

# 1. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (1990)
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (1990) mit Nutzungsbeschränkungen
- Baulinie
- Baugrenze
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Zufahrtsbereich
- private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietsgrünung

# 2. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
- Topographische Abgrenzung (Übernahme aus der digitalen Flurkarte)
- bestehende Bürogebäude und Betriebsgebäude
- Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen über Normal Null
- Parzellennummer

# 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO (1990)

### Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 wird ausnahmsweise eine Wohnung je Betrieb für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Nicht zugelassen sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Nicht zugelassen sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990 Vergnügungsstätten.

### Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 mit Nutzungsbeschränkungen

Art der baulichen Nutzung wie oben beschriebenes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990, nur mit folgender Einschränkung:

Minderung des flächenbezogenen Schallleistungspegels auf unter 60 dB (A)/m² tagsüber gemäß 3.6.1 Lärmkontingentierung der Textlichen Festsetzungen.

## 3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: 0,8
- GFZ max. zulässige Geschosflächenzahl: 2,4
- Vollgeschosse Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
- Wandhöhe Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 11,0 m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Wand.
- Gebäudehöhe Die maximale Gebäudehöhe wird mit 13,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche.

## 3.3 BAUWEISE

Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 200 m.

## 3.4 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung).

## 3.5 BAULICHE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- Dachneigung maximal 30° zulässig
- Fassaden zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteillemente (Kein Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen in gedeckten Farben

# 3.6 FESTSETZUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ

## 3.6.1 Lärmkontingentierung

### 3.6.1.1 Zulässige Schallemissionen

Entsprechend der Exposition der zu untersuchenden Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten 1 bis 4 bereits Vorbelastungen durch Gewerbelärm vorhanden sind.

3.6.1.2 Zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Parzellengrenze inklusive betrieblicher Verkehrsflächen etc.) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L<sub>eq</sub> 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:

Teilfläche	L(EK), T	L(EK), T
TF 1 SW	59	46
TF 2 NW	59	47
TF 3 NO	65	51
TF 4 SO	60	42
TF 5 RW	59	45
TF 6 Hossinger	65	51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L<sub>eq</sub> durch L<sub>eq,i</sub> zu ersetzen ist.

Für die in den Plan dargestellten Richtungsektoren A und B liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK)+L(EK<sub>zus</sub>) ersetzt werden.

### Referenzpunkt

x	y
4536864,91	5452418,81

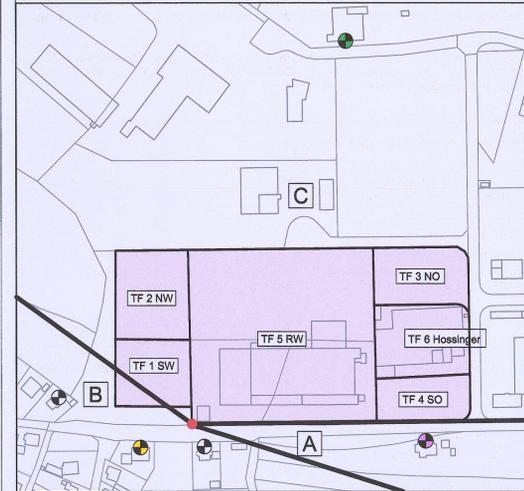
### Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK <sub>zus</sub> , T	EK <sub>zus</sub> , N
A	89,4	107,3	0	0
B	107,3	305,6	2	0
C	305,6	89,4	6	9

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächen-schallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslegeplan im Anhang der schall-technischen Untersuchung (GEO.VER.S.U.M. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „GE Industriestraße“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Sektoren ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schall-technischen Untersuchung (GEO.VER.S.U.M. a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.

# Lageplan M. 1 : 2500

## Immissionsorte, Teilflächen und Sektoren



### Zeichenerklärung

- Immissionsort
- Maßgebender Immissionsort
- Maßgebender Immissionsort (EK, zus, T)
- Maßgebender Immissionsort (EK, zus, N)
- Referenzpunkt
- Sektorrand
- Sektor
- Kontingentierungsfläche

3.6.1.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann durch das Landratsamt bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von auszuweisenden Betrieben der Nachweis verlangt werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

3.6.1.4 Für Betriebsleiterwohnungen ist mit dem Bauantrag durch den Bauherrn der erforderliche bauliche Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen. Dieser orientiert sich an den zulässigen Emissionskontingenten.

3.6.1.5 Freistehende, separate Betriebsleiterwohngebäude, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, sind ausgeschlossen.

3.6.1.6 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Beuth Verlag in Berlin bezogen werden.

## 3.2 Schallschutzmaßnahmen

Nachrichtliche Übernahme: Errichtung einer Abschirmleinrichtung gemäß Schalltechnischer Untersuchung der Müller-BBM GmbH vom 31.08.2009 (Bericht Nr. M77 938/4).

## 3.7 STELLPLÄTZE

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

## 3.8 EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune, max. 2,00 m hoch, zulässig. Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen. Sockel sind nicht zulässig.

## 3.9 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem: Schmutzwasser muss, Niederschlagswasser darf gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden; Dränagewasser dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern sind auf dem Grundstück zu versickern. Zur Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem Baugrundstück ist eine ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltung mit nachgeschalteter Versickerung (soweit dies die Bodenverhältnisse zulassen) zwingend zu errichten und dauerhaft funktionsfähig zu betreiben. Der Nachüberlauf aus der Regenwasserrückhaltung kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden; die maximale Einleitungsstelle wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens errechnet und festgelegt. Die Regenwassernutzung zu Brauchwasserzwecken (Garten und Toilettenspülung) wird empfohlen. Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und soweit keine gesetzlichen Vorgaben dagegen sprechen, mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

# 3.10 GRÜNORDNUNG

3.10.1 Folgende standortheimische Baum- und Straucharten sind zugelassen:

Große und mittelgroße Bäume:	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Esche	Fraxinus excelsior
	Winter-Linde	Tilia cordata
	Stiel-Eiche	Quercus robur
Kleinbäume:	Feld-Ahorn	Acer campestre
	Wild-Birne	Pyrus communis
	Eberesche	Sorbus aucuparia
Straucher:	Hartrieel	Cornus sanguinea
	Haselnuß	Corylus avellana
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schliehe	Prunus spinosa
	Faulbaum	Rhamnus frangula
	Feldrose	Rosa arvensis
	Hundsrose	Rosa canina
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

## 3.10.2 Pflanzengrößen

Einzelbäume: Hochstämme und Stammbüsche 3 xv., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18

Bäume in Gehölzpflanzungen: als Heister und Heckenpflanzungen 2 xv., 150-200 / 200-250

Straucher: verpflanzte Sträucher, 60-100 / 100-150

## 3.10.3 Gehölzfreie Grünflächen

Gehölzfreie Grünflächen auf den Betriebsgrundstücken sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern gemäß RSM 7.2.2 anzulegen.

## 3.10.4 Termine für Begrünungsmaßnahmen

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

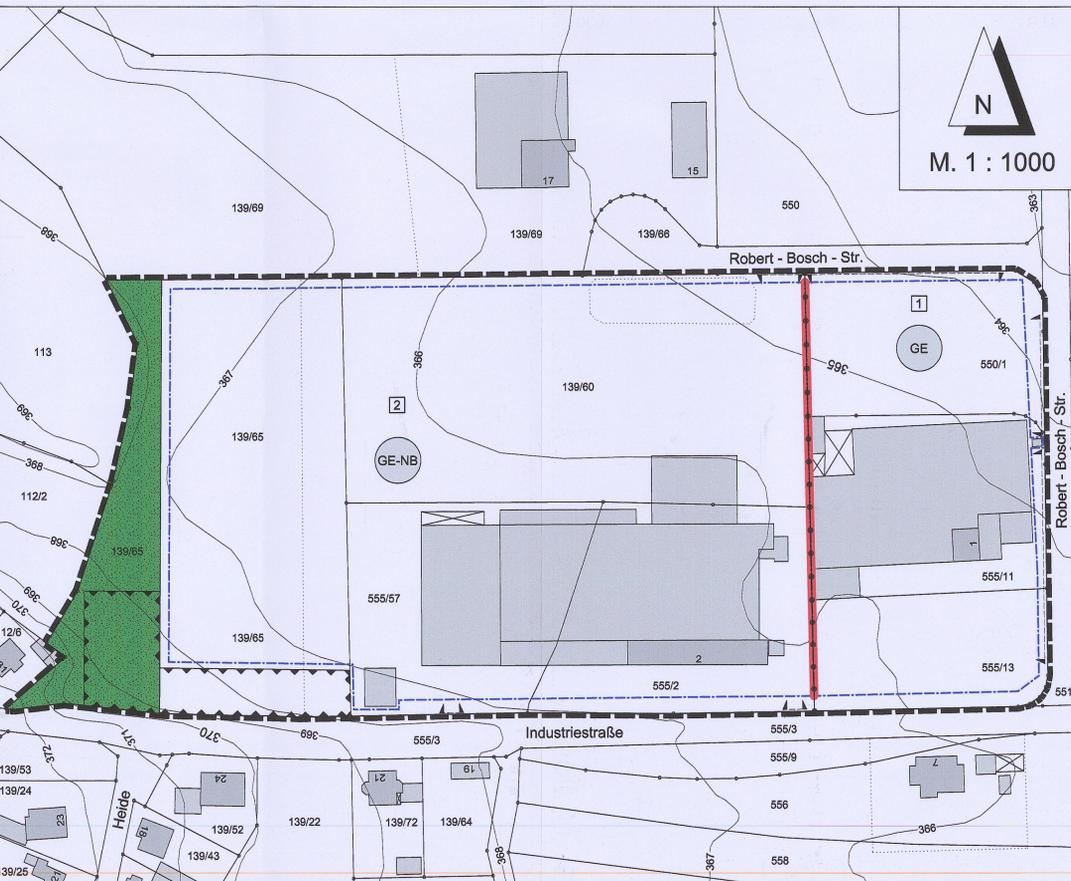
## 3.10.5 Betriebsgrundstücke

Je 500 m² überbaute Fläche sind zu pflanzen oder anzulegen: Bäume und Sträucher nach Ziffer 3.10.1

- Wahlweise:
  - 1 großer oder mittelgroßer Baum auf einer Pflanzfläche von mindestens 10 m²
  - 2 Kleinbäume
  - 50 m² Strauchpflanzung als 2-5 reihige freiwachsende Hecke mit mindestens 30 Stück Sträuchern

Parkplatzflächen sind alle 10 Stellplätze durch Grüninseln mit mindestens einem mittelkronigen Baum zu gliedern (mind. 10 m² Pflanzfläche je Baumscheibe).

Im Plan legemäßig festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen werden anerkannt. Dort sind große oder mittelgroße Bäume nach Ziffer 3.10.1 zu pflanzen.



# ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 5000



# 3.11 WERBEANLAGEN

Für Werbeanlagen gelten grundsätzlich die Vorgaben nach Art. 8 BayBO.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und/oder Laser.

Freistehende Anlagen sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 3 m und eine max. Werbefläche von 6 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbetürme sind zulässig, wenn sie in der Länge 1,5 m, in der Breite 1,5 m und in der Höhe 4 m nicht überschreiten.

# 3.12 PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SONNENKOLLEKTOREN

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

# 3.13 AUSSENBELEUCHTUNGEN

Bei den Außenbeleuchtungen sind energieeffiziente und umweltverträgliche (mit möglichst eingeschränkter Anlockwirkung auf Insekten) Beleuchtungssysteme zu verwenden.

# 3.14 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

Zur Planung oder Ausführung von Bauvorhaben sind von den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen Trassenpläne anzufordern.

# 4. TEXTLICHE HINWEISE

## HINWEISE ZUM LÄRMSCHUTZ

Darüber hinaus werden zum weitergehenden Schutz der Nachbarschaft, auch bei Einhaltung der zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteile, folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten:

- 4.1 Die Fahrwege von Verkehrsflächen auf den Betriebsflächen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- 4.2 Technische Anlagen und Aggregate sollten in, den nächstgelegenen Immissionsorten, abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden (im Regelfall nach Norden).
- 4.3 Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen im Freien ausgenutzt werden.

# BEBAUUNGSPLAN 6102-79/0

GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRASSE ENTWURF  
STADT RODING  
LANDKREIS CHAM  
REG.-BEZIRK OBERPFALZ  
in der Fassung vom 17.12.2015

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRASSE gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 05.08.2014 am 07.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6102-79/0 i. d. Fassung vom 21.09.2015 hat in der Zeit vom 05.10.2015 bis 04.11.2015 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 22.09.2015, ortsüblich bekannt gemacht am 01.10.2015, hingewiesen.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG  
Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6102-79/0 i. d. Fassung vom 21.09.2015 mit Anstreben vom 22.09.2015 übersandt und eine angemessene Frist bis 27.10.2015 zur Äußerung gegeben.

4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG  
Der vom Stadtrat am 17.12.2015 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6102-79/0 i. d. Fassung vom 17.12.2015 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2016 bis 03.05.2016 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 21.03.2016 am 23.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

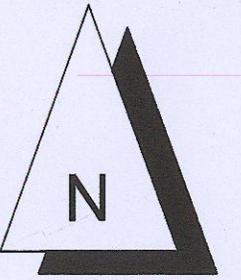
5. SATZUNGS-BESCHLUSS  
Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.05.2016 den Bebauungsplan Nr. 6102-79/0 mit Begründung i. d. Fassung des Entwurfs vom 17.12.2015 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG  
nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Nr. 6100-35/0 entwickelt ist. Dieser ist am 03.04.2006 wirksam in Kraft getreten.

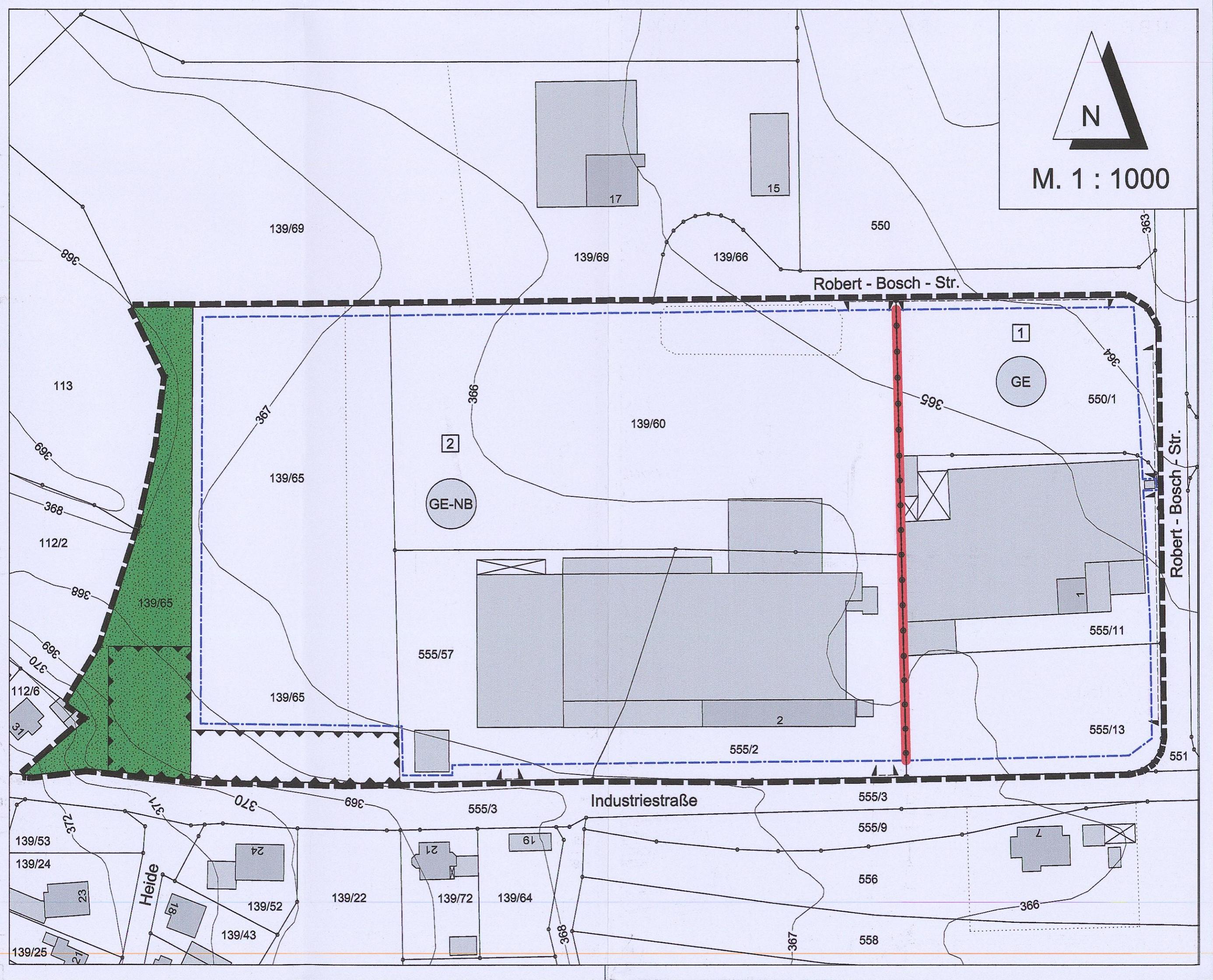
7. AUSFERTIGUNG  
Der Bebauungsplan Nr. 6102-79/0 wird hiermit in der Fassung des Entwurfs vom 17.12.2015 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.  
Reichold, 1. Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-79/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 17.05.2016 am 19.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-79/0 rechtsverbindlich in Kraft.  
Der Bebauungsplan Nr. 6102-79/0 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.  
Reichold, 1. Bürgermeister

9. PLANUNG  
Bebauungsplan: Grünordnung: SuBebach-Landschaftsarchitektur Vorentwurf: 21.09.2015  
Schulstraße 15 Birkenstraße 16 Entwurf: 17.12.2015  
93426 Roding 93096 Köferring  
Reichold, 1. Bürgermeister



M. 1 : 1000



Robert - Bosch - Str.

Robert - Bosch - Str.

Industriestraße

Heide

139/69

139/69

139/66

550

113

139/65

139/60

550/1

GE-NB

GE

112/2

139/65

555/57

555/11

139/65

2

555/13

555/2

551

139/53

555/3

555/3

139/24

555/9

139/25

24

19

556

18

139/52

139/22

139/72

139/64

558

139/43

368

367

7

366

# 1. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

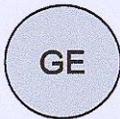
(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (1990)



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (1990)  
mit Nutzungsbeschränkungen



Baulinie



Baugrenze



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor  
schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-  
Immissionsschutzgesetzes

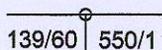


Zufahrtsbereich

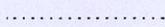


private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende Laubbaum-  
und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung

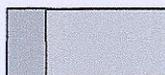
# 2. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



Topographische Abgrenzung (Übernahme aus der digitalen Flurkarte)



bestehende Bürogebäude und Betriebsgebäude



Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen über Normal Null



Parzellennummer

# 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO (1990)

### Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 wird ausnahmsweise eine Wohnung je Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Nicht zugelassen sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990 Vergnügungsstätten.

### Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 mit Nutzungsbeschränkungen

Art der baulichen Nutzung wie oben beschriebenes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990, nur mit folgender Einschränkung:

Minderung des flächenbezogenen Schalleistungspegels auf unter 60 dB (A)/m<sup>2</sup> tagsüber gemäß 3.6.1 Lärmkontingentierung der Textlichen Festsetzungen.

## 3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl: 0,8
GFZ	max. zulässige Geschossflächenzahl: 2,4
Vollgeschosse	Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
Wandhöhe	Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 11,0 m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Wand.
Gebäudehöhe	Die maximale Gebäudehöhe wird mit 13,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche.

## 3.3 BAUWEISE

Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 200 m.

## 3.4 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung).

## 3.5 BAULICHE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Dachneigung	maximal 30° zulässig
Fassaden	zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteilelemente (kein Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen in gedeckten Farben

## 3.6 FESTSETZUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ

### 3.6.1 Lärmkontingentierung

#### 3.6.1.1 Zulässige Schallemissionen

Entsprechend der Exponierung der zu untersuchenden Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten 1 bis 4 bereits Vorbelastungen durch Gewerbelärm vorhanden sind.

3.6.1.2 Zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Parzellengrenze inklusive betrieblicher Verkehrsflächen etc.) abgestrahlte Schalleistung 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:

#### Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK), T	L(EK), T
TF 1 SW	59	46
TF 2 NW	59	47
TF 3 NO	65	51
TF 4 SO	60	42
TF 5 RW	59	45
TF 6 Hossinger	65	51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,j}$  zu ersetzen ist.

Für die in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent  $L(EK)$  der einzelnen Teilflächen durch  $L(EK)+L(EK,zus)$  ersetzt werden.

#### Referenzpunkt

x	y
4536864,91	5452418,81

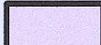
#### Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus, T	EK, zus, N
A	89,4	107,3	0	0
B	107,3	305,6	2	0
C	305,6	89,4	6	9

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 im Bebauungsplan „GE Industriestraße“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Sektoren 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.



**Zeichenerklärung**

-  Immissionsort
-  Maßgebender Immissionsort
-  Maßgebender Immissionsort (EK, zus, T)
-  Maßgebender Immissionsort (EK, zus, N)
-  Referenzpunkt
-  Sektorrand
-  Sektor
-  Kontingentierungsfläche

3.6.1.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann durch das Landratsamt bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis verlangt werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

3.6.1.4 Für Betriebsleiterwohnungen ist mit dem Bauantrag durch den Bauherrn der erforderliche bauliche Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen. Dieser orientiert sich an den zulässigen Emissionskontingenten.

3.6.1.5 Freistehende, separate Betriebsleiterwohngebäude, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, sind ausgeschlossen.

3.6.1.6 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Beuth Verlag in Berlin bezogen werden.

### 3.6.2 Schallschutzmaßnahmen

Nachrichtliche Übernahme:

Errichtung einer Abschirmeinrichtung gemäß Schalltechnischer Untersuchung der Müller-BBM GmbH vom 31.08.2009 (Bericht Nr. M77 938/4).

## 3.7 STELLPLÄTZE

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

## 3.8 EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune, max. 2,00 m hoch, zulässig. Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen. Sockel sind nicht zulässig.

## 3.9 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem: Schmutzwasser muss, Niederschlagswasser darf gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden; Dränagewasser dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern sind auf dem Grundstück zu versickern.

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem Baugrundstück ist eine ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltung mit nachgeschalteter Versickerung (soweit dies die Bodenverhältnisse zulassen) zwingend zu errichten und dauerhaft funktionsfähig zu betreiben.

Der Notüberlauf aus der Regenwasserrückhaltung kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden; die maximale Einleitungsmenge wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens errechnet und festgelegt.

Die Regenwassernutzung zu Brauchwasserzwecken (Garten und Toilettenspülung) wird empfohlen.

Befestigte Flächen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken und soweit keine gesetzlichen Vorgaben dagegen sprechen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

## 3.10 GRÜNORDNUNG

3.10.1 Folgende standortheimische Baum- und Straucharten sind zugelassen:

<u>Große und mittelgroße Bäume:</u>	Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
	Hainbuche	-	Carpinus betulus
	Esche	-	Fraxinus excelsior
	Winter-Linde	-	Tilia cordata
	Stiel-Eiche	-	Quercus robur
<u>Kleinbäume:</u>	Feld-Ahorn	-	Acer campestre
	Wild-Birne	-	Pyrus communis
	Eberesche	-	Sorbus aucuparia
<u>Sträucher:</u>	Hartriegel	-	Cornus sanguinea
	Haselnuß	-	Corylus avellana
	Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
	Liguster	-	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
	Schlehe	-	Prunus spinosa
	Faulbaum	-	Rhamnus frangula
	Feldrose	-	Rosa arvensis
	Hundsrose	-	Rosa canina
	Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

### 3.10.2 Pflanzengrößen

<u>Einzelbäume:</u>	Hochstämme und Stammbüsche 3 xv., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18
<u>Bäume in Gehölzpflanzungen:</u>	als Heister und Heckenpflanzen 2 xv., 150-200 / 200-250
<u>Sträucher:</u>	verpflanzte Sträucher, 60-100 / 100-150

### 3.10.3 Gehölzfreie Grünflächen

Gehölzfreie Grünflächen auf den Betriebsgrundstücken sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern gemäß RSM 7.2.2 anzusäen.

### 3.10.4 Termine für Begrünungsmaßnahmen

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

### 3.10.5 Betriebsgrundstücke

Je 500 m<sup>2</sup> überbaute Fläche sind zu pflanzen oder anzulegen:

Bäume und Sträucher nach Ziffer 3.10.1

Wahlweise:

- 1 großer oder mittelgroßer Baum auf einer Pflanzfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup>
- 2 Kleinbäume
- 50 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung als 2-5 reihige freiwachsende Hecke mit mindestens 30 Stück Sträuchern

Parkplatzflächen sind alle 10 Stellplätze durch Grüninseln mit mindestens einem mittelkronigen Baum zu gliedern (mind. 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche je Baumscheibe).

Im Plan lagemäßig festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen werden anerkannt. Dort sind große oder mittelgroße Bäume nach Ziffer 3.10.1 zu pflanzen.

### **3.11 WERBEANLAGEN**

Für Werbeanlagen gelten grundsätzlich die Vorgaben nach Art. 8 BayBO.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und/oder Laser.

Freistehende Anlagen sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 3 m und eine max. Werbefläche von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Freistehende Werbetürme sind zulässig, wenn sie in der Länge 1,5 m, in der Breite 1,5 m und in der Höhe 4 m nicht überschreiten.

### **3.12 PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SONNENKOLLEKTOREN**

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

### **3.13 AUSSENBELEUCHTUNGEN**

Bei den Außenbeleuchtungen sind energieeffiziente und umweltverträgliche (mit möglichst eingeschränkter Anlockwirkung auf Insekten) Beleuchtungssysteme zu verwenden.

### **3.14 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

Zur Planung oder Ausführung von Bauvorhaben sind von den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen Trassenpläne anzufordern.

## **4. TEXTLICHE HINWEISE**

### **HINWEISE ZUM LÄRMSCHUTZ**

Darüber hinaus werden zum weitergehenden Schutz der Nachbarschaft, auch bei Einhaltung der zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteile, folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten:

4.1 Die Fahrwege von Verkehrsflächen auf den Betriebsflächen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.

4.2 Technische Anlagen und Aggregate sollten in, den nächstgelegenen Immissionsorten, abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden (im Regelfall nach Norden).

4.3 Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen im Freien ausgenutzt werden.

# PRÄAMBEL

Aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung erlässt der Stadtrat der Stadt Roding folgende Satzung:

## § 1

### Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung des Entwurfs vom 17.12.2015 ist als Satzung beschlossen.

## § 2

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRASSE ist der Lageplan M. 1 : 1000 maßgebend.

## § 3

### Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus

1. Lageplan M. 1 : 1000
2. Festsetzungen durch Text
3. Planliche Festsetzungen
4. Planliche und Textliche Hinweise
5. Verfahrensvermerke
6. Begründung mit den Anlagen Nr. 1 bis Nr. 5

## § 4

### Inhalt der Satzung

Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

## § 5

### Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Roding, 19.05.2016



Reichold, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN

## GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRASSE

STADT  
LANDKREIS  
REG.-BEZIRK

RODING  
CHAM  
OBERPFALZ

B.N. 2304/14  
Bestandskraft:  
"19.05.2016" S. 50

6102-79/0

ENTWURF

in der Fassung  
vom 17.12.2015

### 1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRASSE gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 05.08.2014 am 07.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG nach § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-79/0 i. d. Fassung vom 21.09.2015 hat in der Zeit vom 05.10.2015 bis 04.11.2015 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 22.09.2015, ortsüblich bekannt gemacht am 01.10.2015, hingewiesen.

### 3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 4 Abs.1 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-79/0 i. d. Fassung vom 21.09.2015 mit Anschreiben vom 22.09.2015 übersandt und eine angemessene Frist bis 27.10.2015 zur Äußerung gegeben.

### 4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am 17.12.2015 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-79/0 i. d. Fassung vom 17.12.2015 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2016 bis 03.05.2016 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 21.03.2016 am 23.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

### 5. SATZUNGS- BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.05.2016 den Bebauungsplan Nr. 6102-79/0 mit Begründung i. d. Fassung des Entwurfs vom 17.12.2015 als Satzung beschlossen.

### 6. GENEHMIGUNG

nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Nr. 6100-35/0 entwickelt ist. Dieser ist am 03.04.2006 wirksam in Kraft getreten.

### 7. AUSFERTIGUNG

Roding, 13.05.2016

Der Bebauungsplan Nr. 6102-79/0 wird hiermit in der Fassung des Entwurfs vom 17.12.2015 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Reichold, 1. Bürgermeister



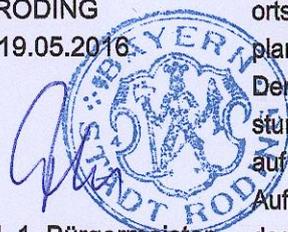
### 8. INKRAFTTRETEN

STADT RODING  
Roding, 19.05.2016

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-79/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 17.05.2016 am 19.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-79/0 rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-79/0 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Reichold, 1. Bürgermeister



### 9. PLANUNG

**Bebauungsplan:**  
Stadtbauamt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

**Grünordnung:**  
Sußebach-Landschaftsarchitektur  
Birkenstraße 16  
93096 Köfering

Vorentwurf: 21.09.2015  
Entwurf: 17.12.2015

i. A. Weixel