A. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.07.2011 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Roding - "zwischen Schorndorfer- und Johann-Vaillant-Straße" Nr. 610-10-36/0 beschlossen.

Die Änderung ist erforderlich, da an der Schorndorfer Straße zwei gewerbliche Betriebsansiedlungen geplant sind. Die Grundstückserwerbe dazu sind bereits erfolgt und vermessen.

Das 1. Änderungs-Deckblatt beinhaltet die Änderung der Planzeichnung im westlichen Teil des Geltungsbereichs sowie die Neuformulierung der "Textlichen Festsetzungen".

Umweltbericht und umweltrelevante Erkenntnisse:

Es liegen derzeit keine offensichtlich erkennbaren umweltbezogenen und naturschutzrechtlich relevanten Informationen betreffend des Planungsgebietes vor. Im Ergebnis wird auf den beiliegenden Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen des Fachbüros Scharl

B. INHALT DER ÄNDERUNG

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich.

Planzeichnung

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird in folgenden Bereichen geändert:

- Wegfall der geplanten Verbindungsstraße zwischen der Schorndorfer Straße und der Johann-Vaillant-Straße.
- Der ursprünglich geplante Kreisverkehr entfällt.
- · Änderung der Parzellierung und der Baugrenzen sowie der Grundstückszufahrten.

3. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Die "Festsetzungen durch Planzeichen und Text" des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Roding - "zwischen Schorndorfer- und Johann-Vaillant-Straße" Nr. 610-10-36/0, in Kraft getreten am 04.12.2000, sind für den Änderungsbereich dieses Deckblatts nicht mehr gültig.



. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GE

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (1990)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (1990)

mit Nutzungsbeschränkungen

Baugrenze - Gehweg (Asphalt) Straßenverkehrsfläche (Asphalt)

Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Eigentümerwea

Bereich für Ein- und Ausfahrt Ausfahrt

Bereich nur für Ausfahrt in Richtung Roding (nur Rechtsabbiegen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende Laubbaumund Laubstrauchhecke (im Bereich der festgesetzten freizuhaltenden Sichtfelder nur Baumpflanzung)

Baum anpflanzen

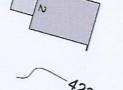
Baum erhalten

freizuhaltende Sichtfelder zur Kreisstraße CHA 8

2. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer

Topographische Abgrenzung (Übernahme aus der digitalen Flurkarte)



3.9.2 Pflanzengrößen

Bäume in Gehölzpflanzungen:

3.9.3 Gehölzfreie Grünflächen

3.9.5 Betriebsgrundstücke

als Hochstamm zulässig.

3.10 WERBEANLAGEN

max. Werbefläche von 6 m² nicht überschreiten.

3.12 AUSSENBELEUCHTUNGEN

Breite 1,5 m und in der Höhe 4 m nicht überschreiten.

mit Kräutern gemäß RSM 7.2.2 anzusäen.

3.9.4 Termine für Begrünungsmaßnahmen

Bäume und Sträucher nach Ziffer 3.9.1

mit mindestens 30 Stück Sträuchern

Einzelbäume:

Sträucher:

Wahlweise:

- 2 Kleinbäume

bestehende Gebäude (Übernahme aus der digitalen Flurkarte)

Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen über Normal Null

Hochstämme und Stammbüsche

als Heister und Heckenpflanzen

2 xv., 150-200 / 200-250

Gehölzfreie Grünflächen auf den Betriebsgrundstücken sind mit Landschaftsrasen

- 1 großer oder mittelgroßer Baum auf einer Pflanzfläche von mindestens 10 m²

Parkplatzflächen sind alle 10 Stellplätze durch Grüninseln mit mindestens einem

Im Plan lagemäßig festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen werden anerkannt.

Im Bereich der festgesetzten freizuhaltenden Sichtfelder sind Baumpflanzungen nur

mittelkronigen Baum zu gliedern (mind. 10 m² Pflanzfläche je Baumscheibe).

Dort sind große oder mittelgroße Bäume nach Ziffer 3.9.1 zu pflanzen.

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

Nicht zulässig sind sowohl selbstleuchtende als auch beleuchtete Werbeanlagen.

Freistehende Anlagen sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 3 m und eine

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht

Bei den Außenbeleuchtungen sind energieeffiziente und umweltverträgliche (mit mög-

lichst eingeschränkter Anlockwirkung auf Insekten) Beleuchtungssysteme zu verwenden.

Freistehende Werbetürme sind zulässig, wenn sie in der Länge 1,5 m, in der

3.11 PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SONNENKOLLEKTOREN

zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten

Je 500 m² überbaute Fläche sind zu pflanzen oder anzulegen:

50 m² Strauchpflanzung als 2-5 reihige freiwachsende Hecke

Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

3 xv., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18

verpflanzte Sträucher, 60-100 / 100-150

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO (1990)

Die Einschränkung bezieht sich auf den flächenbezogenen Schallleistungspegel Der flächenbezoene Schallleistungspegel von 60 dB (A)/m² tagsüber von 6 Uhr bis 22 Uhr bzw. während der Nacht von 22 Uhr bis 6 Uhr von 45 dB (A)/m² darf nicht überschritten

Maßgeblich für die Ermittlung des flächenbezogenen Schallleistungspegels ist das Regelwerk der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002.

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.

Bauweise abweichende Bauweise - wie offene Bauweise, aber

Baukörperlängen bis max. 100 m max. zulässige Grundflächenzahl: 0,8 max. zulässige Geschoßflächenzahl: 1,8 Vollgeschosse Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 12,0 m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeober-

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 15,0 m festgesetzt. Unterer Gebäudehöhe Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche.

3.3 BAULICHE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

3.13 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

fläche entlang der Wand.

maximal 30° zulässig Dachneigung

3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Fassaden zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteilelemente (kein

Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen in gedeckten Farben

3.4 ABSTANDSFLÄCHEN

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

3.5 STELLPLÄTZE

GRZ

GFZ

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.

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

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen nicht dargestellt. Außerdem sind die vorhandenen Hausanschlussleitungen in den Parzellenflächen nicht dargestellt.

Zur Planung oder Ausführung von Bauvorhaben sind von den zuständigen Verund Entsorgungsunternehmen Trassenpläne anzufordern.

PRÄAMBEL

Aufgrund von § 2 Abs. 1 und des § 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:

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 02.02.2012 ist als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes RODING - "zwischen Schorndorfer- und Johann-Vaillant-Straße" ist der Lageplan M. 1: 1000 maßgebend.

> Bestandteile der Satzung 1. Lageplan M. 1: 1000

Die Satzung besteht aus

2. Planzeichen als Festsetzungen Planzeichen als Hinweise

4. Textliche Festsetzungen Verfahrensvermerke

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.

Inkrafttreten

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

Roding, 06.02.2012

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

An den Zufahrten zur Kreisstraße CHA 8 sind gemäß Forderung der Tiefbauverwaltung des Landratsamts Cham freizuhaltende Sichtfelder festgesetzt. Die Sichtfelder müssen

parkenden Kraftfahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume

Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichti-

gen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrech-

tigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune,

Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen. Sockel sind nicht zulässig.

max. 2,00 m (im Bereich der festgesetzten Sichtfelder max. 0,80 m) hoch, zulässig.

zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, Einfriedungen,

3.6 SICHTFELDER ZUR KREISSTRASSE CHA 8

dimensionierte Regenwasserrückhaltung mit nach geschalteter Versickerung (soweit dies die Bodenverhältnisse zulassen) zwingend zu errichten und dauerhaft funktionsfähig zu

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

Befestigte Flächen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken und soweit keine ge-

setzlichen Vorgaben dagegen sprechen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Spitz-Ahorn

3.9 GRÜNORDNUNG

Kleinbäume:

Sträucher:

BESCHLUSS

Große und mittelgroße Bäume:

3.7 EINFRIEDUNGEN

3.8 ABWASSERBESEITIGUNG

3.9.1 Folgende standortheimische Baum- und Straucharten sind zugelassen:

Hainbuche Carpinus betulus Fraxinus excelsior Esche Winter-Linde Tilia cordata Stiel-Eiche - Quercus robur Feld-Ahorn Acer campestre Wild-Birne Pyrus communis Eberesche Sorbus aucuparia Hartriegel Cornus sanguinea Haselnuß Corylus avellana Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Liguster Ligustrum vulgare Heckenkirsche Lonicera xylosteum

Acer platanoides

Schlehe Prunus spinosa Faulbaum - Rhamnus frangula Feldrose Rosa arvensis Hundsrose Rosa canina Wolliger Schneeball Viburnum lantana

1. Anderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 6102-36/1 Roding - "zwischen Schorndorfer- und Johann-Vaillant-Straße" Nr. 610-10-36/0 durch Aufstellung des SATZUNGS-J. Nr. 23.01.29. L 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-36/1 Jeslandskraft: 06.02, 2012 FERTIGUNG STADT RODING LANDKREIS CHAM in der Fassung OBERPFALZ vom 02.02.2012 R E G . - BEZIRK

1. ÄNDERUNGS-Der Stadtrat hat am 28.07.2011 erneut die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs planes Roding "zwischen Schorndorfer- und Johann-Vaillant-Straße" durch die Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-36/1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 02.09.2011 am 13.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den 2. Vorentwurf des Änderungs-Deckblattes ÖFFENTLICHKEITS Nr. 6102-36/1 i. d. Fassung vom 28.07.2011 hat in der Zeit vom 20.09.2011 bis BETEILIGUNG 21.10.2011 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 02.09.2011, nach § 3 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 13.09.2011, hingewiesen.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe 3. FRÜHZEITIGE ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der 2. Vorentwurf des Änderungs-Deck-BEHÖRDENblattes Nr. 6102-36/1 i. d. Fassung vom 28.07.2011 mit Anschreiben vom 14.09.2011 BETEILIGUNG übersandt und eine angemessene Frist bis 21.10.2011 zur Äußerung gegeben. nach § 4 Abs.1 BauGB

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

Der vom Stadtrat am 27.10.2011 gebilligte Entwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-36/1 i. d. Fassung vom 27.10.2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2011 bis 23.01.2012 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 13.12.2011 am 14.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.02.2012 das

Änderungs-Deckblatt Roding - "zwischen Schomdorfer- und Johann-Vaillant-Straße" Nr. 6102-36/1 mit Begründung in der Fassung vom 02.02.2012 als Satzung beschlossen 6. G E N E H M I G U N G nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem

genehmigten Flächennutzungsplan Nr. 6100-35 entwickelt ist. Dieser ist am 03.04.2006 wirksam in Kraft getreten.

7. AUSFERTIGUNG The Johann-Vaillant-Straße" Roding, 03.02/2012 Nr. 6102-36/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 02.02.2012

Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt. Reichold, 1. Bürgermeiste

Der Satzungsbeschluss zum 1. Änderungs-Deckblatt Roding - "zwischen Schorndorfer-8. INKRAFTTRETEN und Johann-Vaillant-Straße" Nr. 6102-36/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 03.02.2012 am 06.02.2012 ortsüblich bekannt

Roding, 06.02.2012 and 06.02.2012 an rechtsverbindlich in Kraft. Das Änderungs-Deckblattl Nr. 6102-36/1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Änderungs-Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Reichold, 1. Bürgermeister

27.07.2010

9. PLANUNG 1. Vorentwurf: Stadtbauamt Roding 2. Vorentwurf: Schulstraße 15 Entwurf: 93426 Roding

28.07.2011 Dikel 27.10.2011 Satzungsfertigung: 02.02.2012



1. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (1990) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (1990) GE-NE mit Nutzungsbeschränkungen Baugrenze Gehweg (Asphalt) Straßenverkehrsfläche (Asphalt) Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Eigentümerweg Bereich für Ein- und Ausfahrt Ausfahrt Bereich nur für Ausfahrt in Richtung Roding (nur Rechtsabbiegen erlaubt) öffentliche Grünfläche

private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende Laubbaumund Laubstrauchhecke (im Bereich der festgesetzten freizuhaltenden Sichtfelder nur Baumpflanzung)

Baum anpflanzen

Baum erhalten

freizuhaltende Sichtfelder zur Kreisstraße CHA 8

2. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer

Topographische Abgrenzung (Übernahme aus der digitalen Flurkarte)

bestehende Gebäude (Übernahme aus der digitalen Flurkarte)

Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen über Normal Null

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

B. INHALT DER ÄNDERUNG

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich.

2. Planzeichnung

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird in folgenden Bereichen geändert:

- Wegfall der geplanten Verbindungsstraße zwischen der Schorndorfer Straße und der Johann-Vaillant-Straße.
- Der ursprünglich geplante Kreisverkehr entfällt.
- Änderung der Parzellierung und der Baugrenzen sowie der Grundstückszufahrten.

3. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Die "Festsetzungen durch Planzeichen und Text" des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Roding - "zwischen Schorndorfer- und Johann-Vaillant-Straße" Nr. 610-10-36/0, in Kraft getreten am 04.12.2000, sind für den Änderungsbereich dieses Deckblatts nicht mehr gültig.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO (1990)

Die Einschränkung bezieht sich auf den flächenbezogenen Schallleistungspegel.

Der flächenbezoene Schallleistungspegel von 60 dB (A)/m² tagsüber von 6 Uhr bis 22 Uhr bzw. während der Nacht von 22 Uhr bis 6 Uhr von 45 dB (A)/m² darf nicht überschritten werden.

Maßgeblich für die Ermittlung des flächenbezogenen Schallleistungspegels ist das Regelwerk der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002.

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.

3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bauweise abweichende Bauweise - wie offene Bauweise, aber

Baukörperlängen bis max. 100 m

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: 0,8

GFZ max. zulässige Geschoßflächenzahl: 1,8

Vollgeschosse Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Wandhöhe Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit

12,0 m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeober-

fläche entlang der Wand.

Gebäudehöhe Die maximale Gebäudehöhe wird mit 15,0 m festgesetzt. Unterer

Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche.

3.3 BAULICHE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Dachneigung maximal 30° zulässig

Fassaden zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteilelemente (kein

Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen in

gedeckten Farben

3.4 ABSTANDSFLÄCHEN

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

3.5 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.

3.6 SICHTFELDER ZUR KREISSTRASSE CHA 8

An den Zufahrten zur Kreisstraße CHA 8 sind gemäß Forderung der Tiefbauverwaltung des Landratsamts Cham freizuhaltende Sichtfelder festgesetzt. Die Sichtfelder müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, Einfriedungen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

3.7 EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune, max. 2,00 m (im Bereich der festgesetzten Sichtfelder max. 0,80 m) hoch, zulässig. Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen. Sockel sind nicht zulässig.

3.8 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 nach geschalteter 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.

3.9 GRÜNORDNUNG

3.9.1 Folgende standortheimische Baum- und Straucharten sind zugelassen:

Große und mittelgroße Bäume:	Spitz-Ahorn Hainbuche Esche Winter-Linde Stiel-Eiche	 Acer platanoides Carpinus betulus Fraxinus excelsior Tilia cordata Quercus robur
Kleinbäume:	Feld-Ahorn Wild-Birne Eberesche	Acer campestrePyrus communisSorbus aucuparia
Sträucher:	Hartriegel Haselnuß Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche	 Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum

Schlehe

Faulbaum

Feldrose

Hundsrose

Wolliger Schneeball

Prunus spinosa

Rosa arvensis

Rosa canina

Rhamnus frangula

Viburnum lantana

3.9.2 Pflanzengrößen

Einzelbäume: Hochstämme und Stammbüsche

3 xv., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18

Bäume in Gehölzpflanzungen: als Heister und Heckenpflanzen

2 xv., 150-200 / 200-250

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

3.9.3 Gehölzfreie Grünflächen

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

3.9.4 Termine für Begrünungsmaßnahmen

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

3.9.5 Betriebsgrundstücke

Je 500 m² überbaute Fläche sind zu pflanzen oder anzulegen:

Bäume und Sträucher nach Ziffer 3.9.1

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 lagemäßig festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen werden anerkannt. Dort sind große oder mittelgroße Bäume nach Ziffer 3.9.1 zu pflanzen.

Im Bereich der festgesetzten freizuhaltenden Sichtfelder sind Baumpflanzungen nur als Hochstamm zulässig.

3.10 WERBEANLAGEN

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

Nicht zulässig sind sowohl selbstleuchtende als auch beleuchtete Werbeanlagen.

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.

3.11 PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SONNENKOLLEKTOREN

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

3.12 AUSSENBELEUCHTUNGEN

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

3.13 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

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

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen nicht dargestellt.

Außerdem sind die vorhandenen Hausanschlussleitungen in den Parzellenflächen nicht dargestellt.

Zur Planung oder Ausführung von Bauvorhaben sind von den zuständigen Verund Entsorgungsunternehmen Trassenpläne anzufordern.

PRÄAMBEL

Aufgrund von § 2 Abs. 1 und des § 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 vom 02.02.2012 ist als Satzung beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes RODING - "zwischen Schorndorfer- und Johann-Vaillant-Straße" ist der Lageplan M. 1 : 1000 maßgebend.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus

- 1. Lageplan M. 1: 1000
- 2. Planzeichen als Festsetzungen
- 3. Planzeichen als Hinweise
- 4. Textliche Festsetzungen
- 5. Verfahrensvermerke

§ 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 mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Roding, 06.02.2012

Reichold, 1. Bürgermeister

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 6102-36/1 Roding - "zwischen Schorndorfer- und Johann-Vaillant-Straße" 3. Nr. 23.01.29. I Nr. 610-10-36/0 durch Aufstellung des SATZUNGS-1. Anderungs-Deckblattes Nr. 6102-36/1 Jestoudskraft: 06.01, 2012 **FERTIGUNG** STADT RODING LANDKREIS CHAM in der Fassung R E G . - BEZIRK OBERPFALZ vom 02.02.2012 Der Stadtrat hat am 28.07.2011 erneut die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungs- ÄNDERUNGSplanes Roding "zwischen Schorndorfer- und Johann-Vaillant-Straße" durch die Aufstellung **BESCHLUSS** des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-36/1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 02.09.2011 am 13.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht. 2. FRÜHZEITIGE Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher ÖFFENTLICHKEITS-Darlegung und Anhörung für den 2. Vorentwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-36/1 i. d. Fassung vom 28.07.2011 hat in der Zeit vom 20.09.2011 bis BETEILIGUNG 21.10.2011 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 02.09.2011, nach § 3 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 13.09.2011, hingewiesen. FRÜHZEITIGE Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der 2. Vorentwurf des Änderungs-Deck-BEHÖRDENblattes Nr. 6102-36/1 i. d. Fassung vom 28.07.2011 mit Anschreiben vom 14.09.2011 BETEILIGUNG übersandt und eine angemessene Frist bis 21.10.2011 zur Äußerung gegeben. nach § 4 Abs.1 BauGB 4. ÖFFENTLICHKEITS-Der vom Stadtrat am 27.10.2011 gebilligte Entwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-36/1 i. d. Fassung vom 27.10.2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 UND BEHÖRDENund § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2011 bis 23.01.2012 im Rathaus BETEILIGUNG öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom nach § 3 Abs. 2 BauGB und 13.12.2011 am 14.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht. § 4 Abs. 2 BauGB 5. SATZUNGSBESCHLUSS Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.02.2012 das Änderungs-Deckblatt Roding - "zwischen Schorndorfer- und Johann-Vaillant-Straße" Nr. 6102-36/1 mit Begründung in der Fassung vom 02.02.2012 als Satzung beschlossen. 6. GENEHMIGUNG nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Nr. 6100-35 entwickelt ist. Dieser ist am 03.04.2006 wirksam in Kraft getreten. 7. AUSFERTIGUNG Der Änderungs-Deckblatt Roding - "zwischen Schorndorfer- und Johann-Vaillant-Straße" Roding, 03.02.2012 Nr. 6102-36/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 02.02.2012 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt. Reichold, 1. Bürgermeister Der Satzungsbeschluss zum 1. Änderungs-Deckblatt Roding - "zwischen Schorndorfer-8. INKRAFTTRETEN und Johann-Vaillant-Straße" Nr. 6102-36/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 STADT RODING BauGB mit Bekanntmachung vom 03.02.2012 am 06.02.2012 ortsüblich bekannt Roding, 06.02.2012 gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-36/1 rechtsverbindlich in Kraft. Das Änderungs-Deckblattl Nr. 6102-36/1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Änderungs-Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie

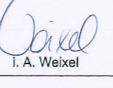
 9. P L A N U N G
 1. Vorentwurf:
 27.07.2010

 Stadtbauamt Roding
 2. Vorentwurf:
 28.07.2011

 Schulstraße 15
 Entwurf:
 27.10.2011

 93426 Roding
 Satzungsfertigung:
 02.02.2012

Reichold, 1. Bürgermeister



Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.