

# STADT - R O D I N G

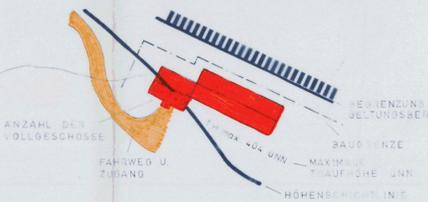
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

M = 1:1000

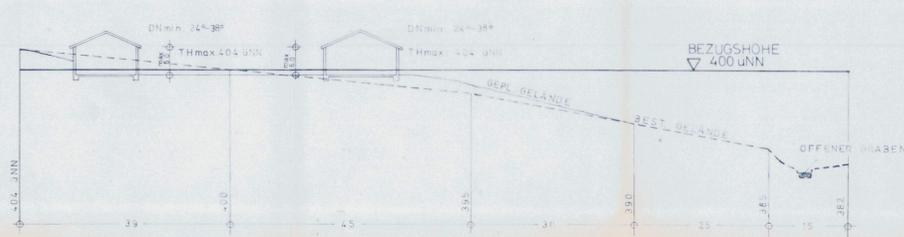
BAUGEBIET "SCHLOSSZELL", ORTSTEIL REGENPEILSTEIN



## LEGENDE M 1:1000



## REGELSCHNITT M 1:500



## BEBAUUNG

GE NB NUTZUNGSBESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

### 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 (Ld.F. des Bek. v. 15.09.1977 BGBl. I, S. 1763). Die Nutzungsmöglichkeiten werden beschränkt auf die Gebäudemissionsrichtwerte eines Mischgebietes. Es sind nur Betriebsanlagen zulässig, deren Beurteilungswerte der Gesamtgebäude an den Grundstücken die Emissionsrichtwerte eines Mischgebietes von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.

#### 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 Planaufstellung zu entsprechen.

1.2.3 Geschosshöhe ist im Rahmen der Ziff. 4.4.2 freibleibend bzw. wird E = 1 + 0 festgelegt (siehe Planaufstellung).

#### 1.3. Bauweise

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

#### 1.4. Stellung, Höhenlage und Abstandsflächen der baulichen Anlagen

1.4.1 Die Anordnung der Gebäude und Firstrichtung ist im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

1.4.2 Die Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgelegt: Die Traufhöhe an den Gebäuden darf 40,0 U.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 BauVO festgesetzt.

### 2. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

#### 2.1. Haupt- und Nebengebäude

Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer mit 24° bis 36° Dachneigung auszuführen. Ausnahmefälle können auch andere Dachformen zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzung der einzelnen Gebäude vertretbar sind und sich in der Gesamtsilhouette des Gebietes einfügen. Auch für diese Dächer gilt 24° - 36° Dachneigung. Die Dachneigungen sind in naturrotem Farbton auszuführen. Dachüberstände dürfen an Traufseiten max. 30 cm und an Giebelseiten max. 15 cm betragen. Die Dachüberstände sind in naturrotem Farbton auszuführen. Die Giebelseiten sind als Satteldächer 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 holzverputzte Fassadenflächen zulässig. Dabei haben die holzverputzten Gebäudeflächen im Sinne einer gefälligen Gestaltung deutlich zu überwiegen. Für Putzflächen ist eine Gestaltung in hellen Farbtönen zulässig. Große Farbflächen werden ausgeschlossen. Für Holzverputzte Flächen sind Profiltreter unzulässig. Es sind senkrechte Verschalungen aus abgerundeten Brettern (Überlücke Verschalung) auszuführen. Wird eine Holzimpregnierung durchgeführt, so darf diese nicht in dunklen Farbtönen erfolgen.

#### 2.2. Werbeanlagen

Es sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 2,00 m<sup>2</sup> pro Einheit zulässig, dabei darf jedoch die gesamte Werbefläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10,00 m<sup>2</sup> 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 Holzimpregnierung durchgeführt, so darf diese nicht in dunklen Farbtönen erfolgen.

#### 2.4. Böschungen, Auffüllungen und Stützmauern

Zulässig sind die absolut notwendigen Geländeauffüllungen und -entwässerungen, wenn sich diese dem natürlichen Gelände anpassen. Einseitige 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 Bauvertrag hat der jeweilige Bauherr den vorhandenen und den geplanten Geländelauf durch Schnittzeichnungen, die auf einem Gelände-Nivelement basieren, ausreichend darzustellen. Evtl. Stützmauern dürfen dabei eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

##### 3.1

#### 4. Verkehrsflächen

##### 4.1

##### 4.2

##### 4.3

##### 4.4

##### 4.5

##### 4.6

##### 4.7

#### 5. Sonstige Flächen

##### 5.1

#### 6. Hauptversorgungsleitungen

##### 6.1

##### 6.2

#### 7. Geltungsbereich

##### 7.1

#### 8. Hinweise und sonstige Planzeichen

##### 8.1

##### 8.2

##### 8.3

##### 8.4

##### 8.5

## GRÜNORDNUNG

### 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1. Vegetation

1.1.1 Bepflanzung Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum in angemessener Größe zu pflanzen (vgl. 2.1.1 und 2.1.2). Die im Grünordnungsplan aufgeteilte Bepflanzung, im besonderen die Einzelbäume und Baumgruppen sind im Bauvertrag der 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).  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Salix alba tristis - Trauerweide  
Thuja - Lebensbaum  
Picea - alle Fichtensorten  
Chamaecyparis - alle Scheinzypressensorten

#### 1.2. Vorkehrungen zum Schutz des Mutterbodens nach BauVO § 39

Gültigsteht für das gesamte Baugebiet vor Beginn von Baumaßnahmen.  
Abschleifen des lebenden Bodens.  
Aufsetzen im Mieten von max. 3,00 m Höhe und Ansatz zur Beschattung mit Leguminosen oder Roggen und Weidelgras.

### 2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

#### 2.1. Grünsysteme

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 PSEUDO-PLATANUS - Bergahorn  
FAGUS SYLVATICA - Rotbuche  
FRAXINUS EXCELSIOR - Esche  
QUERCUS ROBUR - Stieleiche  
JUGLANS REGIA - Walnuß  
TILIA CORDATA - Winterlinde  
SORBUS - in Sorten

#### Pflanzgröße und Qualität

Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen 300-350 hoch oder Hochstämmen, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb 12-14 Stammumfang.

#### 2.1.2 Einzelbäume und Baumgruppen bis 15 m Wuchshöhe.

Vorzugsweise in Bepflanzung von Großbäumen aus 2.1.1 und bei begünstigten Baumerhältnissen. Zur Setzung gestalterischer Akzente und Gliederung der Pflanz- und Rasenflächen.

ACER CAMPESTRE - Feldahorn  
CARPINUS BETULUS - Hainbuche  
CORNUS AUCUPARIA - Weissdorn (rose)  
MALUS MELANDRIS - Zierapfel  
SORBUS AUCUPARIA - Vogelkirsche  
SORBUS INTERMEDIA - Schwedische Mehlbeere

#### Pflanzgröße und Qualität

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

#### 2.1.3 Geschlossene Baum- und Strauchpflanzung.

Vorzugsweise als Schall- und Sichtschutz zu der im Norden unterhalb angrenzenden Bepflanzung. 1 Pflanze/1 qm Pflanzdichte. Pflanzensammensetzung: 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 EXCELSIOR - Esche  
HEISTER, 2 x verpflanzt, 300-350  
PRUNUS AUCUPARIA - Vogelkirsche  
HEISTER, 2 x verpflanzt, 125-150  
QUERCUS PEDUNCULATA - 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 - Hornelkirsche  
STÄUCHER, 2 x verpflanzt 60-80  
CORNUS SARGANICA - Hartriegel  
STÄUCHER, 2 x verpflanzt, 60-100  
CRATAEGUS MONOGYVA - Weißdorn  
STÄUCHER, 2 x verpflanzt, 60-100  
EUONYMUS EUROPAEUS - Pfaffenhütchen  
STÄUCHER, 2 x verpflanzt, 60-100  
LIGUSTRUM VULGARE - Liguster  
verpfl. Büsche, 5-7 Triebe, 60-100  
LONICERA XYLOSTEM - Heckenkirsche  
STR., 2 x verpfl., 80-125  
FRAXINUS SPINOSA - Schliehe  
STR., 2 x verpfl., 60-80  
PRUNUS PADUS - Traubenkirsche  
STR., 2 x verpfl., 80-100  
ROSA CANINA - Hundrose  
STR., 2 x verpflanz, 60-100  
ROSA RUBRA - Aufreißrose  
STR., 2 x verpfl., 60-100  
SARGOLICUS NIGRA - schwarzer Holunder  
STR., 2 x verpflanz, 80-100  
SARALICUS NIGRA - Traubenholunder  
STR., 2 x verpflanz, 100-125  
VIBURNUM OPULIS - Schneeball  
STR., 2 x verpfl., 60-100

#### 2.1.4 Lockere Baum- und Strauchpflanzung

Vorzugsweise zur Differenzierung und Abgrenzung der Grundstücks-grenzen. 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 Baugebietes gegen die freie Landschaft und zur Überleitung in die Landschaft.

#### Liste der Feldgehölze:

CARPINUS BETULUS - Hainbuche  
ACER CAMPESTRE - Feldahorn  
CORNUS AUCUPARIA - Weissdorn  
CRATAEGUS MONOGYVA - Weißdorn  
EUONYMUS EUROPAEUS - Pfaffenhütchen  
LIGUSTRUM VULGARE - Liguster  
ROSA CANINA - Hundrose  
SORBUS AUCUPARIA - Eberesche

#### Pflanzgröße und Qualität

Heckenpflanzen 2 x verpflanzt mit Ballen 150-175  
Sträucher, 2 x verpflanzt, 80, 100-120  
Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen 250-300

#### 2.1.6 Begrenzung der Wuchshöhe

im Bereich der 20-40 m Freileitung nur Sträucher aus 2.1.5, 1.4 u. 2.1.5. Der Sicherheitsabstand von 2,50 m unterhalb den Leitersäulen ist ggf. durch höhere Einsätze der Sträucher sicher zu stellen.

#### 2.1.7 Rasen oder bodendeckende Gehölze nicht höher als 0,60 m

in Bereich der Sichtdreiecke

#### 2.1.8 Flächen, die dem Naturhaushalt vorbehalten bleiben

und gemäß Ziff. 2.1.1 naturnah zu erhalten bzw. zu gestalten sind.

#### 2.1.9 Fläche für individuelle Nutzung.

Im nördlichen Bereich: für Ausstellungsfläche als parkartig gestaltetes Freigeleände zur Präsentation von Holzarchitektur für den Garten- und Landschaftsbau mit Informationspavillon.  
Im westlichen und südlichen Bereich: sonstige Flächen die ebenfalls gemäß Ziff. 1.1.1 zu durchgrünen sind.

### PRÄMIOSEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 Nr. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayVO erklärt der Stadtrat folgende

Baugesetzbuch

§ 1

Der Bebauungsplan "Schlosszell" in der Fassung vom 15.12.88 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bebauungsplänen werden mit Bekanntmachung der Aufstellung und der öffentlichen Auslegung rechtswirksam.

Roding, den 15.12.88

(Bürgermeister)

### MITTEILUNG

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit eingerechneten Grünordnungsplänen erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 22.02.88

## BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

GE-GEBIET "SCHLOSSZELL"

BETRIEBSANSIEDLUNG FIRMA WENGLER

STADT LANDKREIS RODING/REGENPEILSTEIN CHAM

REG.BEZIRK OBERPfalz

END-FERTIGUNG

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 02.02.88 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.02.1988 ortsbüchlich bekanntgemacht.

### 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.1988 bis 22.02.1988 stattgefunden.

### 3. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.1988 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.1988 bis 04.02.1988 öffentlich ausgelegt.

### 4. SATZUNG

Die Stadt R O D I N G hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.12.88 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bau OB in der Fassung vom 12.12.88 als Satzung beschlossen.

### 5. ANZEIGEVERFAHREN

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 05.04.89, 23:04, gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

### 6. INKRAFTTRETEN

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 11.05.89 gemäß § 12 BauGB ortsbüchlich 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.

Roding, den 15.05.89

(Bürgermeister)

Gez. am 12.05.1988

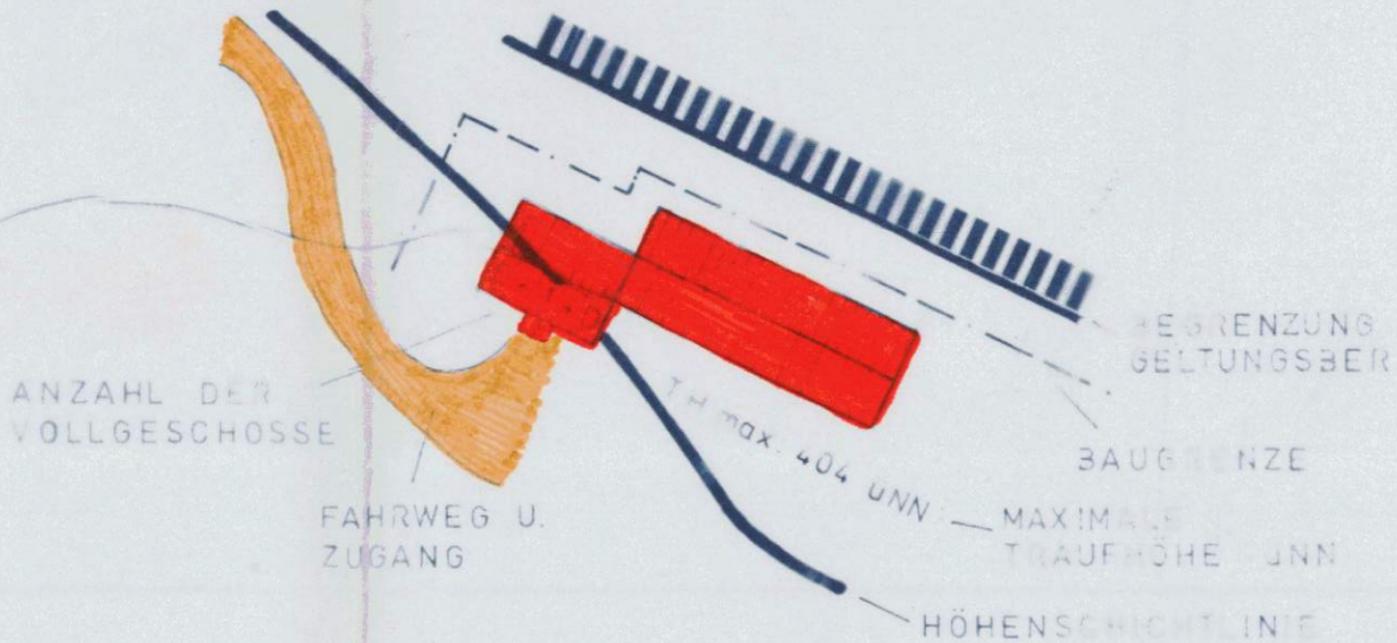
Gez. am 10.10.1988 Entwurf

Siehe unten



# LEGENDE

# M 1:10000



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE  
PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

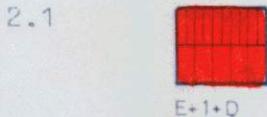
für GE<sub>NB</sub>

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

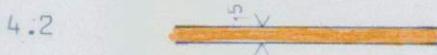


Baugrenze

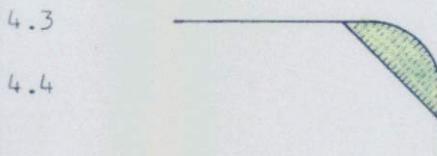
4. Verkehrsflächen



Befahrbare Straßen und Wege mit  
Angabe der Ausbaubreite als Privatstraßen

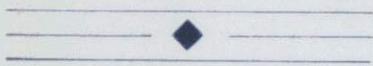
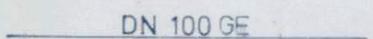
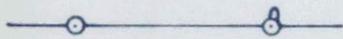


Gehsteige und Fußwege  
mit Angabe der Ausbaubreite



Straßenbegrenzungslinie

von Bebauung freizuhalten  
Grundstücksflächen  
(Sichtdreiecke).

4.5		Private Parkflächen (ST-Stellplätze)
4.6	▼	Grundstücks-Einfahrt
4.7	▼	Garagen-Einfahrt
5.	<u>Sonstige Flächen</u>	
5.1		Wasserflächen
6.	<u>Hauptversorgungsleitungen</u>	
6.1		Freileitung OBAG (20 KV) oberirdisch m. Schutzbereich
6.2		Wasserleitung DN 100 unterirdisch
7.	<u>Geltungsbereich</u>	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
8.	<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

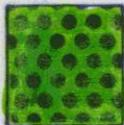
Geschlossene Baum- und Strauchpflanzung.

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<sub>NB</sub> im Sinne des § 8 Bau NVO (i.d.F. der Bek. v. 15.09.1977 BGGI 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  $24^\circ$  bis  $38^\circ$  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  $24^\circ$  -  $38^\circ$  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  $32^\circ$  erlaubt. Die Gauben sind als Satteldachgauben mit Dachneigungen von  $32^\circ$  bis  $38^\circ$  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  $20^\circ$  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 (überlückte 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 m<sup>2</sup> pro Einheit zulässig, dabei darf jedoch die gesamte Werbefläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

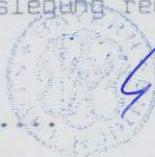
### § 1

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 09.12.1988 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

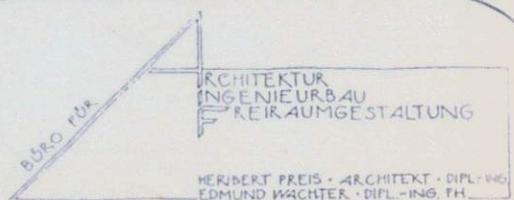
Roding, den 11.05.89

*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.