

7. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 53 „Pinzigweg“

Textliche Festsetzungen

A U S F E R T I G U N G

Stand 28.08.2018

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

dem Planblatt im M. 1 : 1000 i. d. F. vom 28.08.2018

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.):
1685/28, 1688/29(Tfl.), 1688/30, 1689/3, 1689/5(Tfl.), und 1689/6, jeweils der Gemarkung Roth.

Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gelten die im Planblatt festgesetzten Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung soweit sich nicht aus den festgesetzten Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Die Flächen von unterirdischen Anlagen (Tiefgarage) bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.
- 1.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planblatt für Baukörper im WA 1 auf maximal 3 und im WA 2 auf maximal 2 beschränkt.

2 Höhenlage

- 2.1 Die Oberkante FFB EG wird mit max. 15 cm über der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, festgelegt.
- 2.2 Es wird eine max. Traufhöhe von 9,00 m ab OK Gelände im WA 1 festgelegt. Für WA 2 wird die max. Traufhöhe von 6,50 ab OK Gelände festgelegt.

3 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 3.1 Für Hauptgebäude im Änderungsgebiet (geschlossene Bauweise) werden Flachdächer festgesetzt.
- 3.2 Terrassenüberdachungen, Hauseingangsvorbauten, Wintergärten oder ähnliche Anbauten sind im gesamten Plangebiet nur mit Pult- und Flachdächern mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig. Für diese Dächer sind nur Eindeckungen mit Metallblechen und Glas zulässig.
- 3.3 Aneinandergebaute Häuser bzw. Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachform, Dachdeckung sowie Dachneigung auszuführen.
- 3.4 Notwendige Antennen, Solaranlagen und Aufzugsüberfahrten sind um ihre Höhe gegenüber der Dachkante zurückzusetzen. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

- 3.5 Die maximal zulässige Tiefe der über die Baugrenze auskragenden Balkone wird auf 2,25 m festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude

- 4.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume bzw. in den hierfür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Ausgenommen hiervon sind max. 3 Gartenhäuser bis 7,0 m² Grundfläche.
- 4.2 Dächer von Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet nur mit Pult- und Flachdächern mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig.
- 4.3 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Roth. Die Anordnung von Doppelparkern ist nicht zulässig.

5 Immissionsschutz

Sofern Aufenthaltsräume auf die lärmzugewandten Seiten orientiert werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Hierfür sind die jeweiligen Lärmpegelbereiche aus der Anlage 10 der Schalltechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge GmbH vom 22. Januar 2018 zugrunde zu legen. Die Berechnungen sind auf der Grundlage der DIN 4109, Ausgabe 2018/1, durchzuführen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist der Einbau von geeigneten Schalldämmlüftern vorzusehen.

Ein entsprechender Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

6 Grünordnung

- 6.1 Flächen mit Begrünungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden für private Flächen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Pflanzgebot A.
- 6.2 Nicht überbaute oder befestigte Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Deren Bepflanzung erfolgt bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. spätestens in der folgenden Vegetationsperiode. Die Pflanzung standortuntypischer nicht heimischer Nadelgehölze (Thuja, Scheinzypresse...) an den Grundstücksgrenzen ist nicht gestattet.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 7.1 Pflanzgebot A: Baumpflanzung ohne Standortbindung
Innerhalb der privaten Grundstücke sind mind. 8 Laubbäume als Hochstamm (3xv, StU 16-18) zu pflanzen. 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“).

Auswahl der zu verwendenden Baumarten:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Säulenhainbuche (*Carpinus betulus* ‚fastigata‘)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

8 Flächenbefestigungen

Neuanzulegende Gehwege sowie private Stellplatzflächen sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen. Eine Vollversiegelung ist unzulässig.

9 Einfriedung

- 9.1 Einfriedungen sind als Zaun mit senkrechten Holzlatten- bzw. Maschendrahtzaun bzw. Stabgitterzaun (max. Höhe: 1,20 m) auszubilden. Der Abstand zur Geländeoberfläche muss mindestens 10 cm betragen. Sockel oder Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeniveau sind bei Einfriedungen nicht zulässig.
- 9.2 Bei Einfriedungen als Hecke sind standortgerechte heimischen Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m) zu verwenden.

10 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Darin müssen Aussagen zur beabsichtigten Höhenentwicklung und zur Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrüneten Grundstücksflächen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze und zur Art der Einfriedung enthalten sein. Dieser ist in den Regelmaßstäben 1:100 oder 1:200 zu vorzulegen.

11 Hinweise

11.1 Regenwassernutzung

Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen.

Deshalb sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen in unterirdischen mit Regenwasserzisternen geeigneten Volumens gesammelt werden.

Der Überlauf der Anlagen kann bei entsprechenden Bodenverhältnissen versickern oder an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

11.2 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 oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

11.3 Artenschutz

Baufeldräumung, Rodung von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. erfolgen (§39 BNatSchG).

11.4 Löschwasser

Die Löschwassermenge kann von 96m³/h - für 2Std. gewährleistet werden. Der Wasserdruck beträgt 1,5 bar nach DVGW - Arbeitsblatt W 405.

11.5 Bauausführung

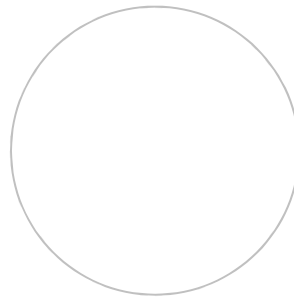
Es kann aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

11.6 Standort für Müllgefäße zur Müllabfuhr

Es wird darauf hingewiesen, dass die Müllgefäße am Abfuhrtag auf der als Standort für Müllgefäße zur Müllabfuhr bezeichneten Fläche entlang der Straße Westring bereitzustellen sind. Auf § 15 Abs. 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises wird verwiesen.

12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die dem geänderten Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.



Roth, den 02.10.2018
STADT ROTH

Ralph Edelhäuser
Erster Bürgermeister