



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 88
„Sondergebiet Am Nordring“

Teiländerung der Bebauungspläne
mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. 74
„Friedhof Roth-Nord“ und
Nr. 57
„Östlich der Nürnberger Straße“

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

Stand 24.01.19

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1 : 1000 i. d. F. vom 24.01.19
- 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), der 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.):
1305/3 (Tfl.), 1305/5, 1306/3 (Tfl.), 1306/5 (Tfl.) und 1306/9 (Tfl.), jeweils der Gemarkung Roth.

Textliche Festsetzungen

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Es wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung "Werkstatt für behinderte Menschen" gemäß SGB IX festgesetzt.

Zulässig sind alle für diesen Zweck notwendigen Nutzungen.

Im Bereich des Friedhofes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

1.1.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Im Bereich außerhalb des Sondergebietes wird eine maximal zulässige Grundfläche von 420 m² festgesetzt.

1.1.3 Zulässige Geschossfläche (§ 20 Abs. 4 BauNVO)

Im „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) wird als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

1.1.4 Höhenbezugspunkte

Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte:
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Nordring), gemessen an der Grundstücksgrenze der Grundstücke 1305 und 1305/5 der Gemarkung Roth.

Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante: Das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut (bei Sattel- und Pultdächern die Firsthöhe, bei Flachdächern die Oberkante Attika).

Das festgesetzte Höchstmaß der Gebäudeoberkante gilt nicht für deutlich dem Gesamtobjekt untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsgeräte und Ähnliches.

1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände richten sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer und Fluchttreppen um bis zu 1,00 m und durch ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 4,00 m überschritten werden.

Die Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

1.3 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.3.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellvorrichtungen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellvorrichtungen sind nur innerhalb der jeweiligen Flächen mit der Zweckbestimmung Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Sondergebiet zulässig. Es sind 24 Stellplätze nachzuweisen.

1.3.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Anlagen und Gebäude, die der Versorgung des Sondergebietes dienen (z.B. Technikzentralen) sowie Abfallsammelplätze sind nur innerhalb der jeweiligen Flächen mit der Zweckbestimmung Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Sondergebiet zulässig.

1.4 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden auf öffentliche und privaten Flächen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Die Bepflanzung erfolgt gemäß der Pflanzgebote A und B.

Friedhof

Innerhalb des Friedhofs sind zweckgebundene bauliche Anlagen im Rahmen der Friedhofsnutzung zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.5.1 Erhaltungsgebot

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume und Sträucher 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, mind. Hochstamm StU 16-18, Artenauswahl s. Pflanzgebot A und B, zu ersetzen.

1.5.2 Pflanzgebot A, Einzelbaumpflanzung ohne Standortbindung

Gemäß dem Pflanzgebot A sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Größe der Baumscheiben mind. 15 m² bzw. 12 m³ Wurzelraum pro Baum, zu verwendende Baumarten und Pflanzqualitäten:

Pflanzqualitäten mind.: Hochstämme: H 3xv, mDB, STU 16-18,

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Malus sylvestris – Wildapfel
Sorbus aucuparia – Eberesche
Cornus mas – Kornelkirsche

1.5.3 Pflanzgebot B, Baum- und Strauchpflanzung mit Standortbindung

Gemäß dem Pflanzgebot B sind auf den gekennzeichneten Flächen Sträucher und Bäume 2. Ordnung mit Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Auswahl der zu verwendenden Baum- und Straucharten und Pflanzqualitäten, Anteil Bäume-Sträucher: 20/80

Bäume: Heister, 2xv, 125-150,

Carpinus betulus – Hainbuche
Malus sylvestris – Wildapfel
Sorbus aucuparia – Eberesche
Cornus mas – Kornelkirsche

Sträucher: Str 2xv, 60-100

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Wildrose
Rosa rubiginosa - Apfelrose

1.6 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

2.1 Materialien zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Fassaden von Neubau und Bestand sind zusammenhängend zu gestalten.

2.2 Dachform, Dachneigung

Im Sondergebiet sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig.

Im Bereich außerhalb des Sondergebietes sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig.

Eine Ziegeleindeckung muss eine rote, braune oder schwarzgraue Farbe aufweisen. Glänzende Ziegel sind nicht zulässig.

Untergeordnete Bauteile, (wie Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten etc.) dürfen zusätzlich eine hiervon abweichende Dachformen aufweisen.

2.3 Einfriedungen

Die Einfriedung der Privatgrundstücke ist nur mit einer max. Höhe von 1,60 m zulässig. Mauern und blickdichte Zäune sind unzulässig. Bei Anlage einer Hecke sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante aufweisen, um den Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten.

Alle Einfriedungen sind ohne Sockel und ohne Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeniveau auszuführen.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. geschnitten bzw. gerodet werden.

Es sind keine geschützten Baumbestände auf dem Grundstück vorhanden.

3.2 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen (Art. 8 Abs. 1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG).

3.3 Schallimmissionsschutz

Der Nachweis der Einhaltung des Schallimmissionsschutzes wird auf das konkrete Zulassungsverfahren verlagert. Auf eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung im Bebauungsplanverfahren wird verzichtet.

3.4 Anbauverbotszone

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Ortsdurchfahrten gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Für die geplante Erweiterung der Lebenshilfe Werkstätten für Behinderte Roth gGmbH wird die Anbauverbotszone auf Grund der bestehenden Bebauung auf die vorhandene straßenseitige Gebäudeflucht (~17,50 m) festgesetzt.

Überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige (baugenehmigungsfreie) bauliche Anlagen dürfen in der Bauverbotszone (20 m) nicht errichtet werden.

Stellplätze und ein um das Gebäude herumlaufender Gehweg dürfen in der Bauverbotszone (20 m) errichtet werden.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

Jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften ist verboten. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwelter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde. (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 3 StVO i.V.m. § 4 Abs. 1 Buchst. f und g ZustVVerk).

3.5 Sichtflächen

Die Sichtfläche des im Plan eingetragenen Sichtdreiecks ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

3.6 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

3.7 Luftrechtliche Genehmigung

Sollte für die Errichtung der Gebäude / Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: Ein Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes, die maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN sowie die Standzeit.

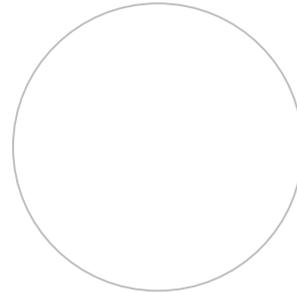
Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde (Luftfahrtamt der Bundeswehr Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 10/529, 51127 Köln) zu beantragen.

4 INKRAFTTRETEN

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

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 88 „Sondergebiet Am Nordring“ treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die den geänderten Bebauungsplänen widersprechen, außer Kraft.

Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 74 „Friedhof Roth-Nord“ i.d.F. vom 12.2.1996 und Nr. 57 „Östlich der Nürnberger Straße“ i.d.F. vom 11.08.1981 werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.



Roth, den 12.06.2019

Ralph Edelhäuser, Erster Bürgermeister