

**BEBAUUNGSPLAN 6 "BARNSDORF"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUR ENDGÜLTIGEN FASSUNG VOM 15.05.1997**

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "BARNSDORF" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Stadt Roth erläßt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - (GO FNBay RS 2020-1-1-I) in Verbindung mit § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB (Bek. vom 08.12.1986, BGBl. I S. 2253 zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG v. 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), sowie Art. 98 und Art. 98 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Bayerische Bauordnung - BayBO (Bek. v. 18.04.1994, GVBl. S. 251) sowie des § 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.1986 (GVBl. S. 135) in den jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen folgende

SATZUNG

für den Bebauungsplan Nr. 6 "Barnsdorf" mit integriertem Grünordnungsplan samt textlichen Festsetzungen für den Ortsteil Barnsdorf der Stadt Roth im Landkreis Roth.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG v. 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189).
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertr. vom 23.09.1990, BGBl. II S. 885, 1124).
3. Die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251).
5. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
6. Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.1986 (GVBl. S. 135).

B. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan, Maßstab 1 : 1000, vom 15.05.1997.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Roth werden aufgehoben.

C. PLANUNGSINHALT

Der Bebauungsplan regelt nach § 30 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch gewünschten Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.

Nutzungen gem. § 4 (2) 2 sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

Anlagen gem. § 4 (2) 3 sind gem. § 1 (5) BauNVO nur als Ausnahme zulässig, wenn die Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweis:

Mit dem Bauantrag für Neubauten und Umbauten in dem Allgemeinen Wohngebiet ist der Nachweis zu führen, daß an dem Gebäude ausreichende bauliche Vorkehrungen gegen äußere Lärmeinwirkungen getroffen werden. Siehe Ziff. 1.12 der textlichen Festsetzungen.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet sind alle Nutzungen gem. § 8 (2) Ziff. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziff. 4 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nur als Ausnahme zugelassen, wenn die Eigenart des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet gem. § 8 (3) Ziff. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmen gem. § 8 (3) Ziff. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweis:

Bauliche Nutzung und Bepflanzung innerhalb der Leitungsschutzzone der 20 K

Mit dem Bauantrag für Neubauten im Gewerbegebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der grünordnerischen Vorgaben aus Ziff. 1.9 der textlichen Festsetzungen vorzulegen.

Mit dem Bauantrag für Neubauten oder Umbauten ist der Nachweis der Einhaltung ausreichender Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu führen. Siehe auch Ziff. 1.11 der textlichen Festsetzungen.

1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind alle Nutzungen gem. § 8 (2) Ziff. 1 und 2 BauNVO sowie gem. § 8 (3) Ziff. 1 BauNVO zulässig, soweit ein flächenbezogener, taktmaximalbewerteter Schalleistungspegel zur Tag- und Nachtzeit von $L_{w^*} = 55 \text{ dB(A)/m}^2$ nicht überschritten wird.

Alle sonstigen Nutzungen gem. § 8 (2) Ziff. 3 und 4 sowie gem. § 8 (3) Ziff. 2 und 3 sind gem. § 1 (5) und (6) nicht, auch ausnahmsweise nicht, zulässig.

Hinweis:

Mit dem Bauantrag für Neubauten im eingeschränkten Gewerbegebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der grünordnerischen Vorgaben aus Ziff. 1.9 der textlichen Festsetzungen vorzulegen.

Mit dem Bauantrag für Neubauten oder Umbauten im eingeschränkten Gewerbegebiet ist einerseits der Nachweis der Einhaltung ausreichender Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu führen (siehe Ziff. 1.11) und andererseits ist der Nachweis zu führen, daß an dem Gebäude ausreichende bauliche Vorkehrungen gegen äußere Lärmeinwirkungen getroffen sind (siehe Ziff. 1.12 der textlichen Festsetzungen).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:

- 1.2.1 durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die bestimmt wird,
- 1.2.1.1 durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen,
- 1.2.1.2 durch die für das jeweilige Gebiet, oder die jeweilige Baugruppe, festgesetzte Grundflächenzahl,
- 1.2.2 durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, die bestimmt wird
- 1.2.2.1 durch die Anzahl der zulässigen Geschosse (Z)
gem. § 20 (1) BauNVO,

die Festsetzung der Zahl der Geschosse (Z) bestimmt bei nachstehenden Angaben folgendes:

- die römische Ziffer ohne Umkreisung (z. B. II) gibt die Zahl der zulässigen, oberirdischen Vollgeschosse bis unter den Dachansatz als Höchstmaß an.
- der Buchstabe D ohne Umkreisung in Verbindung mit einer römischen Ziffer, mit oder ohne Umkreisung, (z.B. II + D) gibt an, daß der Dachausbau in dem ersten Dachgeschoß über dem obersten Vollgeschoß als Höchstmaß zulässig ist, wobei das Dachgeschoß selbst ein Vollgeschoß sein kann aber nicht sein muß. Aufenthaltsräume in der Ebene über dem 1. Dachgeschoß sind unzulässig.
- der Buchstabe U ohne Umkreisung in Verbindung mit einer römischen Ziffer, mit oder ohne Umkreisung (z.B. U + II) gibt an, daß der Ausbau eines Sockelgeschosses unter dem untersten Vollgeschoß als Höchstmaß zulässig ist, wobei das Sockelgeschoß ein Vollgeschoß sein kann, aber nicht sein muß.
- unterirdische Garagengeschosse sind gem. § 21 a (1) BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

oder

- 1.2.2.2 durch die Festsetzung der höchstzulässigen Traufhöhe (TH) über Gelände auf der talzugewandten Seite des Bauwerks;
und
- 1.2.2.3 durch die für das jeweilige Gebiet, oder die jeweilige Bau-
gruppe, als Höchstmaß festgesetzte Geschoßflächenzahl.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO sowie
Art. 6 und 7 BayBO)**
- 1.3.1 Die im Plan festgesetzte offene Bauweise regelt sich nach
§ 22 (2) BauNVO.
- 1.3.2 Die im Plan festgesetzte geschlossene Bauweise regelt sich
nach § 22 (3) BauNVO.
- 1.3.3 Die nach § 22 (4) BauNVO im Plan festgesetzte abweichende
Bauweise ermöglicht die Erstellung von Bauwerken, deren Länge
mehr als 50 m betragen kann, aber im Gegensatz zur geschlos-
senen Bauweise seitliche Grenzabstände nach sicherheitstech-
nischen Erfordernissen einzuhalten hat.
- 1.3.4 Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festge-
setzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen
Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vor-
schriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abwei-
chenden Abstandsflächen festgesetzt.
- 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO sowie
Art. 6 (8) und (9) und Art. 7 (1) BayBO)**
- 1.4.1 Die oberirdisch überbaubaren Grundstücksflächen sind durch
Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.
- 1.4.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1)
BauNVO sind mit Ausnahme von Nebenanlagen für Tierhaltung
bzw. Kleintierhaltung gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den nicht überbauba-
ren Grundstücksflächen innerhalb der dafür im Plan abgegrenz-
ten Bereiche zugelassen.
- 1.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 (1) 13 BauGB i.V. mit Art. 98 (1) 1 BayBO)**
- 1.5.1 Alle der Versorgung des Planungsgebietes dienenden Leitungen
und Anlagen mit Ausnahme der 20 KV-Leitung des FÜW sind
unterirdisch oder innerhalb der Gebäude zu verlegen bzw.
anzuordnen.

- 1.5.2 Die im Plan eingetragene 20-KV-Leitung des FÜW hat eine Leitungsschutzzone von je 8,00 m beidseits der Leitungsachse. Innerhalb der Leitungsschutzzone können unter gewissen Voraussetzungen bauliche Anlagen errichtet werden. Außerdem besteht für die Leitungstrasse eine Bewuchsbeschränkung. Bauliche Nutzung und Bepflanzung innerhalb der Leitungsschutzzone sind im Einzelfall mit dem Fränkischen Überlandwerk Nürnberg abzustimmen.
- 1.5.3 Im Bereich von Leitungen der Deutschen Telekom ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich.
- 1.6 Öffentliche und private Grünflächen / Grünordnung (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen wird wie folgt festgesetzt:
- 1.6.1 Private Grünflächen
- 1.6.1.1 Die vorhandenen privaten Parkanlagen sind zu erhalten und zu pflegen.
- 1.6.1.2 Der private Betriebshof für die Landschaftspflege hat innerhalb der abgegrenzten privaten Grünfläche in seiner bestehenden Nutzungsart, neu abgegrenzten Größe und Überbauung Bestandsschutz.
- Der Betriebshof ist so zu führen, daß unzulässige Geräusch- und Geruchsbelästigungen für das benachbarte Allgemeine Wohngebiet nicht entstehen.
- 1.6.2 Planzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen
- Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der, entsprechend den speziell bezeichneten Pflanzgeboten gem. Ziff. 1.9.6.2, 1.9.6.3 und 1.9.6.4 der textlichen Festsetzungen angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund Deutscher Baumschulen), Pinneberg, 1984/1, entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

- 1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und (6) BauGB).**
- 1.7.1 Die im Plan dargestellten offenen Wasserflächen sind als solche zu erhalten und zu pflegen.
- 1.7.2 Der im Plan als unterirdisch geführte Wasserfläche dargestellte Werkskanal kann überdeckelt werden. Die Einleitung von ungeklärtem Abwasser bzw. Oberflächenwasser in den Werkskanal ist nicht zulässig.
- 1.8 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)**
- 1.8.1 Die im Plan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft sind in Verbindung mit Ziff. 1.9.1 der textlichen Festsetzungen als landwirtschaftlich gepflegte Wiesenflächen mit Erholungscharakter festgesetzt und in dieser Art zu erhalten. Um den landschaftlichen Charakter der Rednizzaue zu betonen sind die landwirtschaftlich zu pflegenden Flächen als artenreiche Wiesenflächen aufzubauen und zu unterhalten, d. h. nur 2 malige Mahd im Jahr, die erste Mahd nicht vor dem 1. Juli, auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Bezüglich des Pflanzgebotes A ist Ziff. 1.9.6.1 der textlichen Festsetzungen zu beachten.
- 1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)**
- 1.9.1 Die im Plan abgegrenzten Talflächen der Rednitz sind als städtebaulich, naturräumlich und ökologisch bedeutsame Flächen festgesetzt, innerhalb derer Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach den Ziffern 1.8.1, 1.9.2, 1.9.3, 1.9.4, 1.9.5, 1.9.6.1, 1.9.6.5 dieser textlichen Festsetzungen als Ausgleichsflächen für entfallende Waldflächen zu realisieren sind.
- 1.9.2 Biotopentwicklungsfläche die als Feuchtwiesenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten ist.
- 1.9.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die als Auwaldfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten ist. Bezüglich der Pflanzgebote E 1 bis E 5 ist Ziff. 1.9.6.5 der textlichen Festsetzungen zu beachten.
- 1.9.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, die in ihrer Nutzungsart dauerhaft zu erhalten sind.

1.9.5 Erhaltung von Einzelgehölzen
Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume, bzw. wertvollen Einzelbäume sind zu erhalten. Ausfälle sind durch rechtzeitige Ersatzpflanzungen an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen. Während der Umgestaltung angrenzender Flächen sind die Gehölze gem. DIN 18920 RSBB gegen Beschädigungen zu sichern.

1.9.6 Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB mit Standortbindung

Auf den öffentlichen und privaten Freiflächen sind entsprechend den speziell festgesetzten Pflanzgeboten an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund Deutscher Baumschulen) Pinneberg, 1984/1, entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

1.9.6.1 Pflanzgebot A

Pflanzgebot von Hochstämmen zur Randeingrünung von Gewerbeflächen im Rednitztal.

Zu verwendende Gehölzarten

Acer platanoides (Spitzahorn) H, 3 x V, STU 14-16 cm

1.9.6.2 Pflanzgebot B

Pflanzung von Gehölzgruppen als Pufferstreifen zwischen Gewerbefläche und Wasserfläche.

Zu verwendende Gehölzarten:

<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-, Rot-Erle)	HEI, 2 x V, 200-250 cm
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)	HEI, 2 x V, 200-250 cm
<i>Prunus Padus</i>	(Traubenkirsche)	HEI, 2 x V, 200-250 cm
<i>Salix fragilis</i>	(Weide)	HEI, 2 x V, 200-250 cm

1.9.6.3 Pflanzgebot C

Pflanzung von Hochstämmen mit flächenhafter Unterpflanzung zur Randeingrünung von Gewerbeflächen.

Zu verwendende Gehölzarten:

Hochstämmen:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)	H, 3 x V, STU 14-16 cm
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)	H, 3 x V, STU 14-16 cm

Flächenpflanzung:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)	STR, 2 x V, 60-100 cm
<i>Corylus avellana</i>	(Waldhasel)	STR, 2 x V, 60-100 cm
<i>Crataegus SP.</i>	(Dorn)	STR, 2 x V, 60-100 cm
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe, Schlitzdorn)	STR, 2 x V, 60-100 cm
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)	STR, 2 x V, 60-100 cm

1.9.6.4 Pflanzgebot D

Pflanzungen von Hochstämmen zur Durchgrünung von Wohnbauflächen.

Zu verwendende Gehölzarten:

Quercus robur (Deutsche Eiche) H, 3 x V, STU 14-16 cm

1.9.6.5 Pflanzgebot E

Pflanzungen von Auwaldgehölzen zur Neugründung von naturnahem Auwald.

Zu verwendende Gehölzarten:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)	HEI, 2 x V, 200-250 cm
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-, Rot-Erle)	HEI, 2 x V, 200-250 cm
<i>Carpinus betulus</i>	(Weißbuche)	HEI, 2 x V, 200-250 cm
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)	HEI, 2 x V, 200-250 cm
<i>Prunus padus</i>	(Traubenkirsche)	HEI, 2 x V, 200-250 cm
<i>Quercus robur</i>	(Deutsche Eiche)	HEI, 2 x V, 200-250 cm
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)	HEI, 2 x V, 200-250 cm

1.9.7 Pflanzgebote ohne Standortbindung

Mindestpflanzgebote zur inneren Durchgrünung von Gewerbeflächen

1.9.7.1 Pflanzgebot F

Bei Innutzungnahme neuer Gewerbegrundstücke ist je 500 m² Grundstücksfläche 1 Hochstamm an geeigneter Stelle zu pflanzen.

Zu verwendende Gehölzarten:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)	H, 3 x V, STU 14-16 cm
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)	H, 3 x V, STU 14-16 cm
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)	H, 3 x V, STU 14-16 cm
<i>Quercus robur</i>	(Deutsche Eiche)	H, 3 x V, STU 14-16 cm
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)	H, 3 x V, STU 14-16 cm

1.9.7.2 Pflanzgebot G

Bei Innutzungnahme neuer Pkw-Stellplätze ist je 5 Pkw-Stellplätze 1 Hochstamm zu pflanzen.

Zu verwendende Gehölzarten:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)	H, 3 x V, STU 14-16 cm
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)	H, 3 x V, STU 14-16 cm
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)	H, 3 x V, STU 14-16 cm
<i>Quercus robur</i>	(Deutsche Eiche)	H, 3 x V, STU 14-16 cm
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)	H, 3 x V, STU 14-16 cm

- 1.9.8 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom erforderlich.
- 1.9.9 Oberflächenbehandlung privater Freiflächen
- 1.9.9.1 Die privat genutzten Freiflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind als gestaltete Gartenflächen anzulegen und zu pflegen. Dabei sind auf jedem Grundstück mindestens 70 % der nicht überbauten Flächen unversiegelt zu lassen.
- 1.9.9.2 Die privat genutzten Freiflächen im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete sind mindestens zu 50 % der nicht überbauten Flächen unversiegelt zu lassen.
- 1.9.9.3 Zu befestigende Flächen auf privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
- 1.10 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)**
- 1.10.1 Das ursprünglich bestehende Landschaftsschutzgebiet ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- 1.10.2 Die beantragte Einschränkung des Landschaftsschutzgebietes ist im Plan dargestellt.
- 1.11 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 (2) 6 und § 9 (1) 24 BauGB)**
- 1.11.1 Gewerbegebiet
- Im Gewerbegebiet sind zum Schutz angrenzender Nutzungen wirksame Immissionsschutzvorkehrungen gegen Explosionsgefahr, Staubbelastung, Geruchsbelastung, Lärmbelastung und andere Immissionen zu treffen.
- Zur Einhaltung der Schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen im Gewerbegebiet (bestehende Flächen und Erweiterungsflächen) dürfen die flächenbezogenen, taktmaximalbewerteten Schalleistungspegel zur Tag- und Nachtzeit mit $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ nicht überschritten werden.

1.11.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Zur Einhaltung der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten (bestehende Flächen und Erweiterungsflächen) dürfen die flächenbezogenen taktmaximalbewerteten Schalleistungspegel zur Tag- und Nachtzeit mit $L_{w''} = 55 \text{ dB(A)/m}^2$ nicht überschritten werden.

Für Aufenthaltsräume im eingeschränkten Gewerbegebiet gelten die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet ($L_{\text{OW tags}} = 65 \text{ dB(A)}/ L_{\text{OW nachts}} = 55 \text{ dB(A)}$). Diese dürfen durch den Betrieb eventueller gewerblicher Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet und unter der Beachtung der Summenwirkung mit den Schallimmissionen des Gewerbegebietes einschließlich der geplanten Erweiterungsflächen nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für gewerbliche Anlagen zu erbringen.

1.12 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 5 (3) 1 und (4) sowie § 9 (1) 24 und (5) 1 BauGB)

In den Nutzungsbereichen des Allgemeinen Wohngebietes und der eingeschränkten Gewerbegebiete sind an den Gebäuden ausreichende bauliche Vorkehrungen gegen äußere Lärmeinwirkungen (z. B. ausgehend vom Verkehrslärm der RH 6 und der westlich gelegenen Bahnlinie Treuchtlingen-Nürnberg sowie von benachbarten Gewerbeeinrichtungen zu treffen.

1.12.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Neu zu bauende Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sollen möglichst als geschlossene Randbebauung (Wohn- und Nebengebäude) gegen die Lärmquellen im Westen errichtet werden.

Die Außenwohnbereiche sind dann auf der lärmabgewandten Seite, d. h. in Richtung Osten, anzuordnen. Für alle Wohngebäude im Bereich der Orientierungswertüberschreitungen sind Lärmschutzgrundrisse auszuführen.

1.12.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Ergänzend sind passive Lärmschutzmaßnahmen für diejenigen Aufenthaltsräume vorzusehen, an denen nach der Umsetzung o. g. Maßnahmen noch Orientierungswertüberschreitungen auftreten.

Die erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße sind entsprechend der Lage und der geplanten Nutzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Für Aufenthaltsräume mit Orientierungswertüberschreitungen an den Fassaden, wird z. B. eine Befensterung mit Schallschutzfenstern der Klasse III empfohlen. Für Aufenthaltsräume mit Orientierungswertüberschreitungen an den Fassaden, in denen aufgrund der Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) wird zusätzlich zu der o. g. Befensterung eine schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung empfohlen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit Art. 98 BayBO)

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (Art. 98 (1)1 BayBO)

2.1.1 Übergeordnete Gestaltungsanforderungen

2.1.1.1 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes.

Die äußere Gestaltung neuer Gebäude in diesem Bereich ist der Wohnnutzung entsprechend einfach und zweckmäßig zu halten. Die neue Wohnsiedlung hat sich mit Bauformausbildung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild untereinander und im Kontext mit der ortsbildprägenden Wohnhausbebauung des 19. Jahrhunderts in das bestehende Ortsbild Barnsdorfs einzufügen.

2.1.1.2 Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes.

Die äußere Gestaltung neuer Gebäude in diesem Bereich ist nutzungsbezogen einfach und zweckmäßig zu halten. Neue Gebäude haben sich mit Bauformausbildung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild untereinander und im Kontext mit der umgebenden Bebauung in das bestehende Ortsbild Barnsdorfs einzufügen.

2.1.1.3 Im Bereich des Gewerbegebietes.

Die äußere Gestaltung neuer Gebäude in diesem Bereich ist nutzungsbezogen einfach und zweckmäßig zu halten. Neue Gewerbebauten haben sich mit Gebäudestellung, Bauformausbildung, Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild untereinander und im Kontext mit der bestehenden, in Tallängsrichtung ausgerichteten Baustruktur, höhenmäßig verträglich in die topographische Situation einzufügen.

2.1.2 Spezielle Anforderungen an die Baugestaltung

2.1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet.

Ergänzend zu den Festsetzungen im Lageplan zu Dachform und Dachneigung wird festgesetzt, daß die flach geneigten Dächer in Blechdeckung, Pappdeckung oder mit extensiver Begrünung auszuführen sind.

- 2.1.2.2 Davon ausgenommen sind Dächer von eingeschossigen Anbauten, wie z.B. Windfänge, Wintergärten, Vordächer o.ä.
- 2.1.2.3 Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind nur auf bestehenden Dächern mit einer Neigung größer als 35° zulässig. Auf neuen Gebäuden sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte (z.B. Loggien) nicht zulässig.
- 2.1.2.4 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen (z.B. Scheibenputz oder feinkörniger Rauhputz). Grelle Putzfarben oder Farbanstriche sind unzulässig.
- 2.1.2.5 Außenwandverkleidungen sind zulässig, wenn sie in Material und Farbe den übergeordneten Gestaltungsanforderungen aus Ziff. 2.1 gerecht werden.
- 2.2 Antennen (Art. 98 (1) 1 und 2 BayBO)**
- 2.2.1 Außenantennen jeder Art sind nur im Einvernehmen mit der Stadt Roth und nur an Gebäudeteilen zulässig, die von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.
- 2.2.2 Es ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig. Diese ist farblich auf die Farbe der angrenzenden Bauteile abzustimmen.
- 2.3 Werbeanlagen (Art. 98 (1) 2 BayBO)**
- 2.3.1 Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen und zum Schutz des überlieferten Ensembles Barnsdorf sind fernwirksame Werbeanlagen aller Art in jeder Himmelsrichtung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- 2.3.2 Werbeanlagen sind nur im Hauptzugangsbereich von Gebäuden im Brüstungsfeld zwischen Oberkante Schaufenster und Unterkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
- 2.3.3 Werbeanlagen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes Rücksicht nehmen.
- 2.3.4 Die Werbeanlagen dürfen keine Produktwerbung beinhalten und müssen sich in ihrem Schriftzug aus Einzelbuchstaben zusammensetzen. Werbeschilder jeder Art sind nicht zugelassen.
- 2.3.5 Grell leuchtende Licht-, Akustik- oder Reflex-Werbeanlagen und entsprechende Beleuchtung sind nicht zugelassen.
- 2.3.6 Das auch nur kurzfristige Bekleben oder Beschreiben von Schaufenstern, Fassaden oder Türen mit Preis- oder Hinweisschildern jeder Art sowie das Bekleben oder Bestreichen von Schaufenstern und sonstigen Fenstern mit die Durchsicht hemmenden Materialien ist untersagt.

3. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE**AUFSTELLUNGSVERMERK**

Aufstellung beschlossen am
Beschluß ortsüblich bekannt
gemacht am

Stadt Roth

Weiß
Erster Bürgermeister

BETEILIGUNGSVERMERK

Bürgerbeteiligung
vom bis
Beteilig. d. Träger öffentl.
Belange vom bis

Stadt Roth

Weiß
Erster Bürgermeister

AUSLEGUNGSVERMERK

Auslegung beschlossen am
Auslegung ortsüblich bekannt
gemacht am
Öffentliche Auslegung
vom bis

Stadt Roth

Weiß
Erster Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung und Abwägung der
Bedenken und Anregungen
als Satzung gem. § 10 BauGB
aufgestellt am

Stadt Roth

Weiß
Erster Bürgermeister

ANZEIGENVERMERK

Anzeige an LRA Roth
gem. § 11 BauGB
mit Schreiben vom

Stadt Roth

Weiß
Erster Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Mit Bekanntmachung vom
ist der Bebauungsplan
in Kraft getreten am

Stadt Roth

Weiß
Erster Bürgermeister

STADT ROTH**BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "BARNSDORF" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

ANLAGEN: RECHTSPLAN-ENDGÜLTIGE FASSUNG VOM 15.05.1997

IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTEN DES ING.BÜROS SORGE VOM 22.01.1996

BEGRÜNDUNG VOM 15.05.1997

ENDGÜLTIGE FASSUNG			FREIE PLANUNGSGRUPPE 7 Büro für Stadtplanung und Architektur Christophstraße 40, 70180 Stuttgart Tel.: 0711/96782-0, Fax: 0711/96782-20
GRÜNORDNUNGSPLAN			RAIMUND BÖHRINGER Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt Kugelbühlstraße 32, 91154 Roth Tel.: 09171/87999, Fax: 09171/87460
M 1:1000	15.05.1997	493.5	<i>Wayer-Günig J.</i>