Gehölz- und Vegetationsbeständen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Erhaltungsgebot:

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Hochstamm StU 18-20, Artenauswahl s. Pflanzgebot A, zu ersetzen.

11.2 Pflanzgebot A:

Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum
Gemäß dem Pflanzgebot A sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen hochstämmige Laubbäume 1. und 2. Ordnung mit Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb eines Straßenraums ist jeweils durchgängig die gleiche Leitart zu verwenden. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Pflanzscheiben pro Baum betragen mind. 3m x 6m und mind. 12,8m³ durchwurzelbaren Bodenraum (gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“).

Von der Lage der Baumstandorte kann in geringem Umfang abgewichen werden.

Auswahl der zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten:

Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	H 3xv	STU 18-20
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	H 3xv	STU 18-20
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	H 3xv	STU 18-20
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	H 3xv	STU 16-18
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	H 3xv	STU 16-18
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	H 3xv	STU 16-18

- 11.3 Pflanzgebot B:
Baumpflanzung ohne Standortbindung
Innerhalb der privaten Grundstücke ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Auswahl der zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten:

Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	H 3xv	STU 16-18
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	H 3xv	STU 16-18
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	H 3xv	STU 16-18
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	H 3xv	STU 16-18
Obstbäume	H 3xv	STU 14-16

- 11.4 Pflanzgebot C:
Dachbegrünung
Die Pult- und Flachdächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Solarnutzung und Dachterrassen.

Siehe Pkt. 4.3 der Satzung.

12 Hinweise

12.1 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 und die Untere Denkmalschutzbehörde.

12.2 Artenschutz

Bäume, Gebüsche 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).

12.3 Bauschutzbereich

Die Errichtung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung des BAIUDB-KompZBauMgmt München – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen und die Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i. S. v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i. V. m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung des BAIUDB-KompZBauMgmt München – Militärische Luftfahrtbehörde – (§15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

12.4 Regenwassernutzung

Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser als Brauch- oder Gartenwasser bzw. dessen Versickerung wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen.

Deshalb sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen in unterirdischen Regenwasserzisternen geeigneten Volumens (mindestens 3 m³ bei einem Einfamilienhaus) gesammelt und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung verwendet werden. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Anfallendes Niederschlagswasser soll getrennt abgeführt werden.

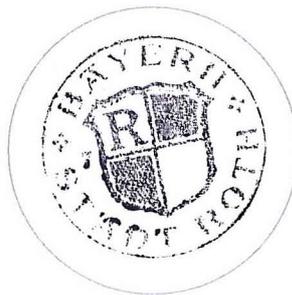
12.5 Löschwasser

Im Bebauungsplangebiet können 2x 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden (L1 + L2). Diese sind im Plan gekennzeichnet. Dadurch ist eine Versorgung von 96 m³/h gewährleistet.

13 Inkrafttreten

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

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 84 „Am Rothgrund“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 84 „Am Rothgrund“ mit Stand vom 26.10.2011 in dem von der 1. Änderung betroffenen Teilbereich aufgehoben.



STADT ROTH, den 05.11.2015



Ralph Edelhäußer

Erster Bürgermeister