

Nutzungsschablone

GI	a
GRZ 0,8	BMZ 10,0
GH 14	

### Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise festgesetzt, gemäß textlicher Festsetzung Punkt 2.3
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche
  - gliedernde Grünfläche, innerhalb der Grünfl. je gewerbliches Grundstück max. 1 Zufahrt mit einer Breite von max. 12m oder 2 Zufahrten mit einer Breite von max. 6m je Zufahrt
- 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)
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, gemäß der textlichen Festsetzung Punkt 2.6 (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Füllschema der Nutzungsschablone

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

### Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen (Teil C)

- 498/6 Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern
- 7,5 Maßzahl in Meter
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen über Normal Null
- TF1 Teilfläche/Lärmemissionskontingente
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Gebiet k	Lärmemissionskontingente in dB			
	(Süd/Ost) IO 1-4		(Nord/West) IO 5	
Teilflächen	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	64	49	65	58
TF 2	63	48	65	58
TF 3	63	48	65	60

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

### VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 05.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2015 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 31.03.2015 hat in der Zeit vom 13.04.2015 bis 13.05.2015 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 31.03.2015 hat bis 15.05.2015 mit Schreiben vom 15.04.2015 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.08.2015 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2015 bis 21.09.2015 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 11.08.2015 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.08.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2015 bis 21.09.2015 mit Schreiben vom 18.08.2015 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.10.2015 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Aushang vom 02.11.2015 vom 10.11.2015 bis 10.12.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.10.2015 mit Umweltbericht und Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.11.2015 bis 11.12.2015 mit Schreiben vom 09.11.2015 erneut beteiligt.

Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrats vom 17.12.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2015 als Satzung beschlossen.

ausgefertigt: Roding, den 18. Dez. 2015  
 Stadt Roding  
 Franz Reichold, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.12.2015 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.

erneut ausgefertigt: Roding, den 21. Dez. 2015  
 Stadt Roding  
 Franz Reichold, 1. Bürgermeister

erneut ausgefertigt: Roding, den 28. Sep. 2017  
 Stadt Roding  
 Franz Reichold, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 02. Okt. 2017 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.

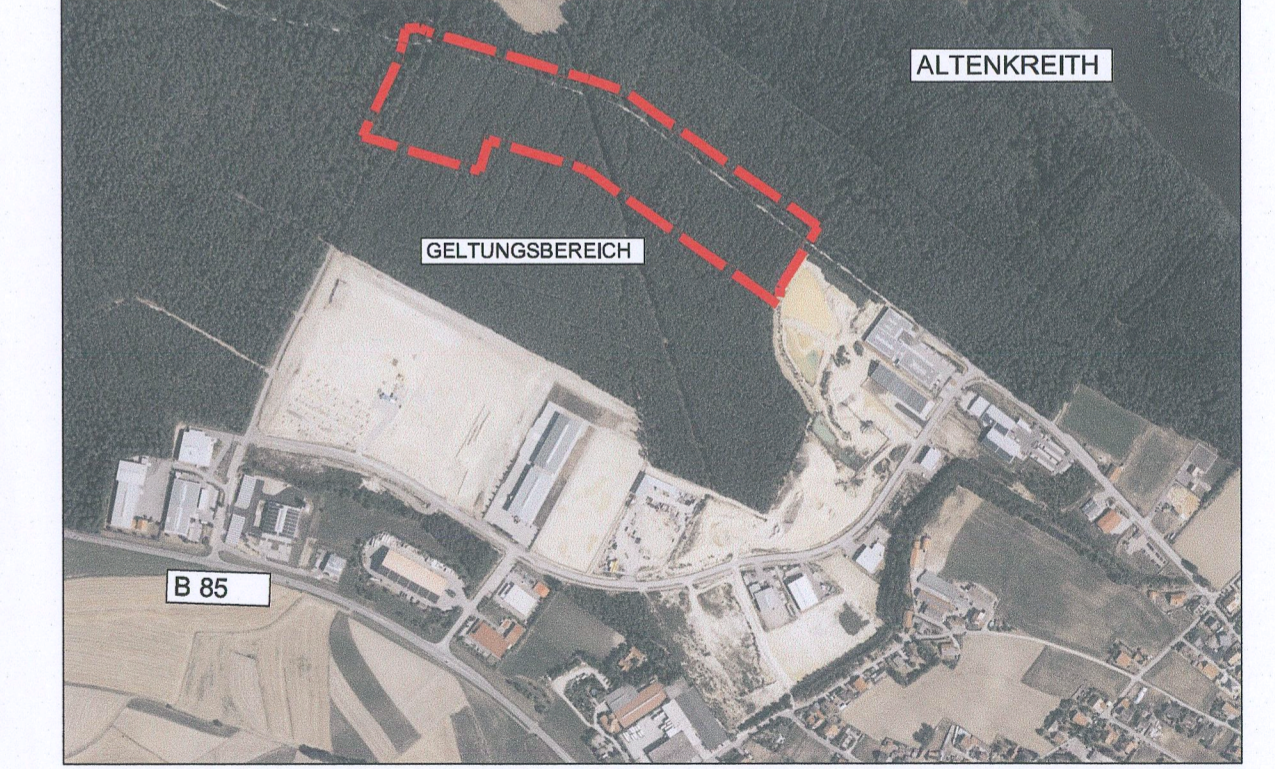
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rückwirkend zum 21.12.2015 in Kraft.

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.

ausgefertigt: Roding, den 02. Okt. 2017  
 Stadt Roding  
 Franz Reichold, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN "Sanddickicht" Nr. 6102-28/3

STADT RODING  
 LANDKREIS CHAM  
 FLUR NR.: 498/6 (TF), 499/2 (TF), 166/1 (TF) DER  
 GEMARKUNG ALTENKREITH

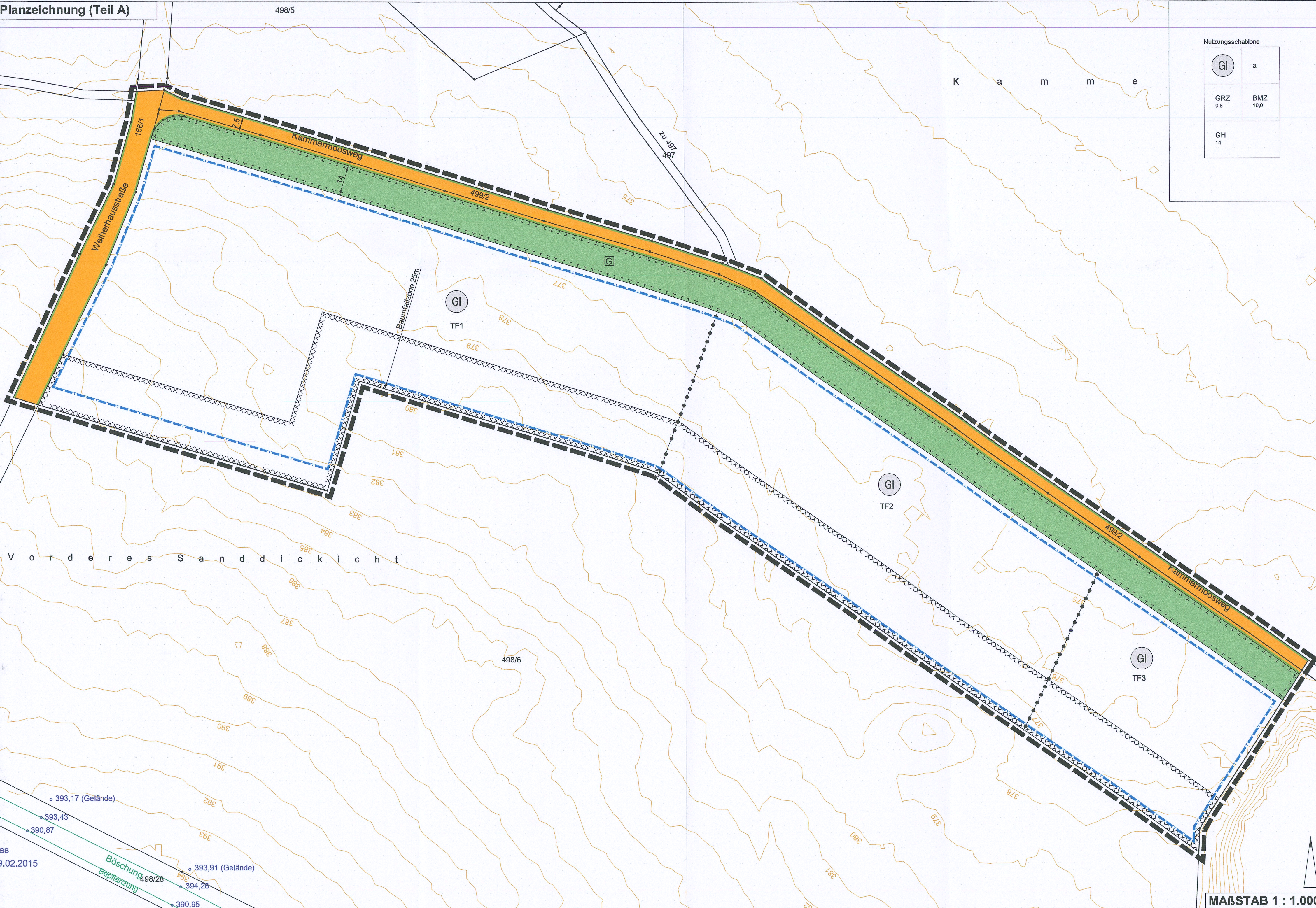


### TEIL A PLANZEICHNUNG

MAßSTAB 1 : 1.000  
 FASSUNG VOM 17.12.2015  
 redaktionell ergänzt gem. Beschluss vom 17.12.2015

PLANVERFASSER:  
 DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH  
 LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
 STADTPLANER SRL  
 BERGSTRASSE 28  
 93101 SANDLICH  
 TEL 0941 483 709-0  
 FAX 0941 483 709-22  
 INFO 0941 483 709-22

GI	a
GRZ 0,8	BMZ 10,0
GH 14	



V o r d e r e s S a n d d i c k i c h t

393,17 (Gelände)  
 393,43  
 390,87  
 393,91 (Gelände)  
 394,20  
 390,95  
 Bepflanzung  
 Böschung  
 9.02.2015

# Festsetzungen (Teil B)

# Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen (Teil C)

## 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)

a

abweichende Bauweise festgesetzt, gemäß textlicher Festsetzung Punkt 2.3

Baugrenze

## 3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

öffentliche Grünfläche

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

## 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. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, gemäß der textlichen Festsetzung Punkt 2.6 (z. B. §1 Abs. 4, §16 Abs.5 BauNVO)

498/6 Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern

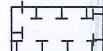
7,5 Maßzahl in Meter

Bestehende Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen über Normal Null

TF1 Teilfläche/Lärmemissionkontingente

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.



## Füllschema der Nutzungsschablone

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

Lärmemissionskontingente in dB				
Gebiet k Teilflächen	(Süd/Ost) IO 1-4		(Nord/West) IO 5	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	TF 1	64	49	65
TF 2	63	48	65	58
TF 3	63	48	65	60

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

## VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 05.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2015 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 31.03.2015 hat in der Zeit vom 13.04.2015 bis 13.05.2015 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 31.03.2015 hat bis 15.05.2015 mit Schreiben vom 15.04.2015 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.08.2015 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2015 bis 21.09.2015 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 11.08.2015 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.08.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2015 bis 21.09.2015 mit Schreiben vom 18.08.2015 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.10.2015 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Aushang vom 02.11.2015 vom 10.11.2015 bis 10.12.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.10.2015 mit Umweltbericht und Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.11.2015 bis 11.12.2015 mit Schreiben vom 09.11.2015 erneut beteiligt.

Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrats vom 17.12.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2015 als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:



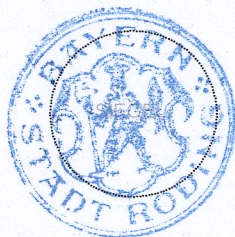
Roding, den 18. Dez. 2015  
Stadt Roding

.....  
Franz Reichold, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.12.2015 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 **21. Dez. 2015**  
Stadt Roding

.....  
Franz Reichold, 1. Bürgermeister

erneut ausgefertigt:



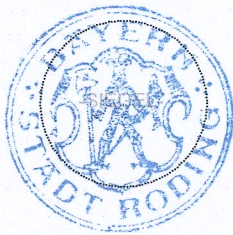
Roding, den **28. Sep. 2017**  
Stadt Roding

.....  
Franz Reichold, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am **02. Okt. 2017** 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 rückwirkend zum 21.12.2015 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 **02. Okt. 2017**  
Stadt Roding

.....  
Franz Reichold, 1. Bürgermeister

# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

## “Sanddickicht“ Nr. 6102-28/3

### Textliche Festsetzungen (Teil B) Hinweise (Teil C)

**Stadt Roding**



1. Bürgermeister Franz Reichold  
Schulstr. 15  
93426 Roding

Roding, den 28. Sep. 2017

Stempel/Unterschrift

Reichold  
1. Bürgermeister

**Planverfasser:**

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL      LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL 0941 463 709 - 0  
FAX 0941 463 709 - 22  
INFO@B-BARTSCH.DE

Sinzing, den 13.9.17

Stempel/Unterschrift

**Fassung: 17.12.2015**

redaktionell ergänzt gem. Beschluss vom 17.12.2015

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TeilB)

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

Der Geltungsbereich gliedert sich nach der Planzeichnung (Teil A) in der vorliegenden Fassung in

- ein Industriegebiet gem. §9 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung
- öffentliche Verkehrsflächen,
- eine öffentliche, gliedernde Grünfläche

Die Abgrenzung der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

#### 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, Kohlenstoff-oxiden, 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 Holzfasermatten
- 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 (§ 23 BauNVO i.V.m. § 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 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 begrünten 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 Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 i.S des § 21 BauNVO festgesetzt.

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

#### 2.2.3.1 Höhenlage

Die Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Geländeoberfläche in dem GI getroffen. Das Höchstmaß der möglichen Geländegestaltung ist dem Punkt 2.4 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

#### 2.2.3.2 Gebäudehöhe

Maßgebend für die zulässige Gebäudehöhe sind die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen. Die 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 20m Höhe überschritten werden.

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.

2.2.3.3 Bauland ist: Die Fläche des Baugrundstücks, die in den in der Planzeichnung festgesetzten GI liegt.

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

#### **1.3.1 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.

#### **1.3.2 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 gem. (Bayerische Bauordnung) ist das hergestellte Gelände. Auf den Punkt 2.4 (Geländegestaltung) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

#### **1.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen zu Betreuung von Lagerflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 i. V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig ist eine Befestigung von Flächen für die Erstellung der Stellplätze, der Lagerflächen, der Werkhöfe, der Zufahrten und Zugänge.

### **1.4 Geländegestaltung**

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Geltungsbereich innerhalb des GI und der öffentlichen Grünfläche bis maximal 5 m bezogen auf das natürlich vorhandene Gelände zulässig. Bei notwendigen Lärmschutzwällen (lt. Lärmschutzgutachten im Baugenehmigungsverfahren) ist ausnahmsweise eine Abweichung im notwendigen Umfang zulässig.

## 1.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 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

Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte werden bereits durch Gewerbelärm vorbelastet. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM) bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

Es werden dadurch folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze zzgl. betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen etc.; ohne Grünflächen) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN45691 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	(Süd/Ost) IO 1-4		(Nord/West) IO 5	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	64	49	65	58
TF 2	63	48	65	58
TF 3	63	48	65	60

Abb.Gem. Gutachten zum FNP liegen innerhalb des Geltungsbereiches nur die TF 1-3

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $LEK_{i,j}$  durch  $LEK_{i,j}$  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 für die Flächennutzungsplan-Änderung „Sanddickicht 2“) 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.

Lichtreklamen als auch blinkende Leuchtreklamen sind im gesamten Geltungsbereich, ob nur mit dauerhafter oder kurzfristiger Nutzung unzulässig.

### **1.7.2 Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen**

Zulässig sind Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 2,20 m. Flächig geschlossenen Wandscheiben oder Einfriedungselemente sind im GI nicht zugelassen.

Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Betriebsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken; dies gilt auch für die Anordnung von Stützmauern.

## **1.8 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1.8.1 Öffentliche gliedernde Grünflächen mit Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**

Die Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, ist durch folgende grünordnerische Maßnahmen als Lebensraum für die heimische Arten (z.B. Zauneidechse) herzustellen: Es sind Strauch und Baumbepflanzungen der Pflanzenlisten gemäß Kapitel 2.8.3 zulässig.

Dichte Hecken sind auf 30 % der Fläche zu pflanzen

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

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.

### **1.8.2 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. Zudem werden Rasensaaten ausgeschlossen.

Pro 6 oberirdischen PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung von unten stehender Pflanzenliste 1 bzw. 2 zu pflanzen und zu unterhalten.

### **1.8.3 Pflanzenlisten**

#### 2.8.3.1 Pflanzenliste 1:

#### Pflanzenliste Bäume, Stammumfang mind. 18/20 cm als Hochstamm: Alleebaum

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

*Tilia platyphyllos* Sommerlinde

### 2.8.3.2 Pflanzenliste 2:

#### Pflanzenliste Bäume Stammumfang mind. 16/18 cm als Hochstamm:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

### 2.8.3.3 Pflanzenliste 3:

#### Pflanzenliste:

<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>	Zweigrifflicher 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 agg.</i>	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 agg.</i>	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.

### **1.8.4 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.

### **1.8.5 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 BauGB die folgenden Teilflächen verbindlich zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ausgleichsflächenpläne dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung. Die in den Ausgleichsflächenplänen festgelegten Aufwertungsmaßnahmen sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Ausgleichsflächenplänen 1 bis 7 in der Anlage durchzuführen.

**Zugeordnete externe Ausgleichsflächen:**

<b>Flurnummer, Gemarkung, Gemeinde</b>	<b>Anrechenbare Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Maßnahmenplanung</b>
Flur Nr. 331 TF Gemarkung Haus Gemeinde Walderbach	15.000	Ausbildung einer Mulde mit Erdwall zur benachbarten Landwirtschaftsfläche; Optimierung des Au- und Bruchwaldes, wie Entnahme standortfremder Baumarten, Entfernen von Uferverbauungen, Zulassen einer natürlichen Auwald- und Gewässerdynamik; Ausbildung/Pflanzung eines gebuchteten Waldrandes; Erhöhung der Strukturvielfalt durch Einbringen von Strukturen wie Totholz, Steinschüttung; Pflanzung von Einzelbäumen oder Baumgruppen; Anbringung und Wartung von Nistkästen und Quartierhilfen für Fledermäuse; keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung; ggf. Bekämpfung von Neophyten-Aufwuchs
Flur Nr. 14 Gemarkung Haus Gemeinde Walderbach	8.582	
Flur Nr. 18/7 Gemarkung Haus Gemeinde Walderbach	516	
Flur Nr. 277 2 TF Gemarkung Haus Gemeinde Walderbach	3.250	
Flur Nr. 370 Gemarkung Beucherling Stadt Roding	5.219	Strukturanreicherung bzw. Förderung der Gewässerdynamik, wie Aufweitung, Einengung, Entdohlung etc. des Grabens; Abschieben des nährstoffreichen Oberbodens sowie Ansaat eines standortgerechten Grünlandes; Pflanzung freiwachsender Hecken an den Grundstücksrändern und Einzelbäumen in den Wiesenflächen; keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung; Erhalt und Pflege von Einzelbäumen und Gehölzflächen; Wiederaufnahme der Streumahd zur Entwicklung von Feucht-/Nasswiesen
Flur Nr. 370/1 Gemarkung Beucherling Stadt Roding	4.036	
Flur Nr. 372 Gemarkung Beucherling Stadt Roding	8.291	
Flur Nr. 385 Gemarkung Beucherling Gemeinde Zell	1.894	
Flur Nr. 94 Gemarkung Regenpeilstein Stadt Roding	1.940	
Flur Nr. 95 Gemarkung Regenpeilstein Stadt Roding	5.350	
Flur Nr. 610 Gemarkung Mitterdorf Stadt Roding	4.700	
Flur Nr. 610/2 Gemarkung Mitterdorf Stadt Roding	7.050	Wiedervernässung durch Anlage von Blänken, Mulden; Förderung der Gewässerdynamik durch Aufweitung des Bachlaufes; Wiederaufnahme der Streumahd zur Entwicklung von Feucht-/Nasswiesen; Erweiterung des Hochstaudensaums auf mind. 8 m zur Verbesserung der Lebensraumfunktion; keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung; Erhalt und Pflege von Einzelbäumen und Gehölzflächen; ggf. Bekämpfung von Neophyten-Aufwuchs
Flur Nr. 610/3 Gemarkung Mitterdorf Stadt Roding	3.410	
Flur Nr. 442/3 TF Gemarkung Obertrübenbach	18.918	
<b>gesamt IST</b>	<b>88.156</b>	
<b>gesamt SOLL</b>	<b>68.640</b>	

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

### 2.1 Sonstige Hinweise

#### Brandschutz:

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 W 331 und W 405 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 nutzbar 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. Sofern 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 Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

#### **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 EON Netz 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 einschlägigen 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 Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation 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 AG 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 Frostempfindlichkeit, 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**

Im Bereich der Randzonen der angrenzenden Waldflächen ist eine Baumfallzone von 25m Breite nachrichtlich dargestellt. Die ungefähre Lage kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden. Zum Schutz vor Baumschlag durch Sturmwirkungen ist hier für Gebäude mit dauer-

haften Aufenthalt von Personen eine nach statischen Erfordernissen verstärkte Dachkonstruktion notwendig, um die Auswirkungen des sturmbedingten Baumschlags zu minimieren.

### **Duldungsverpflichtung**

Für die Grundstücke mit den (FINrn. 493, 498/5, 498/6, 497, 499 und 513) ist eine grundbuchamtlich gesicherte Duldungsverpflichtung sowie ein Haftungsausschluss für Einwirkungen durch umstürzende Bäume und herabfallende Baumteile erforderlich.

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

Während der Brutzeit der Vögel und der Fortpflanzungsperiode der Fledermäuse im Sommer (Mitte Juni – August) sowie in der Winterpause der Fledermäuse, sollen keine Baumarbeiten durchgeführt werden. Die Rodung sollte im Monat Oktober erfolgen.

### **Sicherung der Funktionen des Waldes bei Planungen und Maßnahmen von Trägern öffentlicher Vorhaben §8 BWaldG**

Die Stadt Roding verfügt über Flächen, die im Rahmen naturschutzrechtlicher Ersatzmaßnahmen aufgeforstet oder langfristig in dauerhafte Waldbestände entwickelt werden können. In der Bilanz stehen den durch den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.10.15 verursachten Eingriffsflächen folgende Ersatzmaßnahmen mit dem Ziel gehölzartiger oder waldartiger Bestände gegenüber:

<b>Flurnummer, Gemarkung, Gemeinde</b>	<b>aufwertbare Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Maßnahmenplanung</b>
Flur Nr. 331 TF, Gemarkung Haus, Stadt Roding	15.000	Entwicklung eines Auwalds
Flur Nr. 14 Gemarkung Haus Stadt Roding	8.582	Entwicklung eines Auwalds
Flur Nr. 18/7 Gemarkung Haus Stadt Roding	516	Entwicklung eines Auwalds
Flur Nr. 277 2 TF Gemarkung Haus Stadt Roding	3.250	Entwicklung eines Auwalds
Flur Nr. 94 Gemarkung Regenpeilstein Stadt Roding	1.940	Entwicklung eines Laubmischwaldes
Flur Nr. 95 Gemarkung Regenpeilstein Stadt Roding	5.350	Entwicklung eines Laubmischwaldes
Flur Nr. 442/3 TF Gemarkung Obertrübenbach Stadt Roding	18.918	Entwicklung eines Laubmischwaldes
<b>gesamt IST</b>	<b>54.113</b>	
<b>gesamt SOLL</b>	<b>53.556</b>	

**Die betroffenen Waldfunktionen können durch die Ersatzwaldflächen im Umfang von 1:1 ausgeglichen werden.**

### **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.

## **2.2 Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit**

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 Juli 2014 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.