Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. R4

„Odinstraße“

Begründung

AUSFERTIGUNG

28.10.2022

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsvoraussetzungen 4
1.1 Anlass der Planung 4
1.2 Geltungsbereich 4
1.3 Standortwahl und Planungsalternativen 5
1.4 Rechtliche Grundlagen 6
1.4.1 Regionalplan 6
1.4.2 Flächennutzungsplan 6
1.4.3 Bestehendes Baurecht 7
1.4.4 Schutzgebiete 7
1.4.5 Biotopkartierung / ABSP 7
1.4.6 Denkmalschutz 7
1.4.7 Naturgefahren und sonstige Gefahren 7

2 Bestandsaufnahme 8
2.1 Städtebauliche Grundlagen 8
2.2 Erfassen von Natur und Landschaft, Naturhaushalt 8
2.2.1 Flora/Fauna 8
2.2.2 Geologie und Boden 8
2.2.3 Baugrund 9
2.2.4 Wasser, Grundwasser 9
2.2.5 Luft / Lokalklima 9
2.2.6 Landschaftsbild 9
2.3 Artenschutzrechtliche Belange 9
2.4 Benachbarte Nutzungen 12
2.5 Erschließung 12
2.5.1 Verkehr 12
2.5.2 Ver- und Entsorgung 13
2.5.3 Leitungstrassen ohne direkte Erschließungsfunktion 14
2.5.4 Altlasten und Boden 14
2.6 Vorbelastungen 14
2.6.1 Lärm 15
2.6.2 Überschwemmungsgefahr 15

3 Planungsziele und Konzept 16
3.1 Städtebau und Erschließung 16
3.2 Grünordnung 16
3.3 Verkehrsanlagen 17

4 Festsetzungen 18
4.1 Städtebauliche Ordnung 18
4.1.1 Art der baulichen Nutzung 18
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung 18
4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 19
4.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 19
4.1.5 Verkehrsflächen 20
4.1.6 Ver- und Entsorgung 20
4.1.7 Örtliche Bauvorschriften 20

4.2 Grünordnung ... 22
4.2.1 Grünflächen ... 22
4.2.2 Pflanzgebote ... 22
4.3 Nachrichtliche Übernahme ... 23
4.4 Hinweise ... 23
4.4.1 Bodendenkmäler ... 23
4.4.2 Altlasten und Kampfmittel ... 23
4.4.3 Artenschutz ... 23
4.4.4 Entwässerung ... 23
4.4.5 Grundwasser ... 24
4.5 Leitungsverlegung ... 24
4.6 Photovoltaiknutzung ... 25

5 Flächenbilanz ... 25

6 Auswirkungen ... 25
6.1 Städtebauliche Ordnung ... 25
6.2 Grünordnung ... 25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Umgriff / Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Datenquelle: Stadt Roth und Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de ... 5
Abbildung 2: Ausschnitt FNP mit Landschaftsplan; Datenquelle: Stadt Roth ... 6
Abbildung 3: Luftbild Plangebiet mit Umgebung; Datenquelle: Stadt Roth und Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de ... 8
Abbildung 4: Odinstraße in Richtung Süden; Datenquelle: Stadt Roth ... 10
Abbildung 5: Odinstraße in Richtung Westen; Datenquelle: Stadt Roth ... 10
Abbildung 6: Landwirtschaftliche Flächen westlich der Odinstraße; Datenquelle: Stadt Roth ... 10
Abbildung 7: Übersichtslageplan der Odinstraße nach Ausbau; Datenquelle: Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn ... 17
Abbildung 8: Regelquerschnitt der Odinstraße nach Ausbau; Datenquelle: Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn ... 18

Planverzeichnis

- Planblatt vom 28.10.2022, Maßstab 1:1.000

1 Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass der Planung

Im Rahmen dieser Planung soll das Gebiet um die Odinstraße planerisch überarbeitet werden. Die Odinstraße selbst ist bisher nur als provisorische Schotterstraße erstellt worden, um das bisher einzige über diese Straße erreichbare Gebäude anbinden zu können. Da die Odinstraße derzeit nicht gewidmet ist, sind die anderen an dieser Straße anliegenden Grundstücke derzeit nicht bebaubar, da es an der nach § 30 BauGB erforderlichen gesicherten Erschließung fehlt. Die Odinstraße muss daher fertiggestellt werden. Auf der am 23.05.2017 beschlossenen Prioritätenliste zum Ausbau nicht fertiggestellter Straßen wurde die Odinstraße in Rothaurach als vordringlich fertigzustellen klassifiziert. Es hat sich jedoch ergeben, dass die Erschließung nicht so, wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. R2 der ehemaligen Gemeinde Rothaurach vorgesehen, verwirklicht werden kann. So war ursprünglich geplant, die Odinstraße im Süden an den Nibelungenring anzubinden. Aufgrund der vorhandenen Topografie ist dies jedoch nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand möglich. Um eine plankonforme Erschließung verwirklichen zu können sind daher die Bebauungspläne Nr. R1 und Nr. R2 in diesem Bereich zu ändern. Konkret heißt das, dass am Ende der Odinstraße eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit vorzusehen ist. Im Rahmen dieser Plananpassung werden auch die übrigen Festsetzungen der zu ändernden Bebauungspläne überprüft.

Noch im Vorentwurf war geplant, auf der Fläche südlich der zentralen Kreuzung der Äußeren Abenberger Straße mit der Schwabacher Straße ein neues Feuerwehrhaus für den Ortsteil Rothaurach zu errichten. Hierfür hätten jedoch einerseits neue Bauflächen innerhalb des Talraumes ausgewiesen werden müssen. Aufgrund des fehlenden vordinglichen Bedarfs seitens der Feuerwehr und Bedenken der unteren Naturschutzbehörde zu diesem Standort aufgrund seiner Lage im Talraum wird der Geltungsbereich um den Feuerwehrstandort verkleinert.

Zusätzlich wird der Geltungsbereich auch um die angrenzenden Verkehrsflächen der Lohengrinstraße und der Äußeren Abenberger Straße verkleinert, da diese Flächen im Rahmen der Umgestaltung der Odinstraße nicht verändert werden.

Letztlich wird der Geltungsbereich um das Anwesen an der Äußeren Abenberger Straße 2 verkleinert, das sich dieses Gebäude derzeit im unbeplanten Innenbereich befindet und eine Überplanung nicht zwingend erforderlich gesehen wird.

Parallel zur städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

1.2 Geltungsbereich

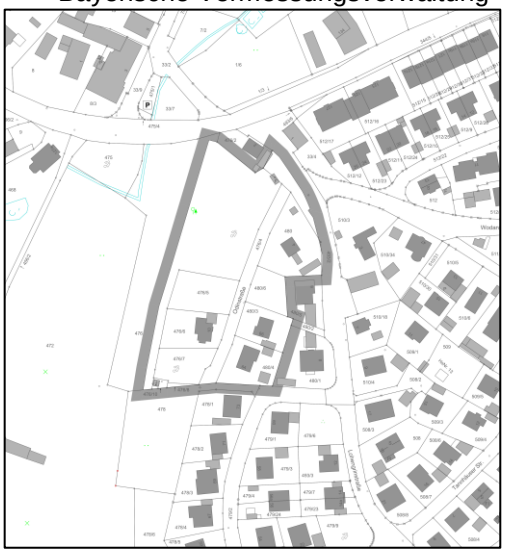
Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. R4 „Odinstraße“ liegt in der Mitte von Rothaurach an der Grenze zwischen dem Altort und der in den 1960’er Jahren entstandenen Siedlung, etwa 3,2 Kilometer westlich des Stadtzentrums (Bezugspunkt: Rathaus).

Der umfasst die Flurnummern: 476 (Tfl.), 476/4, 476/5, 476/6, 476/7, 476/8, 476/10, 480, 480/3, 480/4, 480/6, sowie 493/2 (Tfl.), jeweils der Gemarkung Rothaurach. Die Flächengröße beträgt etwa 1,0 Hektar.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Äußere Abenberger Straße,
- Im Osten durch die Bebauung entlang der Lohengrinstraße sowie
- Im Süden und Westen durch die offene Feldflur.

Abbildung 1: Umgriff / Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Datenquelle: Stadt Roth und Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de



1.3 Standortwahl und Planungsalternativen

Für das Plangebiet existiert bereits seit den 1960’er Jahren Baurecht. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens soll das bestehende Baurecht lediglich leicht angepasst werden, sodass eine sinnvolle Erschließung des Plangebietes ermöglicht wird. In diesem Zusammenhang werden auch die planerischen Festsetzungen auf Aktualität geprüft und gegebenenfalls angepasst.

Im Gegensatz zum Vorentwurf wird der westlich des Geltungsbereichs vorgesehene neue Feuerwehrstandort in der Entwurfsfassung nicht mehr vorgesehen. Dies liegt einerseits am dafür erforderlichen Eingriff in den Talraum und andererseits an der geringen Priorisierung eines neuen Feuerwehrstandortes in Rothaurach.

Bezüglich der Erschließungsstraße wurden verschiedene Varianten geprüft. Dabei war vor allem die Frage von Bedeutung, wie die Wendeanlage am Ende der Straße dimensioniert werden soll. Die im Vorentwurf dargestellte Straßenführung war ein Platzhalter, da zu diesem Zeitpunkt noch keine entsprechende Fachplanung vorlag.

Das Bemessungsfahrzeug für die Wendeanlage ist ein dreiachsiges Müllfahrzeug, welches laut Stellungnahme des Landratsamtes in Roth eingesetzt wird. Ist die Wendeanlage zu klein, fährt das Müllfahrzeug nicht ein und die Müllsammelgefäße müssen bis zur Einmündung in die Lohengrinstraße gebracht und nach der Abholung von dort wieder zurückgeholt werden. Der Weg vom am weitesten entfernten planerisch möglichen Wohnhaus zu einem potentiellen Sammelplatz beträgt 115 m. Laut Erfahrungen werden jedoch nur 50 m bis 70 m Entfernung zwischen Wohnhaus und Sammelstelle akzeptiert. Somit ist es sinnvoll, dass die Müllsammelfahrzeuge die Straße befahren können. Hierzu musste die Wendeanlage so dimensioniert werden, dass das Müllfahrzeug an deren Ende wenden kann. Hierbei ist jedoch die Frage maßgeblich, ob das Müllfahrzeug ohne Fahrtrichtungswechsel oder mit zwingendem einmaligem Zurückstoßen Wenden kann. Der Flächenverbrauch für letztere Variante fällt deutlich geringer aus. Zudem fahren Müllfahrzeuge im Schnitt nur ein- bis zweimal pro Woche in die Straße ein. Daher ist es aus Sicht der Stadt in Bezug sowohl auf Flächenverbrauch und Versiegelung als auch in Bezug auf die Herstellungskosten in diesem Falle verhältnismäßig, die kleinere Wendeanlage zu erstellen.

Die im Plangebiet vorhandene Trafostation sollte im Vorentwurf direkt an die Äußere Abenberger Straße versetzt werden. Diese Planung wurde im Zuge der Aufgabe des neuen Feuerwehrstandorts ebenfalls fallengelassen. Der bisherige Standort soll erhalten bleiben. Die Anfahrbarkeit der Trafostation wird in der vorliegenden Planung jedoch durch eine entsprechend breite und gesicherte Zuwegung gewährleistet.

1.4 Rechtliche Grundlagen

1.4.1 Regionalplan

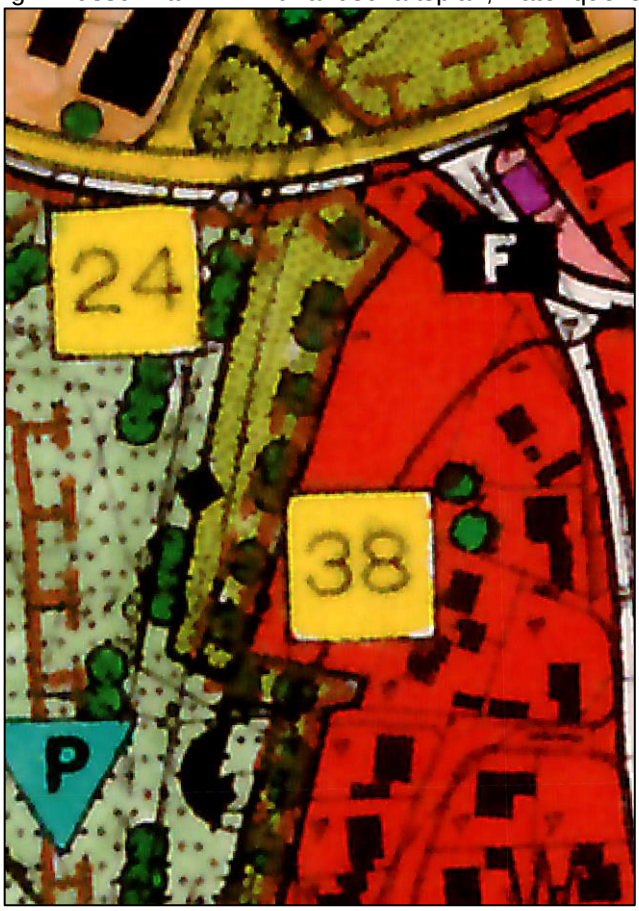
Roth gehört zur Region Nürnberg und liegt in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen. Im Regionalplan ist Roth als Mittelzentrum dargestellt. Der Planungsumgriff wird in Karte 2 (Siedlung und Versorgung) als Siedlungsfläche im Sinne von Wohnbaufläche, gemischte Baufläche oder Sonderbaufläche dargestellt. Die Äußere Abenberger Straße ist als Staatsstraße dargestellt. Entlang der Äußeren Abenberger Straße ist der Verlauf einer Erdgasleitung eigezeichnet. Der Bereich nördlich der Äußeren Abenberger Straße ist als regionaler Grünzug eingetragen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 der Stadt Roth stellt den östlich Teil des Geltungsbereichs als Wohnbauflächen (W) dar. Der westliche Teil ist als Grünflächen mit Ufergehölzen dargestellt. Die im Norden des Geltungsbereichs verlaufende Äußere Abenberger Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind zwei Einzelmaßnahmen dargestellt: Im Westen Nr. 24 „Rothaurach Ortsmitte“ mit Maßnahmen an Gewässern und Entwicklung eines Grünzuges zwischen Rothaurach-Siedlung und Alt-Rothaurach sowie im Westen Nr. 38 „Rothaurach – Ortsränder“ mit Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung.

Abbildung 2: Ausschnitt FNP mit Landschaftsplan; Datenquelle: Stadt Roth



Die im Westen des Geltungsbereichs dargestellte Stromtrasse ist mittlerweile abgebaut.

Nördlich des Geltungsbereichs werden ebenfalls Grünflächen dargestellt. Östlich befinden sich Wohnbauflächen (W), südlich und westlich Flächen für Grünland sowie im Nordwesten gemischte Bauflächen.

1.4.3 Bestehendes Baurecht

- **Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. R1 und R2 der ehemaligen Gemeinde Rothaurach**

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Teil des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der beiden bestehenden Bebauungspläne Nr. R1 und R2 der ehemaligen Gemeinde Rothaurach.

Der Bereich im Osten der Odinstraße liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. R1, der im Jahr 1968 rechtsverbindlich wurde. Ferner gilt auch dessen 4. Änderung, die im Jahr 2007 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Für das nördliche Grundstück wird eine höchstens zweigeschossige Bebauung mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss festgesetzt. Bei den sonstigen Grundstücken wird eine zweigeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben. Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die Höchstwerte der BauNVO (von 1962) verwiesen. Dies ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie, bei zweigeschossiger Bebauung, eine Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7. Ferner wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Erschließung der genannten Gebäude ist im Bebauungsplan Nr. R1 über die Lohengrinstraße vorgesehen.

Der Bereich im Westen der Odinstraße liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. R2, der im Jahr 1971 in Kraft getreten ist. Ferner gilt auch dessen 3. Änderung, die im Jahr 2007 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Bei den sonstigen Grundstücken wird eine höchstens dreigeschossige Bebauung mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss festgesetzt. Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die Höchstwerte der BauNVO (von 1968) verwiesen. Dies ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie, bei dreigeschossiger Bebauung, eine Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0. Ferner wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Für die Erschließung ist die Odinstraße vorgesehen. Diese sollte laut dem Bebauungsplan im Süden in östlicher Richtung in den Nibelungenring einmünden.

1.4.4 Schutzgebiete

Im Rahmen der Planung wurde geprüft, ob sich im Plangebiet und der näheren Umgebung Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz, Natura-2000-Gebiete oder Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern befinden.

Innerhalb des Plangebietes und dessen direktem Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete.

Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA/Natura 2000) sind nicht betroffen.

1.4.5 Biotopkartierung / ABSP

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Das Arten- und Biotopschutzprogramm enthält keine Hinweise auf erhaltens- bzw. schutzwürdige Artenvorkommen.

1.4.6 Denkmalschutz

Schutzobjekte des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht bekannt. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass entsprechende Schutzobjekte zutage treten können. Daher wird in die Planung ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

1.4.7 Naturgefahren und sonstige Gefahren

Im Rahmen der Planung wurde geprüft, ob sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, der von einer besonderen Gefährdung betroffen ist.

Geprüft wurde, ob sich das Plangebiet innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs befindet. Dies ist nicht der Fall.

Geprüft wurde ferner, ob sich das Gebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes gemäß Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates (Seveso-III-Richtlinie) befindet. In-

formationen die auf ein Vorhandensein eines solchen Betriebes schließen lassen, liegen nicht vor.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Städtebauliche Grundlagen

Obwohl für das Gebiet bereits seit den 1960’er Jahren Baurecht besteht, wurde bisher bis auf ein Wohnhaus nur die östliche Seite der Odinstraße bebaut. Bei den östlich der Odinstraße angrenzenden Grundstücken erfolgt die Haupterschließung von der Ostseite, der Lohengrinstraße und dem Nibelungenring aus. Somit wird derzeit lediglich ein Gebäude direkt von der Odinstraße erschlossen.

Das Gebiet steigt nach Süden hin zuerst leicht, am Ende der Odinstraße jedoch steil an. Zwischen den Grundstücken an der Odinstraße und den höher gelegenen südlichen Grundstücken befindet sich eine steile Böschung. Die bisher in der Bauleitplanung vorgesehene Verbindung der Odinstraße mit dem Nibelungenring ist unter topografischen Gesichtspunkten nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu bewerkstelligen.

Abbildung 3: Luftbild Plangebiet mit Umgebung; Datenquelle: Stadt Roth und Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

2.2 Erfassen von Natur und Landschaft, Naturhaushalt

2.2.1 Flora/Fauna

Das Plangebiet wird zum einen mit einem mäßig intensiven Grünland genutzt und zum anderen als lockere Weihnachtsbaumplantage im Nebenerwerb. Im Nordwesten befindet sich eine einzelne Bebauung. Der östlich der Odinstraße befindliche Bereich ist bereits bebaut und wird in die Betrachtung nicht mit einbezogen. Entlang der bisher noch geschotterten Odinstraße haben sich am Straßenrand kleine Gebüsche entwickelt, bestehend u.a. aus Saalweide, Hundsrose, Ginster, Birke, Kiefer, Pappel, Eichen- und Ahornaufwuchs.

Aufgrund der Ausprägungen fanden keine besonderen Kartierungen statt.

2.2.2 Geologie und Boden

Entsprechend der Geologischen Karte von Bayern, Blatt Nr. 6732 Roth b. Nürnberg liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich der Talfüllungen der beiden kleine Aurachzuflüsse, umgeben von den Sanden und Schottern der Nieder- oder Hauptterrasse.

Im Taleinzug haben sich schluffige Talfüllungen abgelagert, daran schließen Sande und Schotter der Terrassenkanten an und als schmaler Streifen im Osten ragt Coburger Sandstein (Bereiche Odinstraße) in das Planungsgebiet.

Das Material der Terrassen setzt sich überwiegend aus gelben, braunen und rotbraunen, mittel- bis grobkörnigen Sanden zusammen, denen vereinzelt Kies- oder Kleinschotterlagen eingeschaltet sind. Als Boden steht über der Terrassenstufe podsolierte Braunerde an.

2.2.3 Baugrund

Die Terrassenbildungen sind normalerweise als standfest zu beurteilen, wenn sie nicht steil geböscht vorliegen. Die Talfüllungen können eher schluffiges Material hervorbringen. Geologisch ist der Untersuchungsraum sehr differenziert. Der Baugrund könnte sich aufgrund des sandigen Bodens und möglichen Schichtwässer als größtenteils schwierig darstellen. Mittlerweile wurde im Rahmen der Erschließungsplanung ein entsprechendes Bodengutachten erstellt. Dessen Kernaussagen entsprechen den bisherigen Annahmen weitestgehend.

2.2.4 Wasser, Grundwasser

Im unmittelbaren Geltungsbereich befinden sich keine Still- und Fließgewässer. Es ist davon auszugehen, dass auf dem sandigen Untergrund anfallendes Regenwasser gut versickert. Im Westen wird das Gebiet vom Taleinzug im „Luchet“ gegründet, im oberen Bereich noch ein verrohrter Drainagegraben, verläuft er im nördlichen Bereich als offener Wiesengraben, temporär wasserführend. Im nördlichen Abschnitt kommt von Westen noch ein weiterer, permanent wasserführender Zulauf. Hier stehen einseitig auch größere Weiden am Ufer, auf der Wiesenseite mit Mädesüß, Seggen und Binsen. Unter der Staatsstraße verläuft ein Durchlass. Der Zulauf entwässert nach Norden, in die 200m entfernte Aurach.

Die Fließgewässer befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Laut Gewässerentwicklungsplan der Stadt Roth werden die Gewässer lediglich als Aurach-Zuflüsse benannt (Nr. 2421520 100 bzw. 101).

Das Planungsgebiet fällt nach Norden und Westen. Das Grundwasser steht erfahrungsgemäß nicht hoch an, es ist jedoch mit Schichtenwasser zu rechnen.

2.2.5 Luft / Lokalklima

Das Planungsgebiet liegt relativ kleinflächig am Ortsrand. Es gehört als Teilbereich zu einem großflächigen Kaltluftentstehungsgebiet, was in den Aurachgrund abfließen kann. Die Kaltluftschneise wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

2.2.6 Landschaftsbild

Der Planungsraum bildet den westlichen Ortsrand von Rothaurach. Durch das nach Süden ansteigende Profil besitzt das Gelände von der Staatsstraße aus Einsicht. Der Taleinzug ist landwirtschaftlich geprägt. Eine bestehende Ortsrandeingrünung ist nicht vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet besitz insgesamt eine geringe bis mittlere Wertigkeit.

2.3 Artenschutzrechtliche Belange

Auf Grund der Lage und der Ausstattung des Geltungsbereiches ist nicht mit dem Vorkommen von Pflanzen und Tieren der Liste des Anhangs IV zu rechnen. Zu Überprüfung wurden über die Artenabfrage des LfU für den Landkreis Roth eine Vorprüfung durchgeführt.

Der betroffene Untersuchungsraum liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Rothaurach im Übergang zur offenen Landschaft. Der betreffende Bereich wird hauptsächlich als intensives Grünland genutzt. Weiterhin wurde ein weiterer Teil als Weihnachtsbaumplantage angelegt. Diese zeigt sich als sehr locker bestandene Gehölzfläche, hauptsächlich Nadelgehölze. Weiterhin wurde ein Flurstück bebaut und von 3 Seiten mit einer losen Strauchreihe eingegrünt. Die vorhandene Zufahrtstraße ist geschottert mit verdichtetem Bankett. Westlich an den Un-

tersuchungsraum schließen sich zwei kleinere Talzüge an, als Zufluss Richtung Aurach, weiter nach Süden grenzt die ackerbaulich genutzte Flur, hier noch Hopfengärten, an Waldbeständen an.

Abbildung 4: Odinstraße in Richtung Süden; Datenquelle: Stadt Roth

Abbildung 5: Odinstraße in Richtung Westen; Datenquelle: Stadt Roth

Abbildung 6: Landwirtschaftliche Flächen westlich der Odinstraße; Datenquelle: Stadt Roth

- **Säugetiere:**

  Fledermäuse

  Im Gebiet vorkommende Fledermäuse nutzen das Gebiet lediglich als Jagdrevier bzw. Flugverbindung zwischen den südlichen Waldflächen und der Aurach. Der kleine Taleinzug ist nicht Teil des Bebauungsplanes. Es besteht ein ausreichender Abstand zur Bebauung. Im Untersuchungsraum sind keine Quartiersbäume vorhanden, es wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen nachgewiesen.

  Durch die mögliche Bebauung werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt.

  Biber, Haselmaus, Wildkatze

  Es ist kein geeigneter Lebensraum vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

- **Vögel:**

  Der Untersuchungsraum besteht aus intensiven Grünland und einer offenen lichten Weihnachtsbaumplantage. Die Gehölzstrukturen sind eher jüngerer Ausprägung, weisen keine Höhlenbäume auf. Der Bereich ist Lebensraum v.a. für Vögel der Siedlungsgebiete im Übergang zur offenen Landschaft. Bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten sind keine Störungen oder Schädigungen zu erwarten. Durch die geplante Hecke als Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen bleiben die Strukturen grundsätzlich erhalten bzw. könnten sich bei Einhaltung der festgesetzten Straucharten und Pflanzabstände verbessern.

  Wiesenbrüter können aufgrund der bestehenden Nähe zur Bebauung ausgeschlossen werden, ebenso ans Wasser gebundenen Vögel, da die in der Nähe befindlichen Gräben keinen ausreichenden Lebensraum darstellen, ebenso sind Vögel der Waldgebiete von der Maßnahme nicht betroffen.

- **Kriechtiere:**

  Die Zauneidechse kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Da die Schlingnatter ähnliche Ansprüche an ihren Lebensraum stellt, ist ein Vorkommen dieser Art ebenfalls auszuschließen.

- **Lurche:**

  Es konnten bei Begehungen im Frühjahr Kaulquappen im unteren Bereich des Grabens beobachtet werden. Der zur Bebauung geplante Bereich greift nicht in diesen Lebensraum ein. Mögliche Amphibienwanderwege zw. südwestlichen Waldgebiet bzw. Laichgebiet werden durch die geplante Bebauung nicht unterbrochen bzw. verändert. Eine mögliche Verbindung zwischen den südlichen Waldgebieten und der im Norden befindlichen Aurach wird nicht beeinträchtigt.

- **Libellen:**

  Der Graben weist keine ausgeprägte Ufervegetation auf, er ist als Wiesengraben ohne Uferstreifen anzusprechen. Lediglich im unteren Bereich, kurz vor Unterführung der Staatsstraße sind einseitig alte Weidenbäume vorhanden, die andere Uferseite ist ebenfalls als reines Grünland mit wenige Exemplaren von Mädesüß anzusprechen.

  Es ist davon auszugehen, dass die im Landkreis Roth vorkommenden Arten Östliche Moosjungfer und Grüne Flussjungfer auf Grund der fehlenden Ausstattung nicht vorkommen. Weiterhin wird der Wiesengraben durch die geplante Bebauung nicht berührt.

- **Käfer/Schmetterlinge:**

  Auch hier ist, ähnlich wie in der Artengruppe Libelle, auf Grund Raumausstattung mit keinem Vorkommen des Eremiten, bzw. dem Thymian-Ameisenbläuling oder dem Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling zu rechnen.

- **Gefäßpflanzen:**

  Das Untersuchungsgebiet gehört nicht zum konkreten Verbreitungsgebiet des Europäischen Frauenschuhs, ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

- **Zusammenfassung:**

  Auf Grund der vorgefundenen Raumausstattung, dem Umfang der geplanten Bebauung und der grünordnerischen Festsetzungen wird von der Durchführung einer saP abgesehen. Wichtige Strukturen, wie der Graben oder die Weidengehölze bleiben erhalten und werden von der geplanten Bebauung nicht beeinträchtigt. Bei Umsetzung aller Maßnahmen verschlechtert sich das Strukturangebot nicht.

  Da Rückzugslebensräume für alle Tierarten im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes vorhanden sind, ist ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bis 3 nicht gegeben.

  Die in der Onlineabfrage des LfU zur Arteninformation des Landkreises Roth aufgeführten Tierarten sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden bzw. werden durch die geplante Inanspruchnahme nicht beeinträchtigt.

2.4 Benachbarte Nutzungen

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Zentrum des Altorts von Rothaurach.

Östlich und südlich befindet sich das Wohngebiet Rothaurach. Es handelt sich hierbei um ein Neubaugebiet aus den 1960’er Jahren, bestehend vor allem aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern. Das Neubaugebiet ist mittlerweile größer als der Altort.

Westlich und teilweise südlich der Bebauung an der Odinstraße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Teilweise wird hier Hopfen angebaut. Zudem befindet sich direkt westlich des Plangebietes eine im Nebenerwerb betriebene Weihnachtsbaumplantage.

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehr

- **Motorisierter Individualverkehr**

  Das Baugebiet ist vor allem über die Äußere Abenberger Straße für den motorisierten Verkehr erschlossen. Diese ist als Staatsstraße St 2220 (Landesgrenze Baden-Württemberg bei Dinkelsbühl – Parsberg) klassifiziert. Über die Abenberger Straße ist in östlicher Richtung das Stadtzentrum; in westlicher die Stadt Abenberg zu erreichen.

  Von der Abenberger Straße zweigt in südlicher Richtung die Lohengrinstraße ab, von der aus wiederum in westlicher Richtung die Odinstraße abzweigt.

  Über die in östlicher Richtung gelegene Anschlussstelle Roth Ost besteht Anschluss an die Bundesstraße B2 (Nürnberg – Roth – Augsburg). Über die Bundesstraße B2 wird in nördlicher Richtung die Bundesautobahn A6 (Saarbrücken – Waidhaus) erreicht. Somit ist das Gebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden.

  Die Odinstraße ist bisher nur als einfache Schotterstraße ausgebaut worden. Dies erfolgte provisorisch, um das bisher einzige Wohngebäude westlich der Odinstraße anbinden zu können. Die Odinstraße soll im Anschluss an das Bauleitplanverfahren in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs fertig ausgebaut werden. Die Schaffung der planerischen Grundlagen für einen satzungskonformen Ausbau der Odinstraße ist einer der Hauptgründe für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Hierbei wird am Südende der Straße eine Wendeanlage errichtet, die es ermöglichen soll, dass auch Müllfahrzeuge mit einmaligem Zurücksetzen wenden können.

- **Ruhender Verkehr**

  Da es sich bei der Odinstraße um eine Sackgasse mit nur wenigen daran anliegenden Anwesen handelt, ist die Neuanlage öffentlicher Stellplätze nicht erforderlich.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

  Der Bahnhof Roth befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,3 km (fußläufig) bzw. 3,0 km (mit dem Auto) östlich des Plangebietes. Hier halten die S-Bahn-Linie S2 (Roth – Nürnberg – Altdorf) sowie die Regionalbahnlinien R6 (Nürnberg – Treuchtlingen) und R61 (Roth – Hilpoltstein). Zusätzlich halten hier Regionalexpress-Züge in Richtung Nürnberg, Augsburg, Ingolstadt und München.

  Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind „Rothaurach Feuerwehrhaus“ und „Rothaurach Schwabacher Straße“. Hier halten die Busse der Linien 682 (Rothaurach – Gewerbegebiet Gildestraße).

- **Radverkehr**

  Spezielle Radwege und sonstige Radverkehrsanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Da die Odinstraße jedoch auch für Radfahrer eine Sackgasse darstellt und hierüber nur wenige Anwesen erreicht werden können, sind über den geplanten verkehrsberuhigten Ausbau der Straße hinaus keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

- **Fußverkehr**

  Fußwege sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen des Ausbaus der Odinstraße zum verkehrsberuhigten Bereich sind zudem keine von der Fahrbahn abgesetzten Fußwege geplant. Da in der Odinstraße auch nach dem Ausbau nicht mit großen Verkehrsmengen zu rechnen ist, sind diese auch nicht erforderlich.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

- **Wasser**

  Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Büchenbach. Laut Aussage des Zweckverbandes im Rahmen der Auslegung stehen die im Plangebiet vorhandenen Wasserleitungen „im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Trinkwassernutzung und Löschwasser zur Verfügung“. Gemäß einer nachträglich eingeholten Auskunft mit genaueren Daten ist jedoch damit zu rechnen, dass das Wasser ausreichend ist.

- **Löschwasser**

  Die Stadt Roth ist als Gemeinde grundsätzlich für den Brandschutz zuständig. Die Stadt Roth besitzt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes jedoch keine eigenen Wasserleitungen. Für die Wasserversorgung ist der Zweckverband zur Wasserversorgung Büchenbach-Aurach-Gruppe zuständig. Dessen bestehende Leitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Trinkwassernutzung und für Löschwasser zur Verfügung. Es ist aufgrund der derzeitigen Datenlage davon auszugehen, dass die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden gesichert ist.

- **Strom, Gas**

  Der Betreiber der Anlagen für die Versorgung mit Strom und Gas sind die Stadtwerke Roth. Die Versorgung mit Strom und Gas, erfolgt durch Anschluss an vorhandene Leitungen. Diese sind in der Odinstraße bereits verlegt.

  Die am Ende der Odinstraße vorhandene Trafostation soll erhalten bleiben. Hierzu wird von der geplanten Wendeeinrichtung ausgehend eine Wegeverbindung zu Station errichtet.

- **Telekommunikation**

  Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Über diese kann das Gebiet erschlossen werden.

- **Abwasser**

  Der Betreiber der Abwasseranlage ist die Stadt Roth. Das Schmutzwasser wie auch das Regenwasser wird an die bestehende Mischkanalisation in der Odinstraße und der Lohengrinstraße angeschlossen, in der Kläranlage der Stadt Roth gereinigt und in die Rednitz als Vorflut eingeleitet. Der Bau eines Trennsystems für dieses relativ kleine Plangebiet wäre nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand zu bewerkstelligen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

- **Abfall**

  Die Abfallentsorgung erfolgt über die Firma Hofmann. Die Straßen im Geltungsbereich sind mit einer Breite von etwa 5,50 m so dimensioniert, dass die in Roth eingesetzten dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugte dort fahren und die Abfallsammelgefäße dort aufgestellt werden können.

  Die Wendeanlage in der Odinstraße ist ebenfalls für ein dreiachsiges Müllauto ausgelegt. Dieses muss jedoch bei einem Wendemanöver einmal zurücksetzen. Die am Nordende der Odinstraße vorhandene Fläche für Wertstoffcontainer soll erhalten bleiben. Sie wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

2.5.3 Leitungstrassen ohne direkte Erschließungsfunktion

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen weitere Versorgungstrassen, die nicht zur Erschließung des Gebietes herangezogen werden können, da sie eine übergeordnete Erschließungsfunktion übernehmen. Diese sind dennoch im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

Die noch im Flächennutzungsplan dargestellte Freileitung ist mittlerweile abgebaut.

- **Gashochdruckleitung mit begleitendem Fernwirkkabel der N-Ergie Netz GmbH**

  Im Bereich der Äußeren Abenberger Straße, knapp innerhalb des Geltungsbereich befindet sich eine Gashochdruckleitung mit begleitendem Fernwirkkabel. Der Schutzstreifen der Ferngasleitung beträgt laut Stellungnahmeder N-Ergie Netz GmbH beidseitig 2,00 m, der der begleitenden Kabeltrasse 1,00 m. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten. Erdarbeiten im Bereich der Schutzstreifen über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeveränderungen dürfen ohne vorherige Zustimmung der N-Ergie Netz GmbH nicht ausgeführt werden. Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Leitungen müssen jederzeit sichergestellt bleiben. Im Bereich der Schutzstreifen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden. 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.

2.5.4 Altlasten und Boden

Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sowie Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt, können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Aufgrund der potentiellen Gefahren, die von Altlasten und Kampfmitteln ausgehen, ist bei Hinweisen auf Altlasten oder Kampfmittel umgehend das Landratsamt zu verständigen.

2.6 Vorbelastungen

Grundsätzlich ist bei der Betrachtung der auf das Gebiet einwirkenden Vorbelastungen zu beachten, dass für das Gebiet bereits seit Jahrzehnten Baurecht besteht. Gravierende Änderungen, die eine Neubetrachtung der Immissionssituation erforderlich machen, liegen nicht vor.

2.6.1 Lärm

- **Verkehrslärm**

  Die nördlich des Plangebietes vorbeiführende Äußere Abenberger Straße ist als Staatsstraße (St 2220) klassifiziert. Von dieser Straße gehen jedoch nach derzeitiger Einschätzung keine derartigen Lärmemissionen aus, die abwehrende Maßnahmen bedingen würden. Zudem ist das Plangebiet bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Durch die Änderung der bisherigen Planung ändert sich nichts am Schutzstatus der bestehenden und geplanten Bebauung.

- **Gewerbelärm**

  Im Bereich westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betreibe. Weiter westlich befindet sich ein Bau- und Abbruchbetrieb. Von diesen Nutzungen gehen jedoch nach derzeitiger Einschätzung keine derartigen Lärmemissionen aus, die abwehrende Maßnahmen bedingen würden.

- **Feuerwehr**

  Im Gebäude Lohengrinstraße 1 befindet sich die Feuerwehr des Ortsteils Rothaurach.

  Da es bei einem Feuerwehreinsatz insbesondere durch den Einsatz der Sirene zu Emissionen kommt, die auf die Umgebung einwirken können, wurde im Vorgriff der Kommandant der Feuerwehr der Stadt Roth nach den Einsatzzahlen der letzten Jahre befragt.

  Er teilte folgende Einsatzzahlen mit:

Jahr	Anzahl der Einsätze
2013	27 Einsätze
2014	9 Einsätze
2015	7 Einsätze
2016	9 Einsätze
2017	12 Einsätze
2018	11 Einsätze
2019	9 Einsätze

  Die Einsatzzahlen liegen in den Jahren 2014, 2015, 2016 und 2019 im Bereich seltener Ereignisse. Weiterhin ist zu beachten, dass im Feuerwehrhaus und der unmittelbaren Umgebung entsprechende Übungen, Schulungen und sonstige Veranstaltungen abgehalten werden. Diese stellen jedoch keine andauernde Belastung des Gebietes dar.

  Grundsätzlich ist nicht von einer störenden Wirkung des Feuerwehrhauses auf das Plangebiet auszugehen.

- **Landwirtschaftliche Emissionen**

  Das hier entstehende Bauland grenzt unmittelbar an mäßig intensiv bewirtschafte landwirtschaftliche Flächen an. Durch die Benutzung der Wirtschaftswege mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen können typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm etc.) sowie im Rahmen der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern (z.B. Gülle, Festmist) auftreten.

  Bisher haben sich jedoch keine Anzeichen dafür ergeben, dass diese Emissionen kritische Werte erreichen.

2.6.2 Überschwemmungsgefahr

Gefahren durch Starkregenereignisse sind aufgrund der relativen Höhenlage des Plangebietes unwahrscheinlich. Der nächstgelegene größere Wasserlauf ist die Aurach. Die Aurach be-

findet sich in einer Entfernung von mindestens 175 m vom nördlichen Rand des Plangebietes. Das Flussbett liegt zudem mehr als 10,00 m unter dem Plangebiet.

Die direkt an das Plangebiet angrenzenden höher gelegenen Flächen sind entweder als Baugebiet erschlossen und daher an die städtischen Entwässerungsanlagen angeschlossen oder werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Noch höher gelegen befinden sich Waldflächen. Große Mengen an wild abfließendem Wasser sind somit nicht zu erwarten. Zudem ist davon auszugehen, dass dieses Wasser dem westlich des Geltungsbereichs vorhandenen Grabensystem zufließen wird.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Angrenzer wird vonseiten des Wasserwirtschaftsamtes auf möglicherweise vorhandene Drainagen hingewiesen. Da das überplante Gebiet jedoch bereits seit einigen Jahrzehnten als Wohngebiet vorgesehen ist, sind jedoch vor Ort wahrscheinlich keine Drainagen mehr vorhanden.

Vonseiten der Kanalisation ist ebenfalls nicht von einer Hochwassergefahr auszugehen, da es sich beim Anschluss der Odinstraße um eine Stichleitung handelt, die etwa auf Höhe des geplanten Wendehammers endet.

Weitere Gefahren, wie beispielsweise durch Erosion oder einen plötzlich ansteigenden Grundwasserspiegel sind ebenfalls nicht zu erwarten. Besondere Maßnahmen außer den bereits genannten sind nicht erforderlich.

3 Planungsziele und Konzept

3.1 Städtebau und Erschließung

Grund für die Neuaufstellung, beziehungsweise Änderung des in diesem Bereich bestehenden Bebauungspläne ist das Erfordernis, die planerischen Festsetzungen so anzupassen, dass sie entsprechend umgesetzt werden können. Ein wichtiger Teilaspekt ist, dass die Odinstraße im Bebauungsplan so festgesetzt wird, dass sie eine funktionsfähige Erschließung gewährleisten kann.

Die planerischen Festsetzungen werden in ihren Grundzügen durch die Bebauungspläne Nr. R1 und R2 der ehemaligen Gemeinde Rothaurach vorgegeben. Diese Bebauungspläne stammen aus den 1960’er Jahren. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne lassen sich teilweise heute nicht mehr verwirklichen. So ist innerhalb des Bebauungsplanes Nr. R2 vorgesehen, dass die Odinstraße an ihrem südlichen Ende nach Osten abknickt und in den Nibelungenring einmündet. Die Verwirklichung dieser Planung ist aufgrund der topografischen Situation nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand umsetzbar. Daher muss die Odinstraße im Süden mit einem entsprechend großen Wendehammer abgeschlossen werden. Im Anschluss an diese Planung kann auch die Fertigstellung dieser Straße erfolgen.

Weiterhin werden im Rahmen dieser Planung auch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu anderen Teilbereichen überarbeitet.

Die Planung fügt sich in die bestehende Ortsstruktur ein. Der größte Teil des Plangebietes ist bereits planerisch für eine Bebauung vorbereitet. Vor Ort befinden sich zudem bereits die wichtigsten Infrastrukturanlagen (Straße, Kanal etc.).

3.2 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist die Eingrünung der geplanten Bebauung als westlicher Ortsrand von Rothaurach und eine bestmögliche Durchgrünung und Durchlässigkeit für Kleintiere in den einzelnen Grundstücken.

3.3 Verkehrsanlagen

Parallel zur Bauleitplanung wurden der Entwurf für den Ausbau der Odinstraße erstellt. Dieser wurde durch das Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn, erstellt und datiert vom 10.02.2022.

Geplant ist eine 5,50 m breite gepflasterte Fahrbahn mit beiderseitigem Tiefbord. Stellplätze und Ähnliches sind aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Breite der Straße nicht vorgesehen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsmenge in dieser Stichstraße sind öffentliche Stellplätze im Straßenraum nicht erforderlich.

Den südlichen Abschluss der Straße bildet eine trapezförmige Kehre mit den Abmessungen 21,70 m x 19,70 m. Dies bedeutet, dass ein Müllauto hier beim Wenden einen Rückfahrvorgang benötigt. Dies ist gemäß den entsprechenden Normen zulässig. Eine Wendeanlage, die ein einzügiges Wenden ermöglichen würde, wäre noch wesentlich größer. Dies sieht die Stadt Roth als unverhältnismäßige Bodenversiegelung an.

Abbildung 7: Übersichtslageplan der Odinstraße nach Ausbau; Datenquelle: Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn

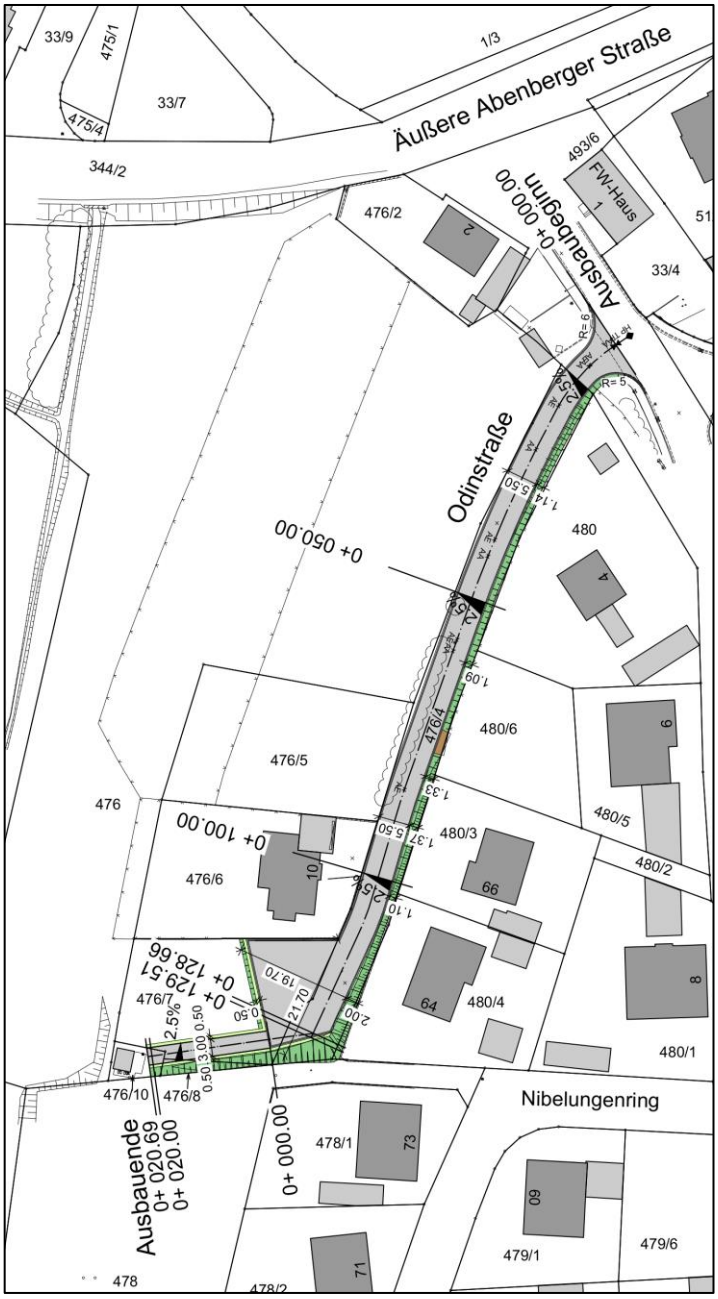
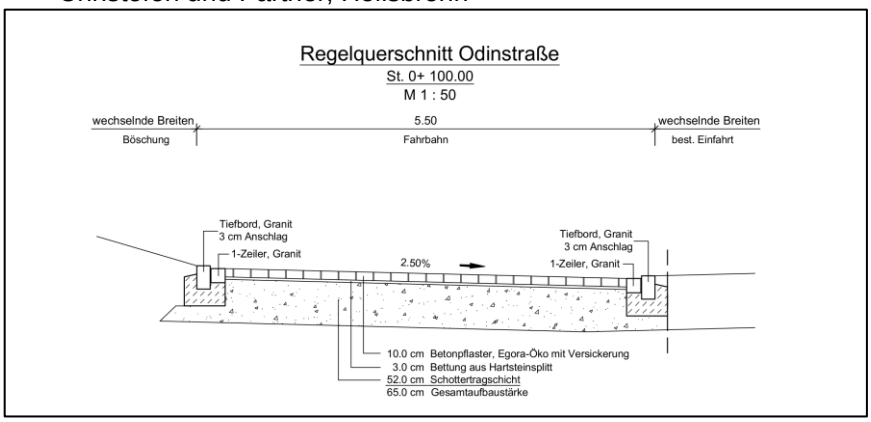


Abbildung 8: Regelquerschnitt der Odinstraße nach Ausbau; Datenquelle: Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn



4 Festsetzungen

4.1 Städtebauliche Ordnung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Gebiet soll auch in der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Da das Gebiet auch in Zukunft vorwiegend dem Wohnen dienen soll, bietet sich eine Ausweisung beispielsweise als Mischgebiet (MI) oder Dorfgebiet (MD) nicht an. Eine alternative Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) bietet sich für das vorliegende Gebiet ebenfalls nicht an, da aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung mit Immissionen zu rechnen ist, die möglicherweise mit einem reinen Wohngebiet (WR) nicht verträglich sind.

Zulässig sind neben Wohngebäuden ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Da es sich hierbei vor allem um mögliche kleinere Betriebe handelt, wirkt sich deren Vorhandensein nicht auf den Gesamteindruck des Wohngebietes aus. Nicht zulässig sind hingegen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Handwerksbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da diese einen erhöhen Besucherverkehr erzeugen können, für den die Odinstraße nicht ausgelegt ist. Diese Nutzungen würden zusätzlich der geplanten und bereits vorhandenen Struktur einer vor allem dem Wohnen dienenden Straße widersprechen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres großen Flächenanspruchs in diesem Gebiet nicht geeignet. Die westlich des Plangebiets bereits vorhandene Weihnachtsbaumplantage wird nur im Nebenerwerb bewirtschaftet. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich diese in Richtung des Geltungsbereichs vergrößern soll. Tankstellen sind auszuschließen, da sie am vorliegenden Standort aufgrund der fehlenden direkten Erschließungsmöglichkeit von der Äußeren Abenberger Straße nicht adäquat angefahren werden können.

Um eine an die Struktur der Umgebung angepasste Wohndichte zu erhalten, wird festgesetzt, dass in einem Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig sind. Mehrfamilienhäuser und Wohnheime sind daher nicht zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen Wert von 0,4 festgesetzt. Damit entspricht die Bebauungsdichte

der Umgebung. Es werden im gesamten Plangebiet 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan Nr. R2, wonach entlang der Westseite der Odinstraße neben Erd- und Dachgeschoss auch ein Untergeschoss als Vollgeschoss errichtet werden kann, ist unter den vorliegenden topografischen Gegebenheiten nicht umsetzbar. Die Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses ist an der vorliegenden Stelle, direkt an die offene Feldflur angrenzend und somit direkt am Rand der Bebauung, stadtplanerisch nicht wünschenswert.

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ein Wert von 0,8 festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 12,50 m festgesetzt. Dies sind Werte, die einem typischen allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechen.

Dabei ist der untere Bezugspunkt die Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist dabei jeweils die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Bei mehreren Zufahren ist die Straße maßgeblich, welche den höchstgelegenen Bezugspunkt aufweist. Der obere Bezugspunkt, also die (Haupt-)Firsthöhe, ist das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut.

Ferner wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) Erdgeschoss max. 0,30 m oberhalb des unteren Bezugspunktes liegen darf. Somit werden übermäßige Auffüllungen auf dem Grundstück verhindert.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind ferner nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht der Bebauung in der Umgebung. Da sich das Gebiet am Rand einer zusammenhängenden Bebauung befindet, wirkt sich eine verdichtete Bebauung an dieser Stelle negativ auf das Ortsbild aus.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass möglichst große zusammenhängende Baufelder entstehen. Die Baugrenzen befinden sich grundsätzlich in einem Abstand von 3,00 m zum äußeren Rand der im Plan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA). Im Süden, im Bereich des Wendehammers sowie zu den Flächen für die Versorgung, beträgt der Abstand teilweise nur 1,00 m bis 2,00 m. Hintergrund hierfür ist die Überlegung, dass eine Bebauung der Grundstücke Nr. 476/6 und 476/7 sonst aufgrund beengter Platzverhältnisse nur erschwert möglich wäre.

4.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und unter gestalterischen Gesichtspunkten betrachtet, sollte die Lage der Garagen und Nebengebäude gesteuert werden. Jedoch ist zu beachten, dass die endgültige Grundstücksteilung noch nicht erfolgt ist. Daher wird, anders als noch im Vorentwurf, auf die Festsetzung von Zufahrten verzichtet.

Carports und Garagen sollen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) jedoch nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Vor Carports und Garagen ist dabei ein Stauraum mit einer Tiefe von mindestens 5,00 m (gemessen von der Grundstücksgrenze zur Odinstraße bzw. Lohengrinstraße) vorzuhalten. Neben gestalterischen Gründen soll der Stauraum vor Garagen und Carports auch als zusätzlicher Stell- und Aufstellplatz genutzt werden können; beispielsweise für Besucher. Dies ist insofern wichtig, als dass im Straßenraum der Odinstraße keine öffentlichen Stellplätze geschaffen werden.

Tore und sonstige Sperren zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig. Dies dient dazu, dass Fahrzeuge vor der Einfahrt auf Privatgrundstücke nicht die Verkehrsfläche blockieren. Ausnahmsweise können automatische Tore zugelassen werden, da diese bereits aus der Ferne geöffnet werden können und so verhindern, dass die Straße blockiert wird.

Zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sind die Stauräume, wie auch sonst alle befestigen Flächen auf dem Grundstück mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen. Aufgrund entsprechender Rückfragen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass hierunter auch Beläge wie versickerungsfähiges Pflaster oder Drainasphalt fallen. Der in diesem Zusammenhang angesprochene Aspekt der Barrierefreiheit kann mit diesen Befestigungsarten erreicht werden.

Offene Stellplätze sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Stauraum vor offenen Stellplätzen ist nicht erforderlich. Die Festsetzungen zu Toren und Sperren gelten hier jedoch entsprechend.

Aus gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im gesamten Plangebiet in den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4.1.5 Verkehrsflächen

Die Odinstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie soll als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) entwickelt und niveaugleich ausgebaut werden. Als Bemessungsfahrzeug wurde ein dreiachsiges Müllfahrzeug angesetzt. Da es sich bei der Odinstraße um eine Sackgasse mit nur wenigen Anliegern handelt, ist dies ohne Probleme möglich. Am Ende der Odinstraße ist, abweichend von der bisherigen Planung, ein Wendehammer zu errichten, der ausreichend dimensioniert ist, dass hier ein dreiachsiges Müllfahrzeug mit einmaligem Zurücksetzen wenden kann. Öffentliche Stellplätze entlang der Odinstraße sind nicht vorgesehen.

4.1.6 Ver- und Entsorgung

Die im Süden des Geltungsbereichs vorhandene Trafostation soll in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben. Diese macht es erforderlich, eine Zufahrtsfläche zur Station zu erwerben und entsprechend befahrbar herzurichten. Es wird somit eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Der im Norden des Geltungsbereichs vorhandene Aufstellplatz für Abfallsammelcontainer soll ebenfalls in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. Hierfür wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall festgesetzt.

4.1.7 Örtliche Bauvorschriften

- **Baugestaltung**

Zur Schaffung eines städtebaulich ansprechenden Gesamtbildes wird festgesetzt, dass die Gebäude mit einem hellen Außenputz zu versehen sind. Grelle Farben sind hierbei nicht zulässig. An- und Nebenbauten sind im Sinne eines einheitlichen Gesamtbildes in Bezug auf die Farbgebung an das Hauptgebäude anzugleichen.

Ferner sind Terrassen einschließlich Terrassenüberdachungen, Hauseingangsvorbauten, Wintergärten oder ähnliche Anbauten im gesamten Plangebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Als Eindeckung von Überdachungen für die genannten Bauten sind nur Metallbleche und Glas zulässig. Als Dachform sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Für Terrassen einschließlich Terrassenüberdachungen und Wintergärten gelten ferner die Beschränkungen der Größe bis zu 30,00 m² und der Tiefe bis zu 5,00 m. So sollen übermäßig große Terrassen und Wintergärten und damit einhergehend eine zu große Flächenversiegelung vermieden werden.

Die Kniestockhöhe wird festgesetzt als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Unterkante des Sparrens mit der Außenwand. Sie beträgt maximal 0,50 m. Dies ist ein ortstypisches Maß für die Kniestockhöhe und dient so dem Erhalt der regionaltypischen Architektursprache.

- **Dächer und Dachaufbauten**

  Für die geplanten Gebäude werden für die Hauptdachflächen ortstypische Satteldächer festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Dachneigungen von 30° bis 49° erlaubt.

  Als Gauben sind ortstypische Schlepp- und Giebelgauben zulässig. Je Gebäude ist jedoch zur Wahrung eines einheitlichen Gesamtbildes nur eine Gaubenart zulässig. Zur Vermeidung übermäßiger Gaubengrößen und –ansammlungen wird festgesetzt, dass die Breite eine Gaube höchstens 3,00 m betragen darf. Zudem müssen der Randabstand und der Abstand zwischen den Gauben mindestens 1,50 m betragen. Die addierte Gesamtbreite der Gauben bzw. Zwerchhäuser darf nicht mehr als 1/3 der Gesamtbreite einer Dachfläche betragen. Zwerchhäuser, die mindestens 0,50 m vor die Fassade treten sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Gauben darf aus gestalterischen Gründen höchstens bis 0,50 m unterhalb der Höhe des Hauptfirstes errichtet werden.

  Die geneigten Dachflächen der Hauptgebäude (einschließlich der der Gauben und Zwerchhäuser) sind in ortstypischen Farben einzudecken. Dies sind matte Farbtöne von Naturrot, Braun oder Grau. Glasierte oder sonstige reflektierende Dacheindeckungen aufgrund ihrer für das Gesamtbild störenden Wirkung unzulässig. Begrünte Dächer sind trotz der fehlenden Regionalität im Sinne eines zukunftsorientierten klimafreundlichen Städtebaus zulässig. Damit Dachbegrünungen eine Wirkung entfalten können, sind die unten genannten Mindeststandards einzuhalten. Zudem sind auch Photovoltaikanlagen auf den Dächern zulässig.

  Notwendige Antennen, Solaranlagen und Aufzugsüberfahrten sind, um den Gesamteindruck des Gebäudes nicht zu stören, um ihre Höhe gegenüber der Dachkante zurückzusetzen.

  Aus gestalterischen Gründen sind sonstige Dachaufbauten sowie Dachaufbauten auf Garagendächern nicht zulässig.

- **Nebenanlagen**

  Aus klimatischen Gründen und, um die Auswirkungen der Versiegelung zu minimieren werden die Dächer von Nebenanlagen und Garagen als begrünte Flachdächer oder begrünte flachgeneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung festgesetzt.

  Aus diesem Grunde sind auch aneinandergebaute Garagen sowie nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Dachform und Traufausbildung).

- **Dachbegrünung**

  Die Dachbegrünungen im Plangebiet sollen, damit sie einen Beitrag zum Schutz des Klimas und als Wasserspeicher leisten können, bestimmten Mindeststandards entsprechen. So wird mindestens eine extensive Dachbegrünung mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 8 cm Stärke festgesetzt. Dachbegrünungen mit höherem Aufbau bzw. intensive Dachbegrünungen sind möglich. Bei der Begrünung sind ebenfalls Mindestanforderungen angeben. Es sollte zumindest eine Kraut-Sedum-Mischung unter Verwendung heimischer Arten verwendet werden. Bewährt haben sich folgenden Pflanzenarten: Färber-Hundskamille, Rundblättrige Glockenblume, Kartäuser-Nelke, Orangerotes Habichtskraut, Kleines Habichtskraut, Steinbrech-Felsennelke, Frühlings-Fingerkraut, Kleiner Wiesenknopf, Polster-Seifenkraut, Felsen-Fetthenne, Sand-Thymian, Milder Mauerpfeffer, Schaf-Schwingel, Alpen-Rispengras und Berg-Segge.

  Die Festschreibung der Dachbegrünung stellt eine Maßnahme der Stadt in Richtung zur örtlichen Rückhaltung des Wassers und in der Folge zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz von Hochwasserereignissen dar. Obwohl es sich bei den Dächern von Garagen und Nebenanlagen nur um relativ kleine Flächen handelt, kann dennoch ein Beitrag in Richtung einer nachhaltigen Wasserrückhaltung getroffen werden.

Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig, sofern die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung nicht beeinträchtig wird.

- **Einfriedungen**

Einfriedungen sind entweder als Hecke aus heimischen Laubgehölzen (Pflanzenauswahl siehe 4.1) oder als Zaun mit senkrechten Holzlatten, bzw. als Stabgitterzaun (max. Höhe: 1,20 m) auszubilden. Höhere Zäune sowie massive oder blickdichte Zäune aus anderen Materialien stören den optischen Gesamteindruck des Baugebietes und engen die Anliegerstraße optisch ein. Zwischen den privaten Grundstücken und entlang der auf der Westseite festgesetzten Hecke sind Maschendrahtzäune zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind aus gestalterischen Gründen keine Maschendrahtzäune zulässig.

Stützmauern zur Geländeanpassung sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) nur bis max. 0,30 m zulässig, um massive Stützmauern zur freien Landschaft zu verhindern.

Sockel oder Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeniveau sind bei Einfriedungen aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Zwischen Gelände und Zaununterkante ist ein Abstand von 0,15 m vorzusehen, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Aufgrund der Lage am Ortsrand, als Bauzeile im Übergang zur offenen Landschaft, ist auf eine Durchlässigkeit, optisch und baulich großen Wert zu legen.

- **Zufahrten und befestigte Flächen**

Einfahrten, Stellplätze und Hofbefestigungen sind zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen. Somit kann ein zumindest kleiner Betrag zum Schutz vor übermäßiger Versiegelung erreicht werden. Wie bereits erläutert, können hier auch versickerungsfähige Bodenbeläge verwendet werden, die den Anforderungen der Barrierefreiheit gerecht werden.

- **Leitungstrassen**

Sämtliche Leitungen sind aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßen bzw. Gehwegen vorzusehen. Um die im Bebauungsplan festgesetzte Durchgrünung, vor allem die standortgebundenen Pflanzgebote, durchführen zu können, sind bei Planung und Ausführung der unterirdischen Leitungen die Standorte zwingend zu berücksichtigen und ausreichend Abstand zu halten.

4.2 Grünordnung

4.2.1 Grünflächen

Es sind private Grünflächen festgesetzt, die teilweise zu bepflanzen sind. Weiterhin Festsetzungen wie die Vorgaben zu den zu verwendenden Pflanzenarten (Sträucher und Bäume), sowie zu Schottergärten und zum Bepflanzungszeitpunkt.

Es werden Einschränkungen und Vorgaben zu Größe und Pflanzanteil bei Schottergärten gegeben, um unnötige kleinklimatische Erwärmungen und Verringerung von Retentionsflächen zu verhindern. Die Anlage von Schottergärten größer als 2 m² ist nicht erlaubt, weiterhin müssen diese Flächen mindestens zu 80% bepflanzt werden. Herkömmliche kleinteilige Steingärten bzw. die Anlage von Staudenmischung auf Kiesbett sind weiterhin möglich.

4.2.2 Pflanzgebote

Für das Baugebiet sind Pflanzgebote festgesetzt. Pflanzgebot A setzt eine 2 bis 3 –reihige unregelmäßige Heckeneingrünung entlang der Westseite auf privaten Flächen fest. Um eine funktionsfähige Hecke zu erhalten, soll sie in ihrer Hauptausprägung 3-reihig gepflanzt werden. Für einen unregelmäßigen westexponierten Gehölz-Wiesen-Saum kann punktuell auch 2-reihig gepflanzt werden. Damit erfolgt die landschaftliche Einbindung des Ortsrandes als Abschluss des Siedlungsgebietes und Übergang in die freie Landschaft mit abwechslungsrei-

chen Strukturen. Weiterhin ist ein Mindestpflanzgebot innerhalb der Hausgärten vorgesehen. Zur besseren Durchgrünung sind für Garagendächer Gründächer festgesetzt.

4.3 Nachrichtliche Übernahme

- **Leitungen der N-Ergie Netz GmbH**

Im Bereich der Äußeren Abenberger Straße, knapp innerhalb des Geltungsbereich befindet sich eine Gashochdruckleitung mit begleitendem Fernwirkkabel. Der Schutzstreifen der Ferngasleitung beträgt laut Stellungnahmeder N-Ergie Netz GmbH beidseitig 2,00 m, der der begleitenden Kabeltrasse 1,00 m. Zum Schutz der Leitungen der N-Ergie Netz GmbH sind diese und die ausgewiesenen Schutzstreifen von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten. Erdarbeiten im Bereich der Schutzstreifen über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeveränderungen dürfen ohne vorherige Zustimmung der N-Ergie Netz GmbH nicht ausgeführt werden. Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Leitungen müssen jederzeit sichergestellt bleiben. Im Bereich der Schutzstreifen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden. Der genannte Schutzstreifen der Gashochdruckleitung tangiert dabei nur den nördlichen Teil des westlichen Grünstreifens.

4.4 Hinweise

Folgende allgemeine Hinweise werden in die Planung aufgenommen. Die Grundlagen sind die Planung tangierende Rechtsvorschriften.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

4.4.1 Bodendenkmäler

Es sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch 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 gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

4.4.2 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten und Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Aufgrund der potentiellen Gefahren, die von Altlasten und Kampfmitteln ausgehen, ist bei Hinweisen auf Altlasten oder Kampfmittel umgehend das Landratsamt als zuständige Behörde zu verständigen.

4.4.3 Artenschutz

Bei baulichen Vorhaben sind die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten, um Schädigungen von Brut- und Lebensstätten von Flora und Fauna zu vermeiden.

Grundsätzlich gilt, dass die Ausführung der Rodungsarbeiten ausschließlich zwischen Oktober und Februar stattfinden müssen. Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen ist dabei auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Damit kann ausgeschlossen werden, dass Vögel während der Brutsaison gestört werden bzw. Brutstätten zerstört werden.

Zur Vermeidung der Irritation von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch die Straßenbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Die Lichtstärke ist insektenfreundlich auszuführen.

4.4.4 Entwässerung

Im Rahmen einer zukunftsfähigen Entwässerung sollte möglichst viel Regenwasser im Plangebiet selbst weiterverwendet oder versickert werden.

Das gesammelte Oberflächenwasser ist entsprechend den technischen Vorschriften (insbesondere DWA Merkblatt M 153) gesammelt und im Trennsystem abzuführen. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) einzuhalten.

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Grund- und Hangwasserabfluß sind im Rahmen der Bauausführung Schutzmaßnahmen zu treffen, auch um Auswirkungen auf Nachbargrundstücke z.B. durch Rückstau auszuschließen.

Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen. Deshalb wird die Herstellung von entsprechend dimensionierten Retentionszisternen wird empfohlen. Der Überlauf der Anlagen kann bei entsprechenden Bodenverhältnissen versickern – was die bevorzugte Lösung darstellt – oder an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden. Zum Schutz des Trinkwassers sind die Bauherren beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt sowie dem Betreiber der Abwasseranlage 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. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in Verbindung mit der TRENGW ist zu beachten.

Durch das Planungsgebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Sollten im Geltungsbereich Drainagen und Entwässerungsgräben vorhanden sein, und diese bei Bauarbeiten beschädigt werden, so sind diese Schäden umgehend zu beheben. Es darf zu keiner Vernässung und sonstigen Bewirtschaftungsbeeinträchtigung der benachbarten Flächen kommen.

4.4.5 Grundwasser

Das Grundwasser ist als wichtige Ressource zu schützen. Daher ist eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers nicht erlaubnisfähig.

Sollte beim Baugrubenaushub dennoch Grundwasser aufgeschlossen werden oder zum Schutz der Baugrube ein oberirdisches Gewässer zeitweise aufgestaut werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und ggf. als wasserdichte Wannen auszuführen.

4.5 Leitungsverlegung

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

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. 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. Bei Planung und Bau von Versorgungsleitungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten und sonstigen bereits bestehenden Bepflanzungen zu berücksichtigen.

4.6 Photovoltaiknutzung

Photovoltaikanlagen sind im Sinne eines zukunftsorientierten klimafreundlichen Städtebaus ausdrücklich zulässig. Photovoltaikanlagen sind zum Schutz des Feuerwehrpersonals gemäß vfdb Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 zu kennzeichnen.

5 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,77 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,11 ha
Versorgungsfläche	ca. 0,03 ha
Private Grünfläche	ca. 0,09 ha
Geltungsbereich	**ca. 1,0 ha**

6 Auswirkungen

6.1 Städtebauliche Ordnung

Der Bereich östlich der Odinstraße ist bereits mit Wohngebäuden bebaut. Der Bereich westlich der Odinstraße ist bereits für eine Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen. Eine der Parzellen ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Die Planung dient innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) vor allem dazu, zum einen eine Grundlage für die Errichtung einer funktionsfähigen Erschließungsstraße zu schaffen und zum anderen, die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

6.2 Grünordnung

Die formulierten Ziele des Grünordnungsplanes, die Gewährleistung der Durchlässigkeit und die Durchgrünung werden mit den Festsetzungen von Pflanz- und Mindestpflanzgeboten erreicht und ermöglichen eine Eingrünung, die der Lage am Ortsrand gerecht wird. Mit der geplanten Hecke im Westen wird eine Eingrünung in der freien Landschaft gewährleistet.

Durch die Reduzierung der Erschließungsstraßen zum bestehenden Bebauungsplan wird weniger Fläche versiegelt und die Versickerungsleistung dadurch weniger eingeschränkt.

Die Bauung wird sich auf das Lokalklima nicht wesentlich auswirken. Die Vorgaben zur Bepflanzung bewirken eine lockere Durchgrünung des neuen Ortsrandes, die die Durchlüftung des Wohngebietes nicht behindern wird.

Roth, den 01.12.2022
S T A D T R O T H

L.S.
(Siegel)

gez.
Andreas Buckreus
Erster Bürgermeister