

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
SAN 3.2  
„Traubengasse“



**Satzung**

**AUSFERTIGUNG**

Stand 23.11.2010

Planverfasser:

**thomas wenzel**



architektur\_städtebau\_wertermittlung

kugelbühlstrasse 15

91154 roth t\_09171 / 8535 0 f\_09171 / 8535 20

Grünordnung:



**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549

91154 Roth  
Fax. 09171/87560

[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) / [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)

# SATZUNG

Die Stadt Roth erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Absatz 1 des Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), des Artikels 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), der Artikel 81 und 6 Absatz 5 der Bayerische Bauordnung (BayBO), des Artikel 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) folgende Satzung:

## 1. Geltungsbereich / Abgrenzung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem vom Architekturbüro Wenzel und dem Büro Ermisch und Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt i. d. F. vom 23.11.2010 und diesem Satzungstext.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 56, 57, 54, 58, 58/1, 59/3, 59, 59/2, 60/3 (Tfl.), 156, 159, 159/4, 155, 154, 153/1, 153, 152, 151/1, 151/2, 151, 150, 60/5, 60/6, 160, 472/2, 166/1, 165/1, 166/2, 165, 165/2, 147/3, 146/1, 145/1, 75/2, 75/1 (Tfl.), 145/2, 145, 146, 147 und 148, jeweils der Gemarkung Roth.

## 2. Art der baulichen Nutzung

### 2.1 Mischgebiet ( MI )

- (1) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  4. sonstige Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Nicht zulässig sind:
  1. Gartenbaubetriebe,
  2. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind:
  1. Vergnügungsstätten. Die Anzahl wird auf maximal 1 Vergnügungsstätte beschränkt

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gelten die im Planblatt festgesetzten Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung.
- (2) Die Anzahl der zulässigen Geschosse II+D (Zwei Vollgeschosse sowie das DG als Vollgeschoss), sowie die zulässigen First- und Traufhöhen für die einzelnen Baugruppen sind im Planblatt festgeschrieben.

### **4. Bauweise**

- (1) Vorhandene Traufgassen (enge Reihen) sind in ihrer Breite zu erhalten.
- (2) Untergeordnete Bauteile im Sinne der Art. 6 BayBo sind außerhalb der Bauräume zulässig.

### **5. Gestaltung der baulichen Anlage**

- (1) Die Gestaltungssatzung der Stadt Roth ist in der jeweils gültigen Fassung in allen Punkten zu erfüllen.
- (2) Gemäß der Nutzungsschablone im Planblatt sind in der Regel nur Sattel- und Walmdächer mit der im Planblatt angegebenen Dachneigung zulässig. Details und Abweichungen richten sich nach der jeweils gültigen Baugestaltungssatzung.
- (3) Im Bereich des Marktplatzes ist die Firstrichtung, wie im Planblatt dargestellt, zwingend vorgeschrieben.

### **7. Werbeanlagen**

Für die Ausführung/ Gestaltung von Werbeanlagen gilt die Baugestaltungssatzung der Stadt Roth in der jeweils gültigen Fassung.

### **8. Stellplätze, Garagen, Carports, Nebengebäude und Trafostationen**

- (1) Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume bzw. in den hierfür ausgewiesenen Bereichen zulässig.
- (2) Einfahrten, Stellplätze und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen.
- (3) Die Gestaltung der Nebenanlagen richtet sich nach der Baugestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung.

## 9. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Traubengasse und der Hauptstraße sind nicht zulässig.

## 10. Ver- und Entsorgung

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

## 11. Straßengestaltung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind zu pflastern.

## 12. Grünordnung

Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Bäume zweiter Ordnung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen:

|                              |       |              |
|------------------------------|-------|--------------|
| Acer campestre (Feld-Ahorn)  | H 3xv | STU 18-20 cm |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | H 4xv | STU 18-20 cm |
| Ginkgo biloba (Gingkobaum)   | H 5xv | STU 18-20 cm |

## 13. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft  
( §10 Abs. 3 BauGB )

Ausgefertigt: Stadt Roth, den 09.06.2011

Stadt Roth,  
Erster Bürgermeister  
Ralph Edelhäuser

