



Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan Nr. 87  
„Baumgartenwiesen“

Textliche Festsetzungen

AUSFERTIGUNG

Stand 17.12.2019

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1 : 1000 i. d. F. vom 17.12.2019
- und diesem Satzungstext

Die Stadt Roth erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1, 13 und 13a 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:

### III. Textliche Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2- WA 3) ist ein Baufenster für seniorengerechtes und/ oder betreutes Wohnen für Personen ab einem Lebensalter von 60 Jahren vorzuhalten.
- 1.3 In dem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Werte.
- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,5.
- 2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch maximale Wandhöhen (WH) bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand (Attika).
- 2.4 Höhenbezugspunkt für die max. Wandhöhe ist die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK EG).
- 2.5 Im gesamten Baugebiet darf die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FFOK EG) max. 0,20 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen oder privaten Straße, die der Erschließung dient, abweichen.
- 2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Für Staffelgeschosse ist eine maximale Grundfläche von 85 % des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.
- 2.7 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind drei Vollgeschosse zwingend zu errichten. Im WA 3 sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

3.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2 und WA 3) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) nur

- Carports und Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten in den mit „St/Ca“ sowie in den mit „GSt“ gekennzeichneten Flächen
- Kellerersatzräume in den mit „St/Ca“ gekennzeichneten Flächen
- Fahrrad- und Müllunterstände unter Beachtung Art. 6 BayBO zulässig.

3.2 Die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen beinhalten keine Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO. Es gelten die übrigen Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

### **4 Stellplatzschlüssel**

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2- WA 3) sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.

4.2 Für das Gebäude, welches für seniorengerechtes und/ oder betreutes Wohnen für Personen ab einem Lebensalter von 60 Jahren vorgehalten wird, kann ausnahmsweise ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit angesetzt werden. Dabei sind ab 6 Wohneinheiten zusätzlich 20% Besucherstellplätze nachzuweisen.

### **5 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

5.1 Innerhalb des Plangebiets sind Garagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze

5.2 Werden Carports nebeneinander errichtet, sind sie in gleicher Gebäudehöhe, mit gleicher Dachform und -neigung (Sattel- bzw. Flachdach) sowie gleichem Gesimsdetail zu errichten.

5.3 Offene Pkw-Stellplätze, private Zufahrten, Wege und Platzbereiche sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen, die dem Schwerlastverkehr dienen und befestigte Flächen unter Carports. Das Material für die Tragschicht unter versickerungsfähigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

5.4 Stellplätze und Carports (oberirdisch) sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Carports haben einen Mindestabstand von 1,00 m zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, von der aus die Erschließung des Grundstückes erfolgen soll.

5.5 Die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt dient der Unterbringung nachzuweisender Stellplätze der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3.

## **6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Die im Planblatt dargestellten Sichtdreiecke zur Nürnberger Straße sind von Anpflanzungen jeglicher Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,8 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Stellplätze sind innerhalb der Sichtdreiecke allgemein nicht zulässig.

## **7 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- 7.2 Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

## **8 Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- 8.1 Flächen mit Begrünungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB werden für öffentliche und private Flächen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt gemäß den Pflanzgeboten A und B und dem Mindestpflanzgebot C.
- 8.2 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Rangierbereiche, Müllsammelstellen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind dauerhaft als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Deren Bepflanzung hat bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## **9 Erhaltung von Gehölz- und Vegetationsbeständen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 9.1 Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen und sämtliche als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang mit Arten gemäß der Pflanzenliste unter Punkt 9.3 nachzupflanzen.
- 9.2 Erhaltungsgebot  
Im Bereich der Flächen mit zu erhaltenden Vegetationsbeständen sind die bestehenden Laubgehölze (Bäume und Sträucher) zu erhalten.
- 9.3 Für alle zeichnerisch und / oder textlich festgesetzten Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Kletter- und Rankpflanzen sind Arten aus der entsprechenden Kategorie der nachfolgenden Pflanzenliste, mindestens in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm
  - Sträucher: Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
  - für Rosen: Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen.

**Bäume (Wuchsklasse II) für private und öffentliche Grünfläche und im Straßenraum**

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Acer campestre   | Feldahorn                |
| Carpinus betulus | Hainbuche                |
| Prunus avium     | Vogel-Kirsche            |
| Sorbus aria      | Mehlbeere                |
| Sorbus aucuparia | Eberesche, Vogelbeerbaum |

**Sträucher für geschnittene und frei wachsende Hecken entlang der Grundstücksgrenzen**

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Cornus mas           | Kornelkirsche          |
| Cornus sanguinea     | Roter Hartriegel       |
| Ligustrum vulgare    | Liguster               |
| Prunus spinosa       | Schlehe                |
| Ribes alpinum        | Alpen-Johannisbeere    |
| Ribes nigrum         | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes sanguineum     | Rote Johannisbeere     |
| Rosa arvensis        | Feld-Rose              |
| Rosa canina          | Hunds-Rose             |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rose         |
| Rosa rubiginosa      | Wein-Rose              |
| Rosa rugosa          | Kartoffel-Rose         |
| Viburnum lantana     | Wolliger Schneeball    |

**Kletter- und Rankpflanzen für Fassadenbegrünung**

selbstklimmend:

|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| Hedera helix                           | Efeu        |
| Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ | Wilder Wein |

Rankhilfe erforderlich:

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Aristolochia macrophylla     | Pfeifenwinde |
| Clematis in Arten und Sorten | Waldrebe     |
| Humulus lupulus              | Hopfen       |
| Lonicera in Arten und Sorten | Geißblatt    |
| Parthenocissus quinquefolia  | Wilder Wein  |
| Rosa in Arten und Sorten     | Kletterrose  |
| Wisteria sinensis            | Blauregen    |

- 9.4 Die Pflanzgebote auf Privatgrund müssen bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hauptgebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück umgesetzt werden.
- 9.5 Pflanzgebot A (Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen):  
Der gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzender Baum mit Standortbindung ist in unbefestigten Baumscheiben von mind. 12,5 m<sup>2</sup> Flächengröße zu pflanzen, die bei Bedarf mit wasser- und luftdurchlässigen Baumrosten überbaut werden darf. Pro Baum muss ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>3</sup> vorgesehen werden. Diese Pflanzflächen sind gegen Befahren und Beparken zu sichern.  
Sollte die Mindestgröße der Baumscheiben am einzelnen Baum nicht erreichbar sein, sind unter den angrenzenden Belagsflächen Baumquartiere (Wurzelraumerweiterungen) anzulegen, die mit Belägen überbaut und als Platz-, Straßen-, Gehsteig- oder Stellplatzflächen genutzt werden dürfen. Dieses Baumquartier muss eine Mindestfläche von 12,5 m<sup>2</sup> im Grundriss haben und gemäß der FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ (Quellenangabe siehe Begründung) hergestellt werden. Im Bereich der Wurzelraumerweiterung ist entweder ein entsprechend dieser Richtlinie geeignetes Substrat oder eine mit Pflanzerde zu füllende geeignete technische Vorrichtung zur Verhinderung von Verdichtung im Wurzelraum (Wurzelkammersystem) zu verwenden. Zudem sind Systeme zur Bewässerung und Belüftung des Wurzelraumes gemäß der genannten Richtlinie vorzusehen.
- 9.6 Pflanzgebot B (Baumpflanzung ohne Standortbindung auf nicht öffentlichen Flächen):  
Gemäß dem Pflanzgebot B sind im Baugebiet verteilt mind. 8 Laubbaumhochstämme als

Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Größe der Baumscheiben beträgt 12,5m<sup>2</sup> bzw. 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum pro Baum. Die zu verwendende Baumart und Pflanzqualitäten siehe 8.3.

- 9.7 Mindestpflanzgebot C (Pflanzgebote auf Parkplatzflächen):  
Für die auszuweisenden Gemeinschaftsstellplätze GSt westlich WA3 ist zur Baumüberstellung des Parkplatzes pro sechs Stellplätze ein Laubbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahme ist spätestens bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Größe der Baumscheiben 12,50 m<sup>2</sup> bzw. 12,00 m<sup>3</sup> Wurzelraum pro Baum, zu verwendende Baumarten und Pflanzqualitäten siehe Punkt 9.3.

## 10 Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 An den Fassaden entlang der mit dem Planzeichen „Sportanlagenlärm“ gekennzeichneten Baufelder ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nicht zulässig.
- 10.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche „Verkehrslärm I“ werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Tages- sowie im Nachtzeitraum überschritten.

Für Gebäude innerhalb der festgesetzten Fläche sind Schallschutzvorkehrungen gemäß der DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Kapitel 7, vorzusehen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 erfüllen.

- 10.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche „Verkehrslärm II“ werden die Lärmsanierungswerte der 16. BImSchV überschritten und es kann daher nicht mehr von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden.

Für Gebäude innerhalb der festgesetzten Fläche ist auf den lärmzugewandten Fassadenseiten (Osten, Norden, Süden) die Anordnung von zu öffnenden Fenstern vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht zulässig. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn durch Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchG von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) dauerhaft eingehalten werden.

## 11 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 11.1 Geländeaufschüttungen sind im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rednitz (Linie des 100-jährlichen Hochwassers) nicht zulässig.
- 11.2 In den übrigen Bereichen sind Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m im Verhältnis zum vorhandenen Gelände zulässig. Geländesprünge sind durch bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1: 1,5 oder durch Stützmauern aus Natursteinen oder aus Betonelementen abzufangen. Stützmauern aus Betonelementen mit einer Höhe von über 0,75m sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

## 12 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

### Dächer

- 12.1 Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu mindestens 80% der Dachfläche mit einer Dachbegrünung auszustatten. Dies gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie Belichtungsflächen. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind auch Glaseindeckungen zulässig. Die Dachbegrünung ist mindestens mit Schichtaufbau einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und als magerere, artenreiche Wiesenvegetation unter Verwendung heimischer Arten auszuprägen. Die Mindestdicke der Vegetationstragschicht beträgt 12 cm. Die Ausführung in einschichtiger Bauweise ist nicht zulässig. In Teilbereichen, die jedoch maximal 20% der gesamten begrüneten Dachfläche einnehmen dürfen, kann auch eine extensive Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten und einer Vegetationstragschicht von mindestens 7 cm Dicke zur Ausführung kommen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.
- 12.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Sonnenkollektoren und Solarzellen der Neigung des Daches anzupassen. Aufständerungen sind nicht zulässig.
- 12.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 3 können Dachaufbauten zur Unterbringung technischer Anlagen (z. B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 2 m überschreiten. Die Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenseite der Dachfläche zurückzusetzen.
- 12.4 Dachüberstände sind bis zu max. 0,50 m zulässig.
- 12.5 Carports sind ausschließlich mit einem Flachdach (Dachneigung max. 5°) und einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

### Fassaden

- 12.6 Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind die Materialien Putz, Naturstein und Holz zulässig. Unzulässig sind auffallende, grelle Fassadenfarben. Glänzende oder spiegelnde Fassadenverkleidungen sind ausgeschlossen, bei der Auswahl der Fassadenmaterialien ist darauf zu achten, dass von den Materialien keine Blendwirkung für angrenzende Nutzungen und Verkehrswege entsteht.

### Einfriedungen

- 12.7 Einfriedungen aus Plastik, Kunststoff, Mauerwerk und Sichtblenden sind unzulässig.
- 12.8 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrten, Stauräume und Zugänge sind unzulässig.
- 12.9 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche in den übrigen Bereichen und entlang der Grenzen zu den Flurstücken mit den Nr. 1260/2, 1263 und 1264, Gemarkung Roth, sind nur zulässig als:
- Hecken,
  - Doppelstabmattenzäune aus Metall ohne durchlaufenden Sockel mit Hinterpflanzung mit Hecken,
  - Holzzäune mit vertikaler Lattung ohne durchlaufenden Sockel mit Hinterpflanzung mit Hecken.

Für den Kleintierdurchlass ist ein Abstand von 15 cm zwischen Gelände und Zaun einzuhalten.

12.10 Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt:

- für Zäune 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche,
- für Hecken 1,80 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche

12.11 Einfriedungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rednitz (Linie des 100 jährlichen Hochwassers) sind unzulässig.

12.12 Sockel oder Rabattensteine über Straßen- oder Geländeniveau sind bei Einfriedungen nicht zulässig.

## IV. Textliche Hinweise

### 1. Normenauslegung

Wird bei zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen verwiesen, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich ebenso vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können, wofür die Bekanntmachung alleine nicht ausreicht. Die Verwaltung stellt hierbei die in Bezug genommenen DIN-Vorschriften bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit.

### 2. Geplante Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

### 3. Artenschutz

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. geschnitten bzw. gerodet werden. Fledermausbäume sind im Oktober zu roden. Sollten diese Bäume später gerodet werden, ist durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entstehen. Der Ansprechpartner hierzu ist vorab der UNB zu benennen. (nachrichtlich: Die Baumrodungen sind zwischenzeitlich bereits erfolgt; die obigen Hinweise wurden dabei beachtet. Die laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlichen Fledermauskästen wurden bereits an 4 Bäumen im Geltungsbereich montiert; eine entsprechende Dokumentation ist der Begründung zu entnehmen.)

### 4. Energie

Regenerative Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser werden empfohlen. Ein geringerer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude als die gesetzlichen Standards / Vorschriften vorgeben, ist anzustreben.

Solare Energiegewinnung insbesondere zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher wird ausdrücklich empfohlen. Sofern im Zusammenhang mit den Bauvorhaben Stellplätze errichtet werden, wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Photovoltaikanlagen sind gem. vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02 vom Februar 2012 zu kennzeichnen.

### 5. Entwässerung

Kann durch den gewählten Belag nicht das gesamte Oberflächenwasser in das auf dem Grundstück befindliche Erdreich versickern, so ist zur Vermeidung von Ableitungen auf Nachbargrundstücke (auch öffentliche Flächen) das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und ordnungsgemäß an das öffentliche Entwässerungssystem abzuleiten. Es wird auf die Einhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) verwiesen.

## 6. Grundwasser

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. 70 Abs. 1 BayWG.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

## 7. Zisternen/Grauwasseranlagen

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.

## 8. Denkmalschutz

Es wird auf die Bodendenkmale (Denkmal Nr. D-5-6732-0031, Siedlungsstelle aus vorgeschichtlicher sowie früh- und hochmittelalterlicher Zeit; Denkmal Nr. D-5-6732-0037, Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort von Roth) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hingewiesen. Für Grabungsarbeiten in den vorgenannten Bereichen bedeutet dies, dass eine Grabungserlaubnis sowie eine archäologische Begleitung aller Maßnahmen erforderlich sind.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Es besteht Denkmalschutz für das Gebäude Willy-Supf-Platz 15 (Baudenkmal: 816232; Bürgerhaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau in Ecklage, mit Mansardwalmdach, rustizierten Lisenen und seitlichem Flügelbau in Sandstein und Fachwerk, barock, 1729).

Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. & DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen unmittelbar oder in ihren Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

## 9. Bodenschutz / Altlasten

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen beim Landratsamt Roth sowie das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

## 10. Bodenarbeiten

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.

## 11. Werbeanlagen entlang der Staatsstraße

Werbeanlagen entlang der Staatsstraße St 2409 sind gesondert zu beantragen.

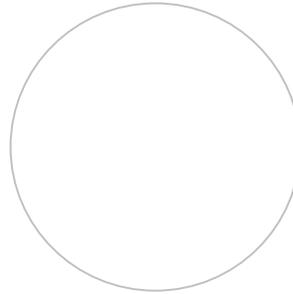
## 12. Leitungstrassen

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.

**13. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Freistellungsverfahrens muss im Bereich der Umgrenzung von Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der schalltechnische Nachweis vorgelegt werden.

Roth, den 10.02.2020  
STADT ROTH



---

Ralph Edelhäuser  
Erster Bürgermeister