

Der

## MARKT ROßTAL

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

den

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 9 „Jahnstraße“**

#### **1. Änderung**

als

## **SATZUNG**

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 1. Änderung des Bebauungsplans bildet. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit folgender Flurstücksnummer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flur-Nr. 690, Gemarkung Roßtal.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO sowie öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
  - Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
  - Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

### **§ 3 – Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen**

- 3.1 Soweit sich aus den Festsetzungen zur überbaubaren Fläche nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhe.
- 3.2 Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschossen bestimmt.
- 3.3 In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „E“ gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplans werden Garagen und Carports sowie deren Zufahrten nicht auf die GRZ angerechnet, soweit Garagen und Carports in der Addition bezogen auf das jeweilige Grundstück eine Größe von 50 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten.

#### § 4 – Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Planblatt ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster.
- 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenze durch filigrane Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Terrassen mit Überdachung und Balkone dürfen die Baugrenze um eine Tiefe von max. 2,50 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Die Bauweise im Planungsgebiet wird entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu den jeweiligen Baufenstern als offene Bauweise (O) festgesetzt.
- 4.4 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen sowie innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
- 4.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig.
- 4.6 Eine Überbauung der bestehenden Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Achse der Leitung freizuhalten.

#### § 5 – Dachgestaltung

##### 5.1 Dachformen und Dachneigungen

Die Errichtung der baulichen Anlagen ist nur mit der Dachform Satteldach zulässig. Unzulässig ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausführung von baulichen Anlagen mit Abwandlungen des Satteldachs in Form von Zeltdächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern. Die Satteldächer der baulichen Anlagen sind mit einer Dachneigung von min. 45° bis max. 55° auszuführen.

Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die zuvor genannten Festsetzungen keine Anwendung.

- 5.2 Ein Kniestock ist bis max. 50 cm zulässig. Der Kniestock bemisst sich von Oberkante Rohdecke im Dachgeschoss bis UK Fußpfette des Dachstuhls.
- 5.3 Dacheindeckungen und Farbgestaltung
- Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen in naturrotem oder grauem Farbton oder als Gründächern zu gestalten. Andere Farben der Eindeckung sind nicht zulässig. Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind für alle Arten der Dacheindeckung nicht zugelassen.
- 5.4 Dachgauben sind als Satteldach-, Flachdach- oder Schleppdachgauben zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.
- 5.5 Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 1/2 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.
- 5.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.7 Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei flach geneigten Dächern (< 20°) dürfen Solarthermieanlagen mit einem Neigungswinkel bis zu 40°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,75 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.*

## § 6 – Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für die geplante Nutzung ist gemäß der Satzung zur Regelung des Stellplatzbedarfs sowie der Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen in der jeweils rechtsgültigen Fassung des Markts Roßtal (zurzeit aktuelle Fassung vom 09.10.2002), zu ermitteln und nachzuweisen.
- 6.2 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech, Kunststoff oder in ähnlich leichter Bauweise ist nicht zugelassen.
- 6.3 Garagen und Carports sind in Abweichung zu § 5.1 der Satzung mit Satteldach, Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 10° oder mit Flachdach zulässig. Gründächer sind erwünscht. Dachabdichtungssysteme (Bitumen- und Kunststoffabdichtungssysteme) und beschichtete Blecheindeckungen sind in diesem Fall zugelassen.

## § 7 – Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 7.1 Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO  
Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- 7.2 Einfriedung  
Private Gartenflächen dürfen zum öffentlichen Straßenraum nur abgegrenzt werden:
- mit Hecken (zu pflanzen in einem Grenzabstand von mindestens 50 cm) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m
  - mit Zäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m. Geschlossene Füllungen der Einfriedungen (z. B. Verblendungen durch Rohrmatten, Kunststoffplatten etc.) sind nicht zulässig.

*Hinweis: im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere in die Siedlungsstrukturen wird empfohlen, zwischen Boden und Unterkante Einfriedung (Zaun) ein Abstand von 20 cm, freihalten. Sockellose Ausführungen der Einfriedungen sind zu bevorzugen. Stützmauern gelten nicht als Einfriedung, soweit sie gegenüber dem öffentlichen Straßenraum nicht mehr als 20 cm über das bestehende Straßen- bzw. Gehwegniveau hinausragen.*

- 7.3 Stützmauern  
Stützmauern zum Ausgleich von Höhendifferenzen zwischen den Grundstücken sowie den Grundstücken und dem öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer max. sichtbaren Höhe der Stützmauer von 1,50 m zulässig. Größerer Höhendifferenzen sind abzutreten.

## § 8 – Grünordnung

- 8.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen  
Die nicht überbaute Fläche des bebaubaren Grundstücks ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Es wird empfohlen, vorrangig Arten der als Anlage beigefügten Vorschlagliste für Bepflanzungen zu verwenden. Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäume sind nicht zulässig. Entlang des Straßenraums sind gemischte Hecken als Sichtschutz zulässig. Hecken müssen einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 50 cm einhalten. Es müssen einheimische Gehölze verwendet werden. In der anhängenden Vorschlagsliste für Bepflanzungen werden fachlich geeignete Beispiele genannt.
- 8.2 Öffentliche Grünflächen und öffentliche Stellplatzanlagen  
Die dargestellten öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch mit standortheimischen Sträuchern zu gestalten.
- 8.3 Baum-, Hecken- und Gehölzbestand  
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang durch standortgerechte heimische Gehölze zu ersetzen.

## § 9 – Immissionsschutz

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionstechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 14692.1, vom 16.01.2020 zugrunde.

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Nutzungsschablone mit dem Kürzel „LS“ gekennzeichneten Bereiche des Planungsgebietes sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 2016-07, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 (Hrsg. DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu führen.

*Hinweis: Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen 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 Genehmigungsfreistellungsverfahrens) im Zuge der Planung der baulichen Anlagen durch den Bauherrn und seiner beauftragten Planer. Hierfür sind die im Bericht 14962.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der neuen aktuellen Datenlage zu ermitteln.*

## § 10 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 9 „Jahnstraße“ in der Fassung vom 21.07.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie Pflanzschema

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Verkehrsgutachten Markt Roßtal Jahnturnhalle, Bericht Nr. 2711-1337-A, vom 26.06.2018, sowie Nachtrag, Bericht Nr. 2711-1337-B, vom 25.10.2019, beide erstellt durch PB Consult Planungs- und Betriebsberatungsgesellschaft mbH, Nürnberg.
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht, Az. 14418, vom 16.07.2018, erstellt durch Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen, erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 14692.1, vom 16.01.2020
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Umfeld des Planungsgebietes, erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 14692.2, vom 16.01.2020

*Hinweis: Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Roßtal, Marktplatz 1, 90574 Roßtal, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.*

## § 11 – Rechtskraft

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 9 „Jahnstraße“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom 21.07.2020 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 23.07.2018  
zuletzt geändert: 04.09.2018, 11.04.2019,  
03.03.2020, 21.07.2020

Roßtal, den .....

-----  
Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

-----  
Markt Roßtal  
Rainer Gegner  
Erster Bürgermeister

## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

<b>Großkronige Bäume:</b>		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
<b>Kleinkronige Bäume:</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus-Sorten
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Speierling	Sorbus domestica
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Heimische Obstbäume	
<b>Heister:</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
<b>Sträucher:</b>		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
++	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
+	Liguster	Ligustrum vulgare
+	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Öfterblühende Strauchrose	Rosa-Sorten
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korbweide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
+	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
<b>Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen):</b>		
Selbstklimmend:		
++	Efeu	Hedera helix
	Wilder Wein (Mauerwein)	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
	Wilder Wein (dreispitzige Jungfernebe)	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Rankhilfe erforderlich:		
	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
+	Waldrebe	Clematis, starkwüchsige Arten
	Hopfen	Humulus lupulus
+	Geißblatt	Lonicera, in Arten
	Knöterich	Polygonum aubertii
	Kletterrosen	Rosa, in Sorten
++	Blauregen	Wisteria sinensis

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze, Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt Anzahl der + bestimmt Giftigkeitsgrad, + leichte Vergiftungen möglich, ++ Vergiftungen mit weniger schwerem Verlauf, +++ schwere bis tödliche Vergiftungen möglich. (Quellen BfR, „Risiko Pflanze – Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm