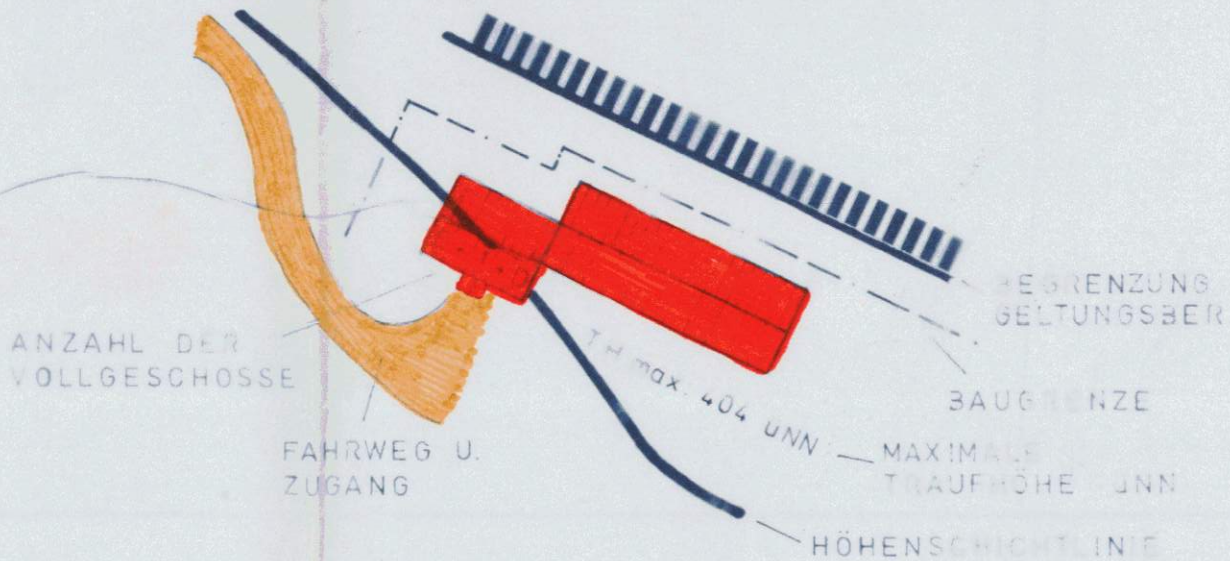




LEGENDE

M 1:10000



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE
PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

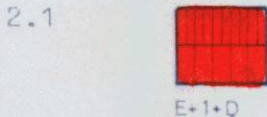
für GE_{NB}

1. Art der baulichen Nutzung

GE
NB

Gewerbegebiet
gem. § 8 Bau NVO
nutzungsbeschränkt auf die
Geräuschemissionsrichtwerte
eines Mischgebietes

2. Maß der baulichen Nutzung

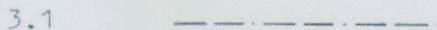


Geplante Gebäude
(Mittelstrich = Firstrichtung)
mit Zahl der Geschosse.



Garagen und Fahrzeug-Unterstell-
hallen mit Angabe der Firstrichtung.

3. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

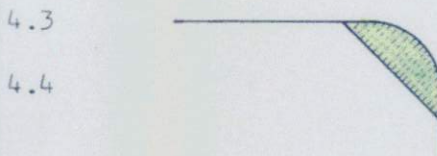
4. Verkehrsflächen



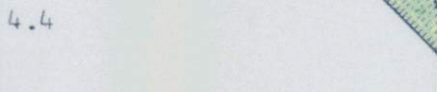
Befahrbare Straßen und Wege mit
Angabe der Ausbaubreite als Privatstraßen





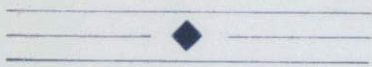
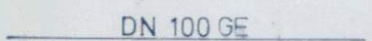

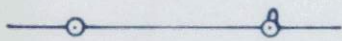



Gehsteige und Fußwege
mit Angabe der Ausbaubreite



Straßenbegrenzungslinie



von Bebauung freizuhalten
Grundstücksflächen
(Sichtdreiecke).

4.5		Private Parkflächen (ST-Stellplätze)
4.6	▼	Grundstücks-Einfahrt
4.7	▼	Garagen-Einfahrt
<u>5.</u>	<u>Sonstige Flächen</u>	
5.1		Wasserflächen
<u>6.</u>	<u>Hauptversorgungsleitungen</u>	
6.1		Freileitung OBAG (20 KV) oberirdisch m. Schutzbereich
6.2		Wasserleitung DN 100 unterirdisch
<u>7.</u>	<u>Geltungsbereich</u>	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<u>8.</u>	<u>Hinweise und sonstige Planzeichen</u>	
8.1		Vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt
8.2		geplante Grundstücksgrenze
8.3	120	Flur-Nummern
8.4		Vorhandene Bebauung
8.5		Höhenschichtlinien

2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Grünsystem

2.1.1 Einzelbäume und Baumgruppen über 15 m Wuchshöhe.
Zur sofortigen Setzung gestalterischer Akzente und zur
Gliederung der Pflanz- und Rasenflächen.



ACER PLATANOIDES	- Spitzahorn
ACER PSEUDOPLATANUS-	- Bergahorn
FAGUS SYLVATICA	- Rotbuche
FRAXINUS EXCELSIOR	- Esche
QUERCUS ROBUR	- Stieleiche
JUGLANS REGIA	- Walnuß
TILIA CORDATA	- Winterlinde
OBSTBÄUME	- in Sorten

Pflanzgröße und Qualität

Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen 300-350 hoch
oder

Hochstämme, 3 x verpflanzt,
mit durchgehendem Leittrieb
12-14 Stammumfang.

2.1.2 Einzelbäume und Baumgruppen bis 15 m Wuchshöhe.

Vorwiegend in Benachbarung von Großbäumen aus 2.1.1
und bei beengten Baumverhältnissen.

Zur Setzung gestalterischer Akzente und Gliederung der
Pflanz- und Rasenflächen.



ACER CAMPESTRE	- Feldahorn
CARPINUS BETULUS	- Hainbuche
CRATAEGUS CARRIEREI	- Weissdorn (rosa)
MALUS MOERLANDSIT "LISET"	- Zierapfel
SORBUS AUCUPARIA	- Eberesche
PRUNUS AVIUM	- Vogelkirsche
SORBUS INTERMEDIA	- Schwedische Mehlbeere

Pflanzengröße und - Qualität

Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen 250-300 hoch.

2.1.3

Geschlossene Baum- und Strauchpflanzung.

Vorwiegend als Schall- und Sichtschutz zu der im Norden und Westen angrenzenden Bebauung.

Pflanzdichte: 1 Pflanze/1 qm

Pflanzenzusammensetzung: Baumanteil 20 %

Strauchanteil 80 %



Liste der Bäume:

ACER CAMPESTRE - Feldahorn
Heckenpfl., 2 x verpflanzt 80-100 hoch

ACER PSEUDO-PLATANUS - Bergahorn
Heister, 2 x verpflanzt, 300-350

CARPINUS BETULUS - Hainbuche
Leichte Heister, 2 x verpflanzt, 100-125

FRAXINUS EXELSIOR - Esche
Heister, 2 x verpflanzt, 300-350

PRUNUS AVIUM - Vogelkirsche
Heister, 2 x verpflanzt, 125-150

QUERCUS PEDUN/CULATA - Stieleiche
Heister, 2 x verpflanzt, 100-125

TILIA CORDATA - Winterlinde
Heister, 2 x verpflanzt, 125-150

PINUS SYLVESTRIS - Kiefer
60-80

Liste der Sträucher:

CORNUS MAS	- Kornelkirsche
Sträucher, 2 x verpflanzt	60-80
CORNUS SANGUINEA	- Hartriegel
Sträucher, 2 x verpflanzt,	60-100
CRATAEGUS MONOGYNA	- Weißdorn
Sträucher, 2 x verpflanzt,	60-100
EUONIMUS EUROPAEUS	- Pfaffenhütchen
Sträucher, 2 x verpflanzt,	60-100
LIGUSTRUM VULGARE	- Liguster
verpfl. Büsche, 5-7 Triebe,	60-100
LONICERA XYLOSTEUM	- Heckenkirsche
Str., 2 x verpfl.,	80-125
PRUNUS SPINOSA	- Schlehe
Str., 2 x verpfl.,	60-80
PRUNUS PADUS	- Traubenkirsche
Str., 2 x verpfl.,	80-100
ROSA CANINA	- Hundrose
Str., 2 x verpflanzt,	60-100
ROSA RUGOSA	- Apfelrose
Str., 2 x verpfl.,	60-100
SAMBUCUS NIGRA	- schwarzer Holunder
Str., 2 x verpflanzt,	80-100
SAMBUCUS RACEMOSA	- Traubenholunder
Str., 2 x verpflanzt,	100-150
VIBURNUM OPULUS	- Schneeball
Str., 2 x verpfl.,	60-100

2.1.4

Lockere Baum- und Strauchpflanzung

Vorwiegend zur Differenzierung und Abgrenzung der Grundstücksgrenzen.

Zur Gliederung kleinerer Freiflächen

Gehölzarten aus 2.1.3

Mind. 1 Pflanze/qm auf ca. 70 % der im Plan dafür ausgewiesenen Flächen.



2.1.5

Geschlossene Baum- und Strauchpflanzung aus Feldgehölzen.

Zur Abschirmung des Bebauungsgebietes gegen die freie Landschaft und zur Überleitung in die Landschaft.



Liste der Feldgehölze:

CARPINUS BETULUS	- Hainbuche
ACER CAMPESTRE	- Feldahorn
CORYLUS AVELLANA	- Haselnuss
CRATAEG MONOGYNA	- Weißdorn
EUONYMUS EUROPAEUS	- Pfaffenhütchen
LIGUSTRUM VULGARE	- Liguster
ROSA CANINA	- Hundrose
SORBUS AUCUPARIA	- Eberesche

Pflanzengröße u. Qualität

Heckenpflanzen 2 x verpflanzt mit Ballen
150-175

Sträucher, 2 x verpflanzt, Bü. 100-120

Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen
250-300

2.1.6

Begrenzung der Wuchshöhe
im Bereich der 20-KV-Freileitung
nur Sträucher aus 2.1.3, 2.1.4 u. 2.1.5.
Der Sicherheitsabstand von 2.50 m
unterhalb den Leiterseilen ist ggf.
durch späteres Einkürzen der Sträucher
sicher zu stellen.



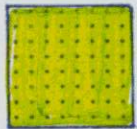
2.1.7

Rasen oder bodendeckende Gehölze nicht höher
als 0,80 m
Im Bereich der Sichtdreiecke



2.1.8

Flächen, die dem Naturhaushalt vorbehalten bleiben
und gemäß Ziff. 2.1 naturnah zu erhalten bzw. zu
gestalten sind.



2.1.9

Fläche für individuelle Nutzung.

Im nördlichen Bereich: für Ausstellungsfläche als
parkartig gestaltetes Freigelände
zur Präsentation von Holzprodukten
für den Garten- und Landschaftsbau
mit Informationspavillon.



Im westlichen und
südlichen Bereich:

sonstige Flächen die ebenfalls
gemäß Ziff. 1.1.1 zu durchgrünen sind.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Dieser Bereich des Baugebietes ist "Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet" GE_{NB} im Sinne des § 8 Bau NVO (i.d.F. der Bek. v. 15.09.1977 BGBl 1. S. 1763). Die Nutzungsmöglichkeiten werden beschränkt auf die Geräuschemissionsrichtwerte eines Mischgebietes.
Es sind nur Betriebsanlagen zulässig, deren Beurteilungspegel der Gesamtgeräusche an den Grundstücken die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes von tagsüber 60 dBA und nachts 45 dBA nicht überschreitet.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6, soweit sich aus den Baugrenzen kein geringeres Maß ergibt.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, soweit sich aus den Baugrenzen kein geringeres Maß ergibt. Die maximale überbaubare Grundstücksfläche hat der Plandarstellung zu entsprechen.
- 1.2.3 Geschoßzahl
ist im Rahmen der Ziff. 1.4.2 freibleibend bzw. wird E + 1 + D festgelegt (siehe Plandarstellung).

1.3. Bauweise

Es wird offene Bauweise im Sinne des § 22, Abs. 2 BauNVO ~~BauB~~ festgesetzt.

1.4. Stellung, Höhenlage und Abstandsflächen der baulichen Anlagen

- 1.4.1 Die Anordnung der Gebäude und Firstrichtung ist im Bebauungsplan bindend festgesetzt.
- 1.4.2 Die Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgelegt:
Die Traufhöhe an den Gebäuden darf 404 Ü.N.N. nicht überschreiten, dabei darf die Gebäudehöhe an der Traufseite 6,00 m nicht übersteigen.
- 1.4.3 Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 BayBO festgesetzt.

2. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

2.1 Haupt- und Nebengebäude

sind grundsätzlich mit Satteldächern mit 24° bis 38° Dachneigung auszuführen. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzungsart der einzelnen Gebäude vertretbar sind und sich in das Gesamtbild des Gebietes einfügen. Auch für diese Dachform gilt 24° - 38° Dachneigung.

Die Dachdeckungen sind in naturrotem Farbton auszuführen. Dachüberstände dürfen an Traufseiten max. 30 cm und an Giebelseiten max. 15 cm betragen.

Gauben sind nur auf dem zum Hofraum gerichteten Dachflächen zulässig. Sie sind allerdings erst bei einer Dachneigung ab 32° erlaubt. Die Gauben sind als Satteldachgauben mit Dachneigungen von 32° bis 38° auszuführen. Die Dachdeckung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen. Die seitl. senkrechte Verkleidung ist aus Holz herzustellen.

Bei Lager-Montagehallen kann als untere Grenze der Dachneigung auch 20° zugelassen werden.

Äußere Gestaltung der Baukörper:

Es sind glatt verputzte und holzverschalte Fassadenflächen zulässig.

Dabei haben die holzverschalten Gebäudeteile im Sinne einer gehöftartigen Gestaltung deutlich zu überwiegen.

Für Putzflächen ist eine Gestaltung in hellen Farbtönen zulässig. Grelle Farbtöne werden ausgeschlossen.

Für holzverschalte Flächen sind Profiltretter unzulässig.

Es sind senkrechte Verschalungen aus sägerauhen Brettern (überlakte Verschalung) auszuführen.

Wird eine Holzimprägnierung durchgeführt, so darf diese nicht in dunklen Farbtönen erfolgen.

2.2. Werbeanlagen

Es sind Werbeeinrichtungen bis zu einer Größe von max. 2,00 m² pro Einheit zulässig, dabei darf jedoch die gesamte Werbefläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10,00 m² nicht übersteigen. Lichtreklamen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als senkrechte Holzlatten- und grau gefärbte Maschendrahtzäune zugelassen, in einer max. Höhe von 1,50 m.

Zaunsockel sind unzulässig.

Wird eine Holzimprägnierung durchgeführt, so darf diese nicht in dunklen Farbtönen erfolgen.

2.4 Böschungen, Auffüllungen und Stützmauern

Zulässig sind die absolut notwendigen Geländeauffüllungen und -abtragungen, wenn sich diese dem natürlichen Gelände anpassen. Talseitige Auffüllungen sind weitläufig anzuplanieren. Die Neigung des Geländes darf dabei nicht steiler als 1:2 sein. Harte Geländekanten sind zu vermeiden.

Müssen Stützmauern errichtet werden, so sind sie zu begrünen. Im Bauantrag hat der jeweilige Bauwerber den vorhandenen und den geplanten Geländeverlauf durch Schnittzeichnungen, die auf einem Gelände-Nivellement basieren, ausreichend darzustellen. Evtl. Stützmauern dürfen dabei eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

GRÜNORDNUNG

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Vegetation

1.1.1 Bepflanzung

Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum in angemessener Größe zu pflanzen (vgl. 2.1.1 und 2.1.2). Die im Grünordnungsplan aufgezeigte Bepflanzung, im besonderen die Einzelbäume und Baumgruppen sind im Bauantrag des jeweiligen Bauherrn detailliert darzustellen (Genehmigungsplanung-Bepflanzungsplan).

1.1.2 Negativliste

Nicht zulässig ist die Anpflanzung folgender Gehölze, außer Flächen für individuelle Nutzung (vgl. 2.1.9).

SALIX ALBA TRISTIS	- Trauerweide
THUJA	- Lebensbaum
PICEA	- alle Fichtenarten
CHAMAECYPARUS	- alle Scheinzypressenarten

1.2 Vorkehrungen zum Schutz des Mutterbodens nach BBauG § 39

Obligatorisch für das gesamte Baugebiet vor Beginn von Baumaßnahmen.

Abschieben des lebenden Bodens.

Aufsetzen in Mieten von max. 3,00 m Höhe und Ansaat zur Beschattung mit Leguminosen oder Roggen und Weidelgras.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des ~~Bundesbau-~~ Baugesetzbuches ~~gesetzes~~ in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

Satzung

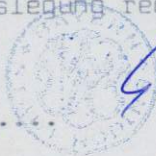
§ 1

Der Bebauungsplan "Schloßzell"
in der Fassung vom 14.12.88 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, den 15.12.88



.....
(Bürgermeister)

HINWEIS:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit eingearbeitetem Grünordnungsplan erfolgt gemäß Stadtratsbeschuß vom 02.02.88

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Roding, den 01.07.1988

E. Baumel



Der Bauausschuß hat in der Sitzung vom 02.02.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.07.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Roding, den 06.10.1988

E. Baumel

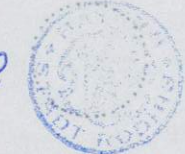


Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.1988 hat in der Zeit vom 04.07.1988 bis 29.07.1988 stattgefunden.

3. AUSLEGUNG

Roding, den 09.12.1988

E. Baumel



Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.1988 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.1988 bis 08.12.1988 öffentlich ausgelegt.

4. SATZUNG

Roding, den 15.12.1988

E. Baumel

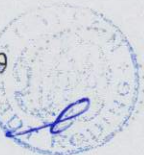


Die Stadt RODING hat mit Beschluß des Stadtrates vom 14.12.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.12.1988 als Satzung beschlossen.

5. ANZEIGEVERFAHREN

Roding, den 05.04.89

E. Baumel



Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 05.04.89 Az. 23-10-1. gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

6. INKRAFTTRETEN

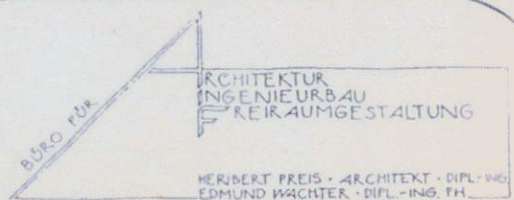
Roding, den 11.05.89

E. Baumel
Baumel 1. Bürgermeister



Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 11.05.89

gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Rathaus.. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. 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.



St. Muty

Gez. am : 12.04.1988

Geänd. am : 10.10.1988 Entwurf

Geänd. am : 14.12.1988 Endfertigung

HAUPTBÜRO : BGM.-BRÄNTL-STR. 1 • 8495 RODING • TEL. 09461/2864
ZWEIGBÜRO : TRAUDENLOH-NR. 4 • 8411 KALLMÜNZ • TEL. 09473/8001
PLANUNTERLAGEN:
Ämtliche Flurkarten i.M. 1 : 5000 Stand der Vermessung vom 06.03.1988.