



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schule auf der Kupferplatte“

Textliche Festsetzungen

AUSFERTIGUNG

05.04.2022

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1:1.000 in der Fassung vom 05.04.2022
- sowie 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:

A Geltungsbereich

Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke bzw. folgende Teilflächen (Tfl.):

1610/3 (Tfl.), 1617 (Tfl.), 1618 (Tfl.), 1619 (Tfl.), 1621/2 (Tfl.) und 1622/19 (Tfl.), jeweils der Gemarkung Roth.

B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet SO wird als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung sowie zugehörige Nebenanlagen.

2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte zur Bemessung der festgesetzten Firsthöhen:

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

2.2 Untergeordnete Dachaufbauten wie Antennen, Photovoltaikanlagen und Aufzugsüberfahrten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,00 m überschreiten. Sie sind um ihre Höhe gegenüber der Dachkante zurückzusetzen.

2.3 Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hier sind Gebäude zulässig, wie bei der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 80,00 m. Die Grenzabstände regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

3.2 [entfallen]

3.3 Garagen sind nicht zulässig.

3.4 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

4 [entfallen]

5 Schallschutz

5.1 Die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, (Bericht 15314.1) liegen den folgenden Festsetzungen zugrunde.

- 5.2 Innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ sind bei allen Fassaden, außer den in südöstliche Richtung ausgerichteten (straßenabgewandten), bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1, Ziffer 7 und Teil 2, Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen. Die entsprechenden Fassaden sind im Planblatt gekennzeichnet.

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge. Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss das erforderliche Schallschutzgutachten von Baubeginn an an der Baustelle oder beim Bauherrn vorliegen. Hierfür sind die im Bericht 15314.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

C Grünordnung

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 6.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Deren Bepflanzung erfolgt bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. spätestens in der folgenden Vegetationsperiode. Die Pflanzung standortuntypischer Nadelgehölze (Thuja, Scheinzypresse...) an den Grundstücksgrenzen ist nicht gestattet. Bei Anlage einer Hecke entlang der Grundstücksgrenze sind heimische Gehölze und Vogelnährgehölze zu verwenden. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen. Flächige Stein- und Schottergärten mit weniger als 80 % Bepflanzung und mehr als 2,00 m² Fläche sind unzulässig.

Gehölzauswahl für Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen:

- *Acer campestre* – Feldahorn,
- *Amelanchier ovalis* – Felsenbirne,
- *Cornus mas* – Kornelkirsche,
- *Cornus sanguinea* – Hartriegel,
- *Corylus avellana* – Hasel,
- *Crataegus laevigata* – Weißdorn,
- *Ligustrum vulgare* – Liguster,
- *Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche,
- *Malus silvestris* – Wildapfel,
- *Prunus avium* – Vogelkirsche,
- *Rosa canina* – Hundsrose,
- *Rosa gallica* – Essigrose,
- *Rosa spinosissima* – Bibernelle,
- *Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder,
- *Sorbus aucuparia* – Vogelbeere,
- *Sorbus torminalis* – Elsbeere,
- *Viburnum opulus* – Wolliger Schneeball

6.2 Erhaltungsgebot

Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

6.3 Pflanzgebot A - Gehölzpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Gemäß dem Pflanzgebot A ist zwischen Sondergebiet und Radweg Abenberger Straße, ausgenommen notwendiger Zufahrten, eine lockere Eingrünung mit Sträuchern, Heister und Hochstämmen anzulegen. Die Heckenpflanzung kann auch geschlossen erfolgen.

Zu verwendende Straucharten siehe 6.1, zu verwendende Heister und Hochstämme siehe 6.4, Pflanzgebot B.

6.4 Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung

Gemäß dem Pflanzgebot B sind auf der Fläche des Sondergebietes mindestens 3 Hochstämme 1. und 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzscheiben pro Baum betragen mind. 3m x 6m und mind. 12,8m³ durchwurzelbaren Bodenraum (gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“). Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Geeignete Baumarten 1. Ordnung:

- *Acer pseudoplatanus* – Bergahorn mind. H 3xv STU 14-16
- *Castanea sativa* – Edelkastanie mind. H 3xv STU 14-16

Geeignete Baumarten 2. Ordnung:

- *Acer campestre* – Feldahorn mind. H 3xv STU 14-16
- *Ostrya carpinifolia* – Hopfenbuche mind. H 3xv STU 14-16
- *Sorbus aria* – Mehlbeere mind. H 3xv STU 14-16
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche mind. H 3xv STU 14-16
- *Sorbus torminalis* – Elsbeere mind. H 3xv STU 14-16
- *Ulmus 'Rebona'* – Rebona-Ulme mind. H 3xv STU 14-16

6.5 Pflanzgebot C – Mindestpflanzgebot Gehölzpflanzung ohne Standortbindung

Gemäß dem Pflanzgebot C sind innerhalb des Sondergebietes auf insgesamt 500 m² Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Pflanzungen können als linienförmige Pflanzung (Eingrünungshecken) oder auch gruppenweise erfolgen. Pflanzgebot A kann angerechnet werden.

Zu verwendende Straucharten siehe 6.1. Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. zu 80% aus den aufgelisteten Straucharten und Pflanzqualitäten bestehen.

6.6 Pflanzgebot D – Mindestpflanzgebot Stellplätze

Gemäß dem Pflanzgebot D ist auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen je 5 Stellplätze ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzscheiben pro Baum betragen mind. 2,5m x 5m und mind. 12,8m³ durchwurzelbaren Bodenraum (gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“). Diese Pflanzflächen sind gegen Befahren und Befahren zu sichern. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Auswahl der zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten

Geeignete Baumarten:

- | | | |
|-------------------------------------|-------------|-----------|
| • Acer campestre – Feldahorn | mind. H 3xv | STU 14-16 |
| • Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche | mind. H 3xv | STU 14-16 |
| • Sorbus aria – Mehlbeere | mind. H 3xv | STU 14-16 |
| • Sorbus aucuparia – Eberesche | mind. H 3xv | STU 14-16 |
| • Sorbus torminalis – Elsbeere | mind. H 3xv | STU 14-16 |
| • Ulmus 'Rebona' – Rebona-Ulme | mind. H 3xv | STU 14-16 |

6.7 Pflanzgebot E – Gründächer

Die Dachbegrünung ist mindestens mit Schichtaufbau einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und als magere, 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 begrünten Dachfläche einnehmen dürfen, kann auch eine extensive Dachbegrünung mit trockenheitsresistenten Arten und einer Vegetationstragschicht von mindestens 7 cm Stärke zur Ausführung kommen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen

6.8 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 begrünten Grundstücksflächen, zu Arten und Umfang der Bepflanzung und der Einfriedung enthalten sein.

7 [entfallen]

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

8.2 Begrünte Dächer sowie Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig. Photovoltaikanlagen sind gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 zu kennzeichnen. Die Dachbegrünung erfolgt mind. laut Pflanzgebot E.

8.3 Einfahrten, Stellplätze und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen. Ausgenommen sind hierbei die Zuwegungen zu den Gebäuden von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Parkplätzen; die Flächen, die von der Feuerwehr befahren werden müssen sowie die Sportflächen, für die eine andere Art der Untergrundbefestigung erforderlich ist.

8.4 Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßen bzw. Gehwegen vorzusehen.

8.5 Für die Einfriedungen sind naturnahe Hecken, Stabgitter- oder Holzzäune zulässig. Sockel oder Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeneiveau sind bei Einfriedungen nicht zulässig. Für Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,30 m über OK Fußweg nicht überschreiten. Der Abstand der Stabgitter- oder Holzzäune zur Geländeoberfläche sollte mind. 0,10 m betragen. Die DIN EN 1176-1 ist zwingend zu beachten.

9 Hinweise

9.1 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

9.2 Bodendenkmäler

9.2.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9.2.2 Es ist zu beachten, dass zu Tage tretende (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

9.3 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten und Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten sich dennoch Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittel ergeben, ist umgehend das Landratsamt zu verständigen.

9.4 Artenschutz

9.4.1 Bei baulichen Vorhaben sind die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten.

9.4.2 Gehölbeseitigungen und die Baufeldräumung haben außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar zu erfolgen.

9.4.3 [entfallen]

9.4.4 Als Straßen- und Wegebeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden.

9.5 Grünordnung

9.5.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

9.6 Wasser und Entwässerung

9.6.1 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. Bei partieller Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in Verbindung mit der TRENGW einzuhalten, ansonsten ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren für die Versickerung auf dem Grundstück zu beantragen.

9.6.2 Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Roth, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

9.6.3 Die Herstellung von entsprechend dimensionierten Retentionszisternen wird empfohlen.

9.6.4 Die Nutzung von Zisternenwasser als Grauwasser ist auch dem Betreiber der Abwasseranlage zu melden.

9.6.5 Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in Verbindung mit der TRENGW ist zu beachten.

9.7 Belange der Bundeswehr

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:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen. Zuständig hierfür ist das Luftfahrtamt der Bundeswehr. Anschrift militärische Luftfahrtbehörde: Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 10 / 529 51127 Köln, LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org.

9.8 Schallschutz

9.8.1 Es wird empfohlen, Schlafräume an der der Aßenberger Straße abgewandten Seite anzuordnen.

9.8.2 Ferner wird der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage empfohlen.

9.9 Sonstige Hinweise

9.9.1 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.

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

10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Schule auf der Kupferplatte“ treten für deren Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 73 „Schule auf der Kupferplatte“ und Nr. 53 „Pinzigweg“ sowie aller zugehörigen Änderungen außer Kraft.

Roth, den 02.06.2022
STADT ROTH

(Siegel)

Andreas Buckreus
Erster Bürgermeister