



**Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan Nr. SAN 5
„Städterstraße“**

Textliche Festsetzungen

AUSFERTIGUNG

15.06.2022

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1:1.000 in der Fassung vom 15.06.2022
- 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:

Geltungsbereich

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

217/3 (Tfl.), 260/2 (Tfl.), 260/4 (Tfl.), 260/5, 260/8, 260/9, 260/32, 494, 500 (Tfl.) 501, 502 (Tfl.), 502/1, 577/2 (Tfl.), 714/3 sowie 714/4, jeweils der Gemarkung Roth.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnheim, Förderstätte und Offene Hilfen“ festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind

- Wohnheime und Förderstätten für Menschen mit Behinderungen mit allen für die Betreuung, Unterbringung und Versorgung der Bewohner notwendigen Einrichtungen, Anforderungen und Qualitäten,
- Nutzungen, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen (z.B. Büroräume, Räume für das Personal) und
- zugehörige Nebenanlagen.

1.1.2 Zusätzlich zulässig sind Einrichtungen für soziale Zwecke, insbesondere für sogenannte „Offene Hilfen“.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte:

- Unterer Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses auf 340,29 m über 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).

Untergeordnete Bauteile, wie Lichtkuppeln etc. sowie Dachaufbauten zur Unterbringung technischer Anlagen (z. B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) dürfen die maximal zulässige Gebäudeoberkante um bis zu 2,00 m überschreiten. Die Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenseite der Dachfläche zurückzusetzen. Die Pflicht zum Zurücksetzen gilt nicht für Geländer und ähnliche untergeordnete Bauteile.

3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Offene und geschlossene Garagen sind nicht zulässig.

4 Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

4.1 Die erdberührten Bauteile des Kellergeschosses sind nach DIN 18533-1 der Wassereinwirkungsklasse W2-E (drückendes Wasser) zuzuordnen und entsprechend abzudichten. Die EG-Bodenplatten sind nach DIN 18533-1 der Wassereinwirkungsklasse W1-E (Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser) zuzuordnen und entsprechend abzudichten.

- 4.2 Die Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, Geotechnischer Bericht des Ingenieurbüros Heinloth GmbH, Hilpoltstein, Projektnummer 478, enthält unter dem Punkt 7 „Wasserbeanspruchung – Abdichtung erdberührter Bauteile“ hierzu Vorschläge für entsprechende Maßnahmen. Alternativ können jedoch auch andere bauliche Maßnahmen umgesetzt werden, solange die unter Punkt 4.1 genannten Vorgaben und DIN-Normen eingehalten sind.

5 Grünordnung

- 5.1 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden für öffentliche Flächen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 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 Nadelgehölze (Thuja, Scheinzypresse...) an den Grundstücksgrenzen ist nicht gestattet. Bei Anlage einer Hecke entlang der Grundstücksgrenze sind heimische Gehölze und Vogelnährgehölze zu verwenden.
- 5.3 Auswahl der zu verwendenden Straucharten bei Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen und Mindestpflanzqualitäten der zu verwendenden Gehölze:
Str 2xv, 60-100
- Amelanchier laevis – Felsenbirne
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Cornus mas – Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 - Corylus avellana – Haselstrauch
 - Ligustrum vulgare – Liguster
 - Malus sylvestris – Wildapfel
 - Rosa gallica – Essigrose
- 5.4 Auswahl der zu verwendenden geeignete Baumarten, Pflanzqualität mind. H 3xv StU 18-20
Der Anteil von nicht heimischen standortgerechten Baumarten darf max. einen Anteil von 30% betragen. Es hat eine Verwendung von verschiedenen Baumarten zu erfolgen.
- Acer campestre – Feldahorn
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche
 - Tilia tomentosa ‚Brabant‘ – Silberlinde
 - Sorbus aucuparia – Eberesche
 - Sorbus torminalis – Elsbeere
 - Ulmus ‚Rebona‘ – Rebona-Ulme
- 5.5 Mindestanforderungen für Dachbegrünung
Dachbegrünungen sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke auszuführen und mind. mit einer Sedum-Kräuter-Gräser-Gesellschaft zu begrünen. Es sind Mischungen mit einem hohen Anteil an heimischen Kräutern und Gräsern zu verwenden.

6 Erhaltung von Gehölzen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 6.1 Erhaltungsgebot
Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS – LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist spätestens in der

darauffolgenden Vegetationsperiode eine Ersatzpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches vorzunehmen.

Die Ersatzpflanzung der Einzelbäume hat mindestens in der Pflanzqualität StU 18 - 20 zu erfolgen. Die Auswahl der zu verwendenden Arten hat wie unter Punkt 4 „Grünordnung“ dieser Satzung zu erfolgen.

- 6.2 Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen und privaten Flächen
Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind Bäume 1. und 2. Ordnung mit Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Von den im Plan festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Diese Pflanzflächen sind gegen Befahren und Beparken zu sichern. Der Anteil an heimischen Baumarten muss überwiegen.

Die Größe der Baumscheiben beträgt mindestens 12,5 m² bzw. 12 m³ Wurzelraum pro Baum. Auswahl der zu verwendenden Arten wie unter Punkt 4 „Grünordnung“ dieser Satzung.

- 6.3 Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen
Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind innerhalb des Sondergebietes (SO) Laubbaumhochstämme als Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Größe der Baumscheiben beträgt mindestens 12,5 m² bzw. 12 m³ Wurzelraum pro Baum, zu verwendende Baumarten und Pflanzqualitäten siehe unter Punkt 4 (Grünordnung) dieser Satzung.

7 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

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 Regellaßstäben 1:100 oder 1:200 zu vorzulegen.

8 Schallschutz

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht 13800.2a, zugrunde:

- 8.1 Verkehrsgeräuschimmissionen

Für alle in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind 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. Für alle Schlafräume ist der Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung vorzusehen die einen ausreichenden Luftwechsel ermöglicht ohne dadurch die Wirkung der Schalldämmung der Fenster zu verschlechtern.

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung 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 (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die in der Planzeichnung aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform wird ein flachgeneigtes Satteldach oder ein Flachdach festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 0° und 15°.

Bei Anlage einer Dachbegrünung sind die Mindestanforderungen wie unter Punkt 5 „Grünordnung“ einzuhalten.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik- und Solarthermie) schließen eine Dachbegrünung nicht aus.

9.2 Einfriedungen

Für die Einfriedungen im Sondergebiet (SO) sind Hecken, Stabgitter- oder Holzzäune zulässig. Die Einfriedung darf 1,50 m über OK Gelände nicht überschreiten. Der Abstand zur Geländeoberfläche beträgt mind. 0,15 m zu Geländeoberkante. Für Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzenauswahl ist in Punkt 4 „Grünordnung“ dieser Satzung geregelt.

Sockel oder Rabattensteine über Geländeniveau sind bei Einfriedungen nicht zulässig, ebenso blickdichte Einfriedungen.

Abweichend hiervon kann die Einfriedung zum Grundstück der katholischen Kirche (Flur-Nr. 714, Gemarkung Roth) sowie zum Pfarrhaus (Flur-Nr. 506, Gemarkung Roth) auch als Natursteinmauer mit einer Höhe von maximal 2,00 m über OK Gelände ausgeführt werden.

9.3 Stützmauern und Höhenabwicklung

Der Höhenunterschied zwischen Bebauung und Parkplatz ist entweder als Böschung oder in versetzten Stufen anzulegen. Die Höhe der Stufen darf maximal 0,50 m betragen.

9.4 Leitungsverlegung

Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorzusehen.

10 Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-5-6732-0037. Hierbei handelt es sich laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege um „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des historischen Ortskerns von Roth und seiner Stadterweiterungen.“

10.2 Leitungstrassen

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse der N-Ergie Netz GmbH ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

10.3 Sichtfeld zur Städtlerstraße

Die Sichtfläche 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.

11 Hinweise

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

11.2 Artenschutz

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

11.2.2 Gehölzbeseitigungen und die Baufeldräumung erfolgen innerhalb der gesetzlichen Rodungszeit zwischen Oktober und Februar.

11.3 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten wurden im Geltungsbereich in geringer Menge nachgewiesen. Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten sich dennoch darüber hinaus Hinweise auf Altlasten oder Kampfmittel ergeben, ist umgehend das Landratsamt zu verständigen.

11.4 Denkmalschutz

11.4.1 Alle an der Bauausführung Beteiligten sind darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

11.4.2 Sämtliche Baumaßnahmen, die sich aufgrund der Nähe zu den Baudenkmalern auf deren Bestand oder auf deren Erscheinungsbild auswirken können, sind bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

11.5 Leitungsverlegung

11.5.1 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.

11.5.2 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.

11.5.3 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

11.5.4 Der genaue Anschlusspunkt für die Hausanschlüsse ist mit den Stadtwerken Roth abzustimmen.

11.6 Wasser

11.6.1 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.

11.6.2 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt

Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 57 WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen.

11.7 Bodengutachten

Die Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, Geotechnischer Bericht des Ingenieurbüros Heinloth GmbH, Hilpoltstein, Projektnummer 478, liegt der Planung als Anhang bei. Es wird empfohlen, die innerhalb dieses Gutachtens getroffenen Aussagen als Grundlage für die Objektplanung heranzuziehen.

11.7.1.1 Wiedereinbau von anfallendem Bodenaushub

- Die bei Aushub anfallenden Böden sind je nach geotechnischer Aufgabenstellung für eine Wiederverwendung nur eingeschränkt geeignet. Organische, breiige und weiche Böden können grundsätzlich nicht wieder eingebaut werden.
- Die schwach bindigen Sande (Homogenbereich B1) sind zum Wiedereinbau geeignet. Stark bindige Sande sollten durch gut verdichtbares Fremdmaterial (Sand-Kiesgemische, Gesteinskörnungen) ersetzt werden. Die Tone (Homogenbereich B2 / X2) und der Sandstein (Homogenbereich X1) können unter Berücksichtigung der beim Lösen erzielten Stückigkeit ggf. unter nicht befestigten Flächen mit geringen Verdichtungsanforderungen mit natürlichem Wassergehalt wieder eingebaut werden. Unter befestigten Flächen ist gut verdichtbares Fremdmaterial (Sand-Kiesgemische, Gesteinskörnungen) zu verwenden.
- Die Aushubmieten sind mit einer Baufolie vor Witterungseinflüssen zu schützen.
- Bei Verdichtungs- und Rammarbeiten sind die Geräte und Arbeitsweisen so zu wählen, dass durch auftretende Erschütterungen keine benachbarten Gebäude gefährdet werden. Weiterhin ist bei dynamischen Verdichtungsarbeiten darauf zu achten, dass diese nicht zu einem Kapillarwasseranstieg mit der Folge einer Bodenaufweichung führen.
- Der Bodeneinbau hat lagenweise (max. 30 cm) zu erfolgen und ist auf $D_{pr} \geq 100\%$ zu verdichten. Die einzelnen Einbaulagen sind mit geeigneten Verdichtungsgeräten mit mehreren Übergängen zu verdichten. Die ausreichende Verdichtung ist durch Kontrolluntersuchungen (z.B. Sondierungen, Plattendruckversuche etc.) nachzuweisen.

11.7.1.2 Entsorgung von Bodenaushub

- Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden geringe Schadstoffauffälligkeiten festgestellt. Für die Entsorgung/Wiederverwertung sind Haufwerke anzulegen und entsprechend der geplanten Entsorgung/Wiederverwertung zu analysieren (z.B. nach LAGA, EPP, DepV). Für die Analytik sind mindestens 5 Werkzeuge einzuplanen. Eine Vermischung von organoleptisch auffälligem Material mit unauffälligem natürlich anstehenden Boden ist zu vermeiden.

12 Inkrafttreten

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

Roth, den 03.08.2022
STADT ROTH

(Siegel)

Andreas Buckreus
Erster Bürgermeister