

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT – SATZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Die Gebiete M1 bis M4 werden als Mischgebiet (M) nach §6 BauNVO festgesetzt.
Nutzungen gemäß §6 (2) BauNVO sind zulässig. Gemäß §1 (5) BauNVO sind Tankstellen gemäß §1 (2) Ziffer 7 BauNVO nicht zulässig, ebenso sind Vergnügungsbetriebe gemäß §6 (3) BauNVO gemäß §1 (6) BauNVO und Gartenbaubetriebe gemäß Para. 6 (2) Ziffer 6 nicht zulässig.

Das Gebiet SO wird als sonstiges Sondergebiet "Einkaufszentrum mit Wohnungen" nach §11 BauNVO (3) festgesetzt.

Im ersten und zweiten Vollgeschöß sind im Sondergebiet "Einkaufszentrum mit Wohnungen" folgende Nutzungen zulässig:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisekassen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Im Sondergebiet "Einkaufszentrum mit Wohnungen" ist in den viergeschossigen Gebäudebereichen im dritten und vierten Vollgeschöß ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Die Wohnungen sind unabhängig vom Einkaufszentrum zu erschließen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet "Einkaufszentrum mit Wohnungen" ist eine Gesamtverkaufsfläche von 7200 m² zulässig. Die Verkaufsfläche im SB-Warenhaus darf 3300 m² nicht überschreiten. Die Food-Verkaufsfläche innerhalb des SB-Warenhauses darf 1500 m² nicht überschreiten.

3. Waresortiment

Shops, die ein Waresortiment des kurzfristigen täglichen Bedarfs führen, dürfen nicht zu Verkaufsfächen von mehr als 500 m² zusammengeführt werden.

4. Baugrenzen, Bauweise

In der Planzeichnung sind Baugrenzen unterirdisch und Baugrenzen für das 2., 3. und 4. Vollgeschöß festgesetzt. Die Baugrenzen unterirdisch beziehen sich auf bauliche Anlagen, deren mit der Baugrenze bündige Außenkanten vollständig unterhalb des Geländeebenes liegen. Baugrenzen für das 2., 3. und 4. Vollgeschöß beziehen sich jeweils auf das 2., 3. und 4. Vollgeschöß der zu errichtenden baulichen Anlagen.

Bauliche Anlagen im 2., 3. und 4. Vollgeschöß haben zur Stadtmauer und zum Baubestand im Bereich der Stadtmauer einen lichten Abstand von mindestens fünf Metern einzuhalten, wobei Mauervorsprünge nicht einzurechnen sind. Bauliche Anlagen, die unter der Geländeoberfläche vorgesehen sind,

haben zur Stadtmauer hin einschließlich ihrer Stützeinbauten einen Mindestabstand von einem Meter einzuhalten, wobei Mauervorsprünge nicht einzurechnen sind.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

5. Abstandsflächen

Die einzuhaltende Mindestabstandsfläche vom neu zu errichtenden Parkhaus zur Flurstücksgrenze des Gewässers Roth beträgt 3,5 Meter.

Die übrigen Abstandsflächen ergeben sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung.

6. Zahl der Vollgeschöße

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung festgesetzt.

7. Höhenmaße

Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Pardeek wird zur Roth-Seite hin auf maximal 336,36 Meter über NN und zum Steh-Dich-Weg hin auf maximal 335,00 Meter über NN festgesetzt.

Das maximal zulässige Traufhöhe für den viergeschossigen Bereich des "Einkaufszentrum mit Wohnungen" wird auf 343,40 m über NN festgesetzt. Überschreitungen sind in den Treppenhausebenen zulässig.

Das maximal zulässige Traufhöhe für den dreigeschossigen Bereich des "Einkaufszentrum mit Wohnungen" wird auf 343,60 m über NN festgesetzt. Überschreitungen sind in den Treppenhausebenen zulässig.

Die Höhenlage des bestehenden Geländes am Fuß der Stadtmauer ist zum Neubauprojekt hin festzusetzen.

8. Schallschutz

Zur Genehmigung baulicher Anlagen ist im Sondergebiet "Einkaufszentrum mit Wohnungen" ein Schallschutzplan erforderlich. Die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und von 55/50 dB(A) nachts dürfen nicht überschritten werden.

9. Baugestaltung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Baugestaltungsverordnung der Stadt Roth in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1974 (GVBl. S. 213) in Verbindung mit Art. 42 ff des Bayer. Landesstraf- und Verwaltungsgesetzes (LStVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.11.1970 (GVBl. S. 601) verbindlich.

Zusätzlich gilt:

9. Fassaden

Die Mauerflächen der Außenwände in den Gebieten M1-M4 muß gegenüber den Öffnungsflächen überlegen. Fenster, Türen und Tore müssen in Größe, Proportion und Gestaltung dem Charakter der Altstadt entsprechen. Fenster und Eingangsöffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen. Ausnahmen sind nur dann bei Eingangsöffnungen zugelassen, wenn dies aus Sicherheits- oder anderen besonderen Gründen angezeigt ist. Durchgehende Fensterbänder sind durch Pfeiler zu gliedern.

Im Sondergebiet "Einkaufszentrum mit Wohnungen" ist jede Art von beweglichen Werbeträgern und leuchtenden Werbeträgern unzulässig.

9.2. Dächer

Als Dachform sind in M1 – M4 Satteldächer zulässig. Sonderformen sind, wie im Gebiet M4 festgesetzt zulässig. Fischdächer sind nur ausnahmsweise bei Liegenschaftsbänden zulässig, die von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind. Walmdächer und Krüppeldachdächer dürfen nur als Wiederaufbau bestehender Dächer dieser Art zur Ausführung kommen. Es sind Dachneigungen zwischen 45 Grad und 60 Grad zulässig. Bei Neubauten sind die Dachneigungen dem unmittelbar benachbarten Bestand anzupassen. Dachgeschosse sind in Verbindung mit einem Kniestock als Vollgeschöß unzulässig.

Im Sondergebiet "Einkaufszentrum mit Wohnungen" sind abweichend von den Bestimmungen der Baugestaltungsverordnung der Stadt Roth Fischdächer zulässig.

Die Bestimmungen der Baugestaltungsverordnung der Stadt Roth über die Dachendeckungsmaterialien sind im Sondergebiet "Einkaufszentrum mit Wohnungen" nicht verbindlich.

10. Versorgungsleitungen unterirdisch

Zur vorhandenen 20 KV – Versorgungsleitung ist ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. In den Fällen in denen der Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen treffen.

11. Freiflächengestaltungsplan

Für das Sondergebiet "Einkaufszentrum mit Wohnungen" ist zur Genehmigung baulicher Anlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erforderlich.

Für die Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen in der öffentlichen Grünfläche ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erforderlich.

12. Kinderspielfläche

Falls die nach Art. 8 (1) BayGO erforderlichen Kinderspielflächen nicht auf eigenem Grund geschaffen werden können, so können diese auf der Spielanlage auf Fl.Nr. 1076 abgelöst werden.

13. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die durch den Neubau des Parkhauses und durch Neubauten im Sondergebiet "Einkaufszentrum mit Wohnungen" erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht auf eigenem Grund geschaffen werden können, sind vom Bauwärter auf Fl. Nr. 1076 abzulösen.

14. Grünflächen

Die öffentlichen Grünfläche ist in ihrem Gehölzbestand, ihrer Wegführung und Ausstattung festgesetzt zu sanieren, weiterentwickelt zu entlegen und den Bedürfnissen der Nutzer entsprechend neu zu gestalten. Zufahrten für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind so zu gestalten, daß der typische Charakter der Parkanlage nicht beeinträchtigt wird.

Die Außenwände der geplanten Baukörper sind wie in der Planzeichnung festgesetzt dauerhaft mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Erforderliche Rankhilfen sind anzubringen.

Bestehende und geplante Parkhäuser sind fähig mit Rankhilfen zu überspannen und dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

15. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebiet A: Im Fußgänger-, Außenhöf- und Spielbereich an der Stadtmauer sind an geeigneten Standorten Großbäume zu pflanzen (Pflanzquadrat 4 x 4 m, DB, 20–25 cm oder vergleichbare Größe).

Pflanzgebiet C: An der nördlichen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenze des Flurstücks 1076 ist bei der Erstpflanzung auf der gesamten Gebäudelänge eine 3,5 m breite Sichtschutzpflanzung aus folgenden Gehölzarten anzulegen:

Art	ca. Anteil	Größe
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	10 %	Hel., 2 x v., 200–250 cm
Betula pendula (Sand-Birke)	10 %	Hel., 2 x v., 200–250 cm
Carpinus betulus (Hornahorn)	5 %	Hel., 2 x v., 200–250 cm
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	5 %	Hel., 2 x v., 200–250 cm
Cornus sanguinea (Roter Hainleien)	10 %	2 x v., 100–150 cm
Corylus avellana (Haselnuß)	15 %	2 x v., 100–150 cm
Ornithoglossum monogynum (Weiß-Dorn)	20 %	2 x v., 100–150 cm
Ligustrum vulgare (Liguster)	10 %	2 x v., 100–150 cm
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)	10 %	2 x v., 100–150 cm
Rosa canina (Hecken-Rose)	5 %	2 x v., 100–150 cm

16. Stellplätze

Für Läden, Waren- und Geschäftsbücher im Geltungsbereich wird ein Stellplatzzuschlüssel von 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche, jedoch mindestens einen Stellplatz je Laden festgesetzt.

Für Einfamilienhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Stellplatzzuschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt.

Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Wohngebäude mit Wohnungen wird ein Stellplatzzuschlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung festgesetzt.

Für Gaststätten wird ein Stellplatzzuschlüssel von 1 Stellplatz je 10 m² Nettogestraumfläche festgesetzt.

Für Verbrauchermärkte und Einkaufszentren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Stellplatzzuschlüssel von 1 Stellplatz je 28 m² Verkaufsfläche festgesetzt.