

E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 1-6 BauNVO zulässig. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des Art. 6 Absatz 3 Satz 7 BayBO ist auf dem eigenen Grundstück bis maximal 1,50m zulässig.

3. Baugestaltung

Soweit in diesem Bebauungsplan nichts Abweichendes festgesetzt ist, ist die Baugestaltungsverordnung der Stadt Roth (s. Anlage 1), die für den Bereich des Stadtmauerringes aufgestellt wurde und die mit Bescheid des Landratsamtes Roth vom 19.03.1979 genehmigt ist, anzuwenden.

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 48 Grad und 60 Grad zulässig, soweit durch Planzeichen keine anderen Festsetzungen getroffen sind.

Walmdächer und Krüppelwalmdächer dürfen nur als Wiederaufbau bestehender Dächer dieser Art zu Ausführung kommen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen

Die zulässigen Gemeinschaftstiefgaragen sind mit 1,0m Vegetationsschicht im Sinne der DIN 18915 zu überdecken. Die Überdeckung ist gärtnerisch anzulegen.

Nebengebäude und Bauteile gemäß Art.7 Abs.4 BayBO sind nur innerhalb der Bauräume oder der Flächen für Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

5. Freiflächengestaltung

Koniferenpflanzungen sind nicht zulässig

6. Fernmeldeanlagen

Baumpflanzungen müssen mit mindestens 2,5m Abstand von bestehenden Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erfolgen, soweit der Pflanzstandort nicht durch Planzeichen festgesetzt ist.

Soweit dieser Abstand aus technischen oder gestalterischen Gründen nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

7. Verkehrslärmschutz

7.1 Lärmschutzgerechte Grundrißplanung bei Neu- und Ersatzbauten

Die Grundrisse sind so zu gestalten, daß Schlaf- und Aufenthaltsräume zur straßenabgewandten Seite hin orientiert werden. Sofern dies nicht möglich ist, muß baulicher Lärmschutz gemäß 7.3 vorgesehen werden.

7.2 Baulicher Lärmschutz für bestehende Gebäude

Bei Umbaumaßnahmen ist an den durch Planzeichen gekennzeichneten Fronten und Teilen der Bebauung (Gebäudeseiten) baulicher Lärmschutz gemäß 7.3 vorzusehen, sofern Schlaf- und Aufenthaltsräume nicht zur straßenabgewandten Seite hin orientiert werden.

7.3 Baulicher Lärmschutz

An den durch Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind unter Beachtung der Textfestsetzung 7.1 und 7.2 folgende bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz erforderlich:

Resultierendes Schalldämm-Maß:

$$R'_{w, res} = 32 \text{ dB für tags genutzt Aufenthaltsräume}$$

$$R'_{w, res} = 37 \text{ dB für nachts genutzt Aufenthaltsräume}$$

$$R'_{w, res} = 27 \text{ dB für Büroräume u. ä.}$$

Die Anforderung gilt für die Summe aller Fassadenbauteile d.h. Wand-/Dachflächen, Fenster/Fenstertüren und Zusatzeinrichtungen wie z.B. Rolladenkästen. Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w, res}$ darf durch Lüftungseinrichtungen nicht verschlechtert werden.