



### Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)  
Baugrenze  
Öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
3. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)  
Öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
4. Grünfläche ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
G öffentliche gliedernde Grünfläche  
innerhalb der Grünfläche ist je gewerbliches Grundstück max. 1 Zufahrt mit einer Breite von max. 12m oder 2 Zufahrten mit einer Breite von max. 6 m je Zufahrt zulässig.
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
6. Immissionsschutz  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Referenzpunkt mit Richtungssektoren  
Koordinaten Referenzpunkt: X= 4535180,98 Y= 5452990,89  
Teilfläche mit Emissionskontingente gem. textlichen Festsetzungen Ziff. 1.6
7. Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, gem. der textlichen Festsetzungen Punkt 1.6 (§ 1 Abs. 4 BauGB)

### Festsetzungen der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung                           | Bauweise<br>a = abweichende Bauweise  |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|
| GRZ<br>= max. zulässige Grundflächenzahl            | BMZ<br>= max. zulässige Baumassenzahl |
| GH<br>= max. zulässige bauliche Gesamthöhe in Meter |                                       |

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen.

### Hinweise (Teil C)

- 498/ Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern
- 7.5 Maßzahl in Meter
- Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen über Normal Null
- Geländeaufnahme durch die Stadt Roding

### Nachrichtliche Übernahmen (Teil C)

- Biotopeflächen gem. § 30 BNatSchG
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Altenkreith "Sanddickicht" Nr. 6102-28/1
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Altenkreith "Sanddickicht" Nr. 6102-28/3

### VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.04.2018 hat in der Zeit vom 18.04.2018 bis 18.05.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.04.2018 hat bis 18.05.2018 mit Schreiben vom 13.04.2018 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.06.2018 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2018 bis 27.08.2018 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 18.07.2018 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2018 bis 28.08.2018 mit Schreiben vom 27.07.2018 beteiligt.

Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.09.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2018 als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:

Roding, den 28.09.2018  
Stadt Roding  
Franz Reichold, Erster Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 01.10.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

Roding, den 01.10.2018  
Stadt Roding  
Franz Reichold, Erster Bürgermeister

## B E B A U U N G S P L A N

### MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

### Altenkreith "Sanddickicht" Nr. 6102-28/4 - Erweiterung Crown

mit Änderungen von Teilbereichen der Bebauungspläne  
Altenkreith "Sanddickicht" Nr. 6102-28/1 und Nr. 6102-28/3

STADT RODING  
LANDKREIS CHAM  
FLUR NR.: 498/6 (TF), 498/56, 498/2 (TF), 498/28 (TF), 498/34 (TF),  
498/38, 498/7 (TF) DER GEMARKUNG ALTENKREITH  
UND 439 DER GEMARKUNG NEUBAU

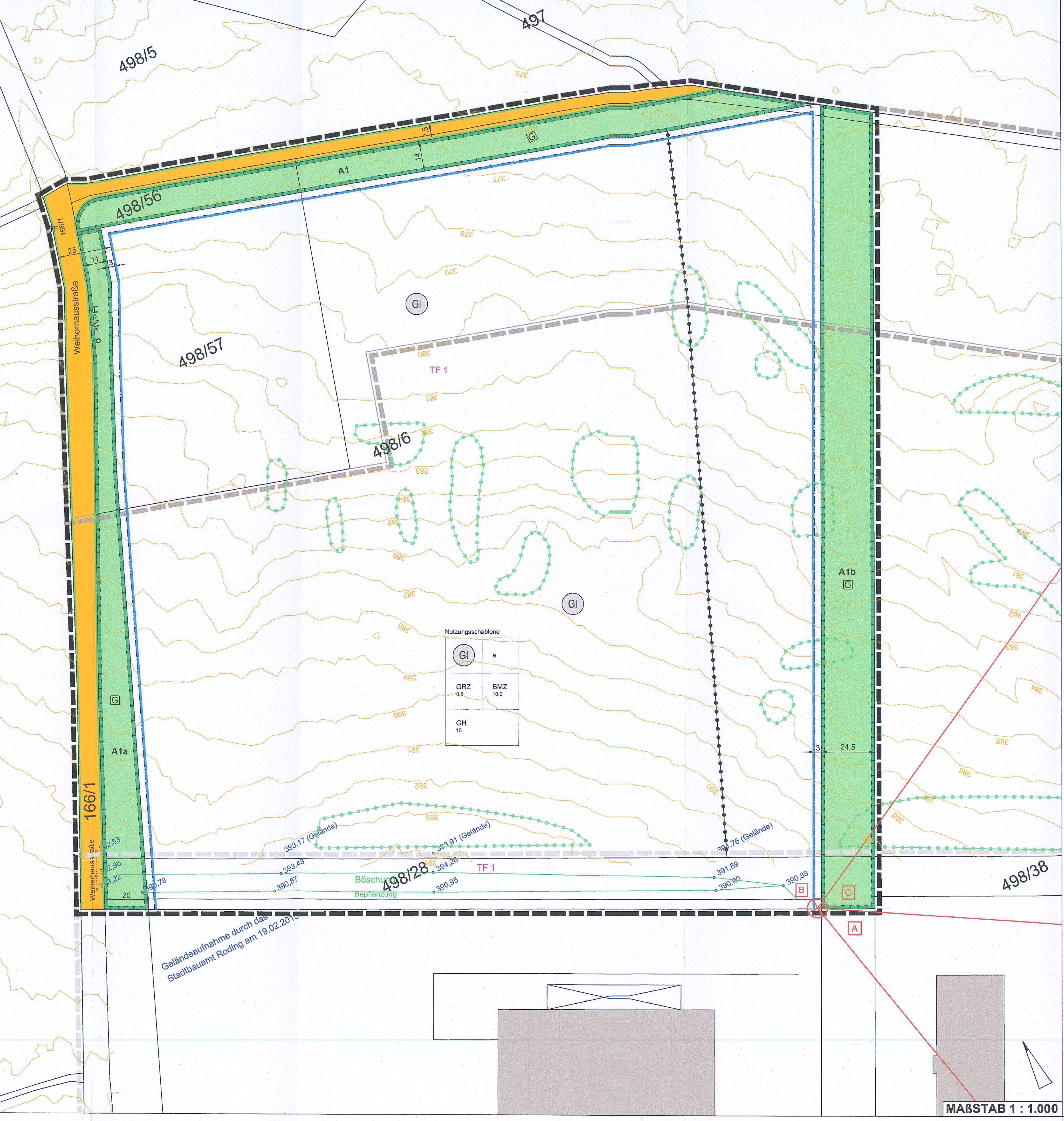


### TEIL A PLANZEICHNUNG

FASSUNG VOM 27.09.2018

B. Nr. 23.02.05  
Beschlusskraft: 01.10.2018  
Jg. 50

PLANVERFASSER:  
DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
STADTLANDSCHAFTSARCHITEKT  
BERGSTRASSE 35  
D-93041 RÖDING  
TEL. 0941 463709-0  
FAX 0941 463709-22  
INFO@B-BARTSCH.DE



498/5

497

498/56

498/57

498/6

498/28

498/38

Weierhausstraße

166/1

A1a

A1

A1b

Nutzungsschablone

|            |             |
|------------|-------------|
| GI         | a           |
| GRZ<br>0,8 | BMZ<br>10,0 |
| GH<br>15   |             |

Geländeaufnahme durch das  
Stadtbauamt Roding am 19.02.2015

MAßSTAB 1 : 1.000

# Festsetzungen (Teil B)

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

## 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)



Baugrenze

## 3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

## 4. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche gliedernde Grünfläche

innerhalb der Grünfläche ist je gewerbliches Grundstück max. 1 Zufahrt mit einer Breite von max. 12m oder 2 Zufahrten mit einer Breite von max. 6 m je Zufahrt zulässig.

## 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

## 6. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Referenzpunkt mit Richtungssektoren

Koordinaten Referenzpunkt: X= 4535180,98 Y= 5452990,89

Teilfläche mit Emissionskontingente gem. textlichen Festsetzungen Ziff. 1.6

## 7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, gem. der textlichen Festsetzungen Punkt 1.6 (§ 1 Abs. 4 BauGB)

# Festsetzungen der Nutzungsschablone

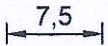
|                                                     |                                       |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung                           | Bauweise<br>a = abweichende Bauweise  |
| GRZ<br>= max. zulässige Grundflächenzahl            | BMZ<br>= max. zulässige Baumassenzahl |
| GH<br>= max. zulässige bauliche Gesamthöhe in Meter |                                       |

**Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen.**

## Hinweise (Teil C)



Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern



Maßzahl in Meter

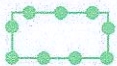


Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen über Normal Null



Geländeaufnahme durch die Stadt Roding

## Nachrichtliche Übernahmen (Teil C)



Biotopflächen gem. § 30 BNatSchG



Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Altenkreith "Sanddickicht" Nr. 6102-28/1



Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Altenkreith "Sanddickicht" Nr. 6102-28/3

## VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.04.2018 hat in der Zeit vom 18.04.2018 bis 18.05.2018 stattgefunden.

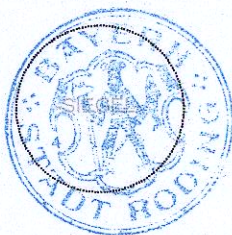
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.04.2018 hat bis 18.05.2018 mit Schreiben vom 13.04.2018 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.06.2018 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2018 bis 27.08.2018 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 18.07.2018 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2018 bis 28.08.2018 mit Schreiben vom 27.07.2018 beteiligt.

Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.09.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2018 als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:



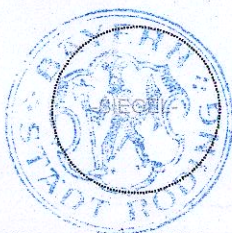
Roding, den 28.09.2018  
Stadt Roding

.....  
Franz Reichold, Erster Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 01.10.2018 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.



Roding, den 01.10.2018  
Stadt Roding

.....  
Franz Reichold, Erster Bürgermeister

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

#### 1.1.1 Industriegebiet GI:

Das GI nach § 9 BauNVO dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

#### Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

#### Unzulässig sind:

Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt

- Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereien und Gaswerke
- Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
- Mineralölraffinerien
- Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer
- Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde im Freien
- Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
- Anlagen zur Herstellung oder zum Erschmelzen von Roheisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung von 2,5 Tonnen oder mehr je Stunde einschl. Stranggießen
- Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumhütten
- Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Container)
- Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder Sektionen aus Metall im Freien
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von schwefelhaltigen Kohlenwasserstoffen oder von Nichtmetallen, Metalloxiden oder sonstigen anorganischen Verbindungen
- Anlagen zur Herstellung von metallorganischen Verbindungen durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
- Anlagen zur Herstellung von Gasen wie Ammoniak, Chlor und Chlorwasserstoff, Fluor und Fluorwasserstoff, Kohlenstoffoxiden, Schwefelverbindungen, Stickstoffoxiden, Wasserstoff, Schwefeldioxid, Phosgen
- Anlagen zur Herstellung von Ausgangsstoffen für Pflanzenschutzmittel und von Bioziden
- Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln durch chemische Umwandlung (Wirkstoffe für Arzneimittel)
- Anlagen zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzfaserplatten, oder Holzfaserplatten
- Anlagen zur Beseitigung, Verwertung, Sammlung oder Lagerung von Tierkörpern oder tierischen Abfällen, ausgenommen Kleintierkrematorien

- Offene Prüfstände für oder mit
  - a) Verbrennungsmotoren mit einer Feuerungswärmeleistung ab insgesamt 300 Kilowatt,
  - b) Gasturbinen oder Triebwerken
- Offene Prüfstände für oder mit Luftschrauben
- Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und im baulichen Zusammenhang stehen und sofern gutachterlich im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten eingehalten werden. Es wird eine maximale Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Nutzungseinheit festgesetzt. Diese darf nicht vor Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes genutzt werden. Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung erlischt das Recht zur Wohnnutzung. Eine Entkoppelung durch Teilung ist unzulässig.

Die sonstigen nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Gebäude für Freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO sind nicht zulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für das in der Planzeichnung ausgewiesene Industriegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 i.S. des § 19 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise kann nach § 16 Abs. 6 BauGB die Grundflächenzahl mit Stellplätzen und deren Zufahrten sowie anderen befestigten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist zugelassen, sofern die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO vorliegen.

Die Voraussetzung ist gegeben, wenn die Überschreitung mit Grundflächen von:

- dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigten Stellplätzen, Zufahrten, Lagerflächen und untergeordneten Nebenanlagen wie Terrassen u. ä.
- dauerhaft flächendeckend begrünt Garagen, Nebengebäuden und unterirdischen Anlagen erfolgt oder
- die Überschreitung als externe Ausgleichsfläche (mit Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1 Abs. 2 Nummer 2 und 4, Abs. 3 BauGB) außerhalb des Geltungsbereichs im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen wird.

### **1.2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)**

Für das in der Planzeichnung ausgewiesene Industriegebiet wird eine max. zulässige Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 i.S. des § 21 BauNVO festgesetzt.

### **1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Zulässig ist die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe.

Die maximale Höhe wird gemessen von der hergestellten Geländeoberfläche bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Bei Betriebsgebäuden darf die Oberkante der baulichen Anlagen auf 20% des Baulandes der jeweiligen Parzelle auf maximal 20 m Höhe überschritten werden.

*Definition Bauland: Die Fläche des Baugrundstückes, die in den in der Planzeichnung festgesetztem GI liegt.*

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

### **1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **1.3.1 Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

#### **1.3.2 Betriebs und Verwaltungsgebäude**

Abweichende offenen Bauweise (a): In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig. Für die seitlichen Abstandsflächen gelten die Regelungen der bayerischen Bauordnung. Gegenüber öffentlichen, gliedernden Grünflächen ist einen Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

#### **1.3.3 Abstandsflächen / Bezugspunkt / Grenzbebauung**

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhen zur Ermittlung der Abstandsflächen ist das hergestellte Gelände. Auf den Punkt 1.4 (Höhenlage) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

#### **1.3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen zu Betreibung von Lagerflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 i. V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO).

### **1.4 Geländegestaltung - Höhenlage**

Aufschüttungen sind im Geltungsbereich innerhalb des GI und der öffentlichen Grünfläche bis maximal 12 m bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände zulässig.

Abgrabungen sind im Geltungsbereich innerhalb des GI und der öffentlichen Grünfläche bis maximal 4 m bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände zulässig.

Bei notwendigen Lärmschutzwällen (lt. Lärmschutzgutachten im Baugenehmigungsverfahren) ist eine Abweichung im notwendigen Umfang zulässig.

### **1.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

### **1.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **1.6.1 Zulässige Schallemissionen**

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

| Lärmemissionskontingente in dB |          |       |          |       |          |       |
|--------------------------------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|
| Gebiet k                       | Sektor A |       | Sektor B |       | Sektor C |       |
| Teilflächen                    | Tag      | Nacht | Tag      | Nacht | Tag      | Nacht |
| TF 1                           | 62       | 47    | 70       | 56    | 67       | 52    |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,j}$  zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung Bebauungsplan Altenkreith "Sanddickicht" Nr. 6102-28/4 - Erweiterung Crown in 93426 Roding und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Gewerbelärm nach dem Verfahren der DIN45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von  $f=500$  Hz gerechnet.

#### 1.6.2 Baugenehmigungsverfahren / Nutzungsänderungsanträge

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben mit Ausnahme der Nutzung durch Büroräume und durch Räume mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

### 1.7 Örtliche Bauvorschriften (§§ 9 Abs. 4, 9 Abs. 20 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

#### 1.7.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien angeordnet sein.

#### 1.7.2 Einfriedungen, Stützmauern

Zulässig sind Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 2,20 m. Flächig geschlossene Einfriedungsmauern mit mehr als 1,4 m Höhe sind im GI nicht zugelassen.

### 1.8 Grünordnerische Festsetzungen

#### 1.8.1 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)

In den Teilflächen des Industriegebiets sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche 10 % der gesamten Teilfläche. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe.

Es ist mindestens jeder angefangene sechste nicht überdachte PKW – Stellplatz an den Stellplätzen mit einem Laubbaum 1. Wuchsordnung als Hochstamm aus der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen und zu unterhalten. Von den in Pflanzenliste 1 genannten Arten sind bei Pflanzung an den PKW-Stellplätzen auch Sorten zulässig. Diesbezüglich wird auf die Straßenbaumliste des GALK e.V. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) hingewiesen. Die offene Baumscheibe der Laubbäume hat dabei mindestens die Größe eines Stellplatzes zu betragen, mind. 2,50 m x 5,00 m. Eine Reduzierung der offenen Baumscheiben ist unter Einhalten der nachfolgend genannten Vorschriften möglich:

Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in aktueller Fassung sind für die Pflanzung der Laubbäume im Bereich der Stellplätze verbindlich einzuhalten, insbesondere in Bezug auf den durchwurzelbaren Raum.

### 1.8.2 Pflanzenlisten

#### 1.8.3.1 Pflanzenliste 1 - Bäume:

Mindestpflanzqualitäten als Hochstamm: Stammumfang mind. 18/20 cm und bei Pflanzung als Hecke: v. Hei, 100-150 cm

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| <i>Acer platanoides</i>   | Spitz-Ahorn       |
| <i>Carpinus betulus</i>   | Hainbuche         |
| <i>Fagus sylvatica</i>    | Rot-Buche         |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gewöhnliche Esche |
| <i>Prunus avium</i>       | Vogel-Kirsche     |
| <i>Quercus robur</i>      | Stiel-Eiche       |
| <i>Tilia cordata</i>      | Winter-Linde      |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde      |

#### 1.8.3.3 Pflanzenliste 2 - Sträucher:

Mindestqualität 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe:

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| <i>Acer campestre</i>        | Feld-Ahorn                  |
| <i>Berberis vulgaris</i>     | Gewöhnliche Berberitze      |
| <i>Cornus sanguinea</i>      | Blutroter Hartriegel        |
| <i>Corylus avellana</i>      | Europäische Hasel           |
| <i>Crataegus laevigata</i>   | Zweiggriffliger Weißdorn    |
| <i>Crataegus monogyna</i>    | Eingrifflicher Weißdorn     |
| <i>Euonymus europaea</i>     | Pfaffenhütchen              |
| <i>Ligustrum vulgare</i>     | Gew. Liguster               |
| <i>Lonicera xylosteum</i>    | Rote Heckenkirsche          |
| <i>Prunus spinosa</i> agg.   | Artengruppe Schlehe         |
| <i>Rhamnus cathartica</i>    | Purgier-Kreuzdorn           |
| <i>Ribes uva-crispa</i>      | Stachelbeere                |
| <i>Rosa canina</i>           | Hunds-Rose                  |
| <i>Rubus caesius</i>         | Kratzbeere                  |
| <i>Rubus fruticosus</i> agg. | Artengruppe Echte Brombeere |
| <i>Sambucus nigra</i>        | Schwarzer Holunder          |
| <i>Viburnum lantana</i>      | Wolliger Schneeball         |

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt jeweils zugelassen werden.

### 1.8.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu

erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart. Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

#### **1.8.4 Beleuchtung, Maßnahmen zum Schutz des Naturgutes Tiere**

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

#### **1.8.5 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG) i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Die festgesetzte Nutzung als Industriegebiet nach Punkt 1.1 ist i.S. des § 9 Abs. 2 BauGB bis Durchführung der unter Punkt 1.8.6 festgesetzten CEF-Maßnahme der Ausgleichsflächen A1, A1a und A1b nicht zulässig.

#### **1.8.6 Interne Ausgleichsflächen A1, A1a, A1b - Öffentliche gliedernde Grünflächen mit Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**

Die Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, ist durch folgende grünordnerische Maßnahmen herzustellen:

- mind. 5-reihige Baum- und Strauchhecken sind auf 30 % der Fläche zu pflanzen; es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden, Artenauswahl gemäß Pflanzenlisten gemäß Ziff. 1.8.3.1 und 1.8.3.2, Pflanzabstand 1,0 x 1,5 m.
- Grassaum/Wiese ohne Oberbodenauftrag auf 30 % der Fläche anlegen und erhalten
- Offene Sandstellen mit grabfähigen Material für die Eiablage- und Überwinterungsplätze auf 10% schaffen und dauerhaft erhalten, es sind mindestens 3 Stellen innerhalb der öffentlichen Grünfläche anzulegen
- Auf den Flächen A1 und A1b: Gehölzpflanzung (Baumpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen in Teilbereichen mit teilweisem Einbringen von verpflanzbaren Gehölzteilen aus den angrenzenden zu rodenden Waldflächen (Flur 498/6, Gem. Altenkreith) auf 30 % der Fläche.
- Auf der Fläche A1a: Belassen von einzelnen Kiefern der bestehenden Waldfläche auf 30 % der Fläche

Auf den Grünflächen sind Entwässerungseinrichtungen in Erdbauweise zulässig.

#### **1.8.7 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB im Geltungsbereich Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Diese Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaftsbild durch die Bebauung und Erschließung. Die festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Bestandteil der Begründung) durchzuführen.

Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen

gemäß Ausgleichsflächenpläne dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Die folgenden Ökokonto-Flächen werden dem vorliegenden Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a S. 2 HS. 1 BauGB verbindlich zugeordnet:

- Fl.-Nrn. 370, 370/1, 372 alle Gmk. Beucherling mit einer Flächengröße von **17.546 m<sup>2</sup>** (Überschuss aus Bebauungsplan Sanddickicht Nr. 6102-28/3)

#### **Ausgleichsfläche A6 Fl.-Nr. 439, Gemarkung Neubäu**

##### Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen Waldflächen:

Aufbau eines standortheimischen, artenreichen, strukturierten Laubwaldes mit Waldmantel durch Aufforstung:

- Entnahme von standortfremden Gehölzen
- Neuanlage eines gebuchteten/abgeflachten Waldmantel mit südexponierten Habitatelementen für Kreuzotter (Sommer- und Überwinterungsquartiere) anlegen

##### Festgesetzte Maßnahmen zur Anlage einer extensiven Wiesenfläche:

- Anlage flacher, mähbarer Feuchtmulden in Wiesenfläche
- Ansaat der offenen Bereiche der Wiesenfläche mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen, (z.B. angrenzender städtischer Wiesengrundstücke) zur Anlage einer Feuchtwiese.

##### Festgesetzte Pflegemaßnahmen Waldmantel

- Schutz der Bepflanzung durch Einzäunung in den ersten 5 Jahren gegen Wildverbiss

##### Folgende Pflege ist für die extensive Wiesenfläche festgesetzt:

- keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung
- Mahd oder Beweidung der Extensivgrünlandfläche,
- keine Verwendung eines Schlegelmähers,
- zulässig sind 1 oder 2 Mahdtermine pro Jahr mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe von 15.06. bis 15.09. oder einmalige Mahd ab 15.09.
- Entfernung des Mahdgutes
- Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs - Gehölzaufwuchs oder Neophyten

## 2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

### 2.1 Sonstige Hinweise

#### Brandschutz:

Die Umsetzung muss im Zuge der konkreten Eingabeplanung, der Baugenehmigung und der Bauausführung sichergestellt werden, da eine öffentliche Erschließung über den Grundschutz hinaus nicht erfolgt.

Der Feuerwehrplan ist nach DIN 14096 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl (vier) an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

Brandmeldeanlagen werden empfohlen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöscher in ausreichender Zahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen.

1. Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W331 und W405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

2. In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.

3. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

4. Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. IIB 10 - 9130 - 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.

5. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgeräte (z.B. Drehleiter DL 23-12 o.ä.) verfügt. So-

fern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

6. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

7. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, her gestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

#### **Immissionsschutz:**

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung GEO.VER.S.U.M. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung Bebauungsplan Altenkreith "Sanddickicht" Nr. 6102-28/4 - Erweiterung Crown in 93426 Roding beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die der Teilfläche TF 1 zur Verfügung steht, eingehalten werden.

Hierzu werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten:

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im nördlichen und westlichen Bereich von Gebäuden situiert und nach Norden bzw. Westen hin ausgerichtet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.
- Um die vollen Emissionskontingente ausschöpfen zu können sind im Genehmigungsverfahren aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber den östlich und südlich gelegenen Immissionsorten vorzusehen.

#### **Stellungnahme der Bayerischen Staatsforsten:**

An allen Kamin sollten aus Gründen des Schutzes vor Waldbrand Kaminprallbleche angebracht werden. Es soll ein fester Zaun zum verbleibenden Staatswald hin errichtet werden.

Zugunsten der an den Planungsbereich angrenzenden Staatsforstflächen (FI-Nrn. 493, 498/5, 498/6, 497, 499 und 513) sollte eine grundbuchamtlich gesicherte Duldungsverpflichtung sowie ein Haftungsausschluss für Einwirkungen durch umstürzende Bäume und herabfallende Baumteile abgeschlossen werden.

#### **Wasserwirtschaft:**

1. Starkniederschläge: Es wird empfohlen allgemein zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen.

Wild abfließendes Wasser (§ 37 WHG) ist kein Abwasser und sollte daher ausdrücklich von den Abwasseranlagen ferngehalten werden.

2. Altlasten: Sind derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen.
3. Niederschlagswasser: Die Möglichkeit einer - zumindest teilweisen - Nutzung von Niederschlagswasser sollte im Einzelfall geprüft werden.

Für die örtliche Niederschlagswasserentsorgung des Gewerbegebiets ist rechtzeitig vor Baubeginn eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Cham zu beantragen. Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Cham sind die Vorgaben der „Verordnung oder Pläne und Beilagen im wasserrechtlichen Verfahren“ sowie der aktuellen DWA-Regelwerke A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

4. Hang-/Schichtwasser: Aufgrund der Lage kann je nach örtlichen Bodenverhältnissen im Planungsbereich Hang-/Schichtwasser auftreten. Es werden zur Erkundung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse Untersuchungen empfohlen, um ggf. entsprechende Vorkehrungen gegen Vernässungen treffen zu können. Die DIN 18195 – Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu berücksichtigen.
5. Bestehende Gräben: Im Planungsgebiet ggf. bestehende Gräben sind bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen, damit die bestehende Vorflutsituation nicht für Dritte nachteilig verändert wird.
6. Wassergefährdende Stoffe

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzl. Vorschriften zu beachten.

#### **Tiefenbohrungen/Mittelturonschicht:**

Bei einer Tiefe von 12 m unter dem vorhandenen Gelände beginnt die Mittelturonschicht, die als Schutzschicht für das darunterliegende Grundwasser, das für die Wassergewinnung dient, wirkt. Diese Schutzfunktion darf nicht beeinflusst werden (durch z. B. Erdsonden, Pfahlgründungen o. ä.) auf § 49 WHG wird in diesem Zusammenhang hingewiesen

#### **Auffinden von Bodendenkmälern:**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Cham oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist die Bayernwerk Netz GmbH zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägi-

gen DIN- Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.

#### **Statik:**

Im gesamten Industriegebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund und Grundwasserverhältnisse, der Frostepfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Baustraßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

#### **Oberbodenschutz**

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Die Zwischenlagerung ist fachgerecht auf max. 2 m hohen Mieten durchzuführen.

Die Regelungen des Bodenschutzes sind zu beachten.

#### **Baumfallzone:**

Zum Schutz vor Baumschlag durch Sturmeinwirkungen ist im Umkreis von 25 m zu Wald für Gebäude mit dauerhaften Aufenthalt von Personen eine nach statischen Erfordernissen verstärkte Dachkonstruktion notwendig, um die Auswirkungen des sturmbedingten Baumschlags zu minimieren.

#### **Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**

##### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung:**

- Bauzeitenregelung,
- Beschränkung der Beleuchtung auf ein Mindestmaß,
- Vermeidung von Nachtbaustellen etc.

#### **CEF-Maßnahmen:**

Eine Dokumentation des Ausgangszustands vor Durchführung der CEF-Maßnahme ist durchzuführen. Eine Abschlussdokumentation nach Durchführung der CEF-Maßnahme ist vorzunehmen.

Eine Abnahme mit den bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme Beteiligten (Vertreter der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Cham; Gutachter der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan) ist vorzunehmen.

Bei Bedarf sind Nachbesserungen der festgesetzten CEF-Maßnahme auf Anforderung der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Cham und eine erneute mängelfreie Abnahme vorzunehmen.

### **Zugänglichkeit von Normblätter:**

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt. Bei Bedarf können die Normen auch bei der Stadt Roding eingesehen werden.

### **Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH:**

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung Vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz §68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd, PT112, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg,  
Tel. 0800-3309747

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

#### **WICHTIG:**

Bitte senden Sie uns schnellstmöglich Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern im geplanten Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale Email-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

## **2.2 Verwendete Grundlagen, Plangenaueigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Roding zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung) und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) mit Stand vom August 2017 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.