Kartengrundlage:	Bayerische Vermessungsverwaltung http://www.geodaten.bayern.de/
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (lkGIS-Cham) http://www.landkreis-cham.de/

Übersichtslageplan zu dem Bebauungsplan Stadt Rötz "Gewerbegebiet an der B22"

M 1:5000

Aufgestellt: 11.09.2017

Geändert: 05.02.2018

J.POSEL
Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 769693-0 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Stadt Rötz "Gewerbegebiet an der B22"

M 1:1000

Aufgestellt: 11.09.2017

Geändert: 05.02.2018

Legende: nach PlanZV 1990

- GE Nb — Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Seitenstreifen als Schotterrasen
- Straßenverkehrsfläche
- Ein- bzw. Ausfahrtan und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Trafostation
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen
- 142 — Best. Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
- Best. Gebäude mit Angaben der Hausnummer und Nebengebäude
- 1 — Parzellennummer
- 15826.84 m² — Parzellengröße
- Anzupflanzende Bäume
- Anzupflanzende Sträucher

GE Nb	III
0.8	2.4
SD 28-38° WD 15-25°	o

1 — 15826.84 m² — TF 1 West

2 — 12521.83 m² — TF 2 Nordost

3 — 11629.73 m² — TF 3 Südwest

CHA 35

CHA 36

B 22

Rötz

Anbauverbotszone 20 m

Anbauverbotszone 15 m

neu zu verlegende Gasleitung

bestehende Gasleitung

geplante Stromleitung

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung http://www.geodaten.bayern.de/

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (IkGIS-Cham) http://www.landkreis-cham.de/

J.POSEL Ingenieurbüro für Bauwesen JOHANNES POSEL Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 769693-0 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

A. Planliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)
nicht zugelassen werden Lebensmitteleinzelhandel und Spielhallen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (Höchstmaß) Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)

2,4 — Geschossflächenzahl (Höchstmaß) Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

o — Bauweise: offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Seitenstreifen als Schotterrasen

5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 und 12 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Trafostation, Stromleitung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

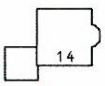
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünflächen

Baum ohne Festsetzung der Lage

Sträucher ohne Festsetzung der Lage

B. Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Haupt- und Nebengebäude
mit Angabe der Hausnummer

bestehender Grenzverlauf
mit Angabe der Flurnummer

Höhenschichtlinien (in m ü. NN)

Parzellennummer

915.52 m²

Parzellengröße

geplante Grundstücksgrenze

freizuhaltende Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in m

Ein- bzw Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Gasleitung

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung — Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)
nicht zugelassen werden Lebensmitteleinzelhandel und Spielhallen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung GE Nb

2.1.1 Grundflächenzahl — maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

2.1.2 Geschossflächenzahl — maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse — max. III

2.1.4 Höhe baulicher Anlagen — Wandhöhe: maximal 12,00 m

Die Wandhöhe ist zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche — Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (siehe 4.1). Ebenso sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überbaubare Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen — Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf 20 m^2 überbauter Grundfläche begrenzt.

4.2 Garagen — Garagen und Nebengebäude sind im Sinne des § 12 BauNVO in Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind wie beim Hauptgebäude auszuführen.
Bei an der Grundstücksgrenze aneinanderstoßenden Garagen/Nebengebäuden ist die Dachform und -deckung sowie die Höhe an das schon bestehende Gebäude anzupassen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Abgrabung, Auffüllung

Um das Schutzgut Boden sichern zu können, sind Geländeabgrabungen und -auffüllungen auf ein Höchstmaß zu beschränken. Geländeabgrabungen und -auffüllungen sind grundsätzlich bis maximal 1,50 m zulässig. Erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 an das Gelände anzuschließen. Die entstehenden Böschungen bei den Abgrabungen und vor allem bei den Auffüllungen sind mit heimischem Laubholz zu bepflanzen. Für die Parzelle 2 kann abweichend, aufgrund des starken Geländegefälles, ein Aufschüttung von bis maximal 2,00 m zugelassen werden.

5.2 Schutz des Oberbodens

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten (Mieten bis 1,2 m Höhe) und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

5.3 Regenwasserrückhaltung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über eine Regenwasserrückhaltungsanlage gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.
Der Bau von Regenwasserzisternen für private Nutzung ist aus ökologischen Gesichtspunkten erwünscht.

5.4 Stützmauern

Stützmauern sind in Zufahrtsbereichen bis maximal 1,00 m Höhe zugelassen.

6. Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Lärmkontingentierung

Zulässige Schallemissionen
Durch bestehende Betriebe in unmittelbarer Nähe der maßgeblichen Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm in gewissem Umfang besteht. Diese wurde mit einer Reduktion der Planwerte gem. TA Lärm 98 berücksichtigt.

6.2. Zulässige Nutzung

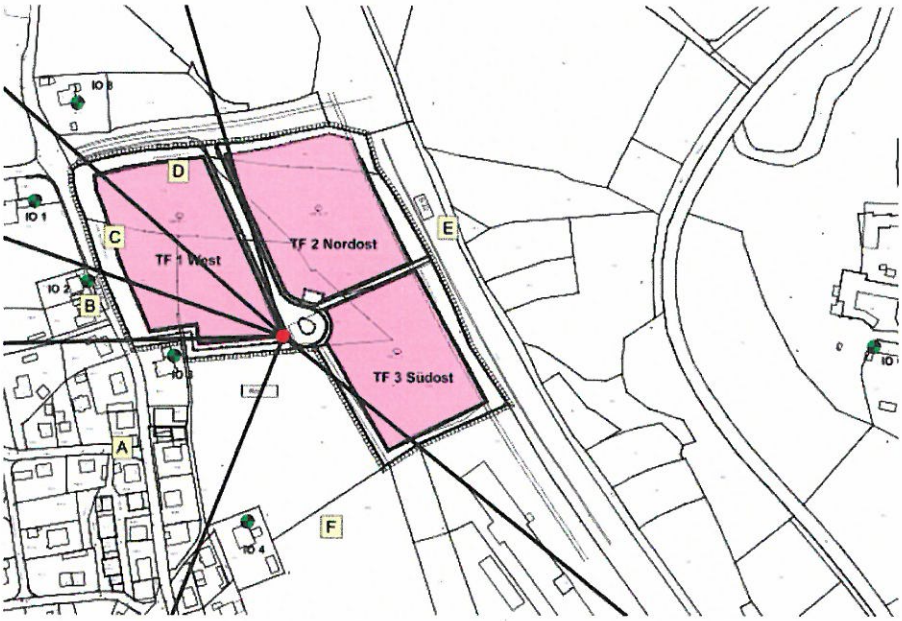
Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der B22", deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenze) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00) Uhr überschreiten.

Lärmkontingente L_{EK} Tag/Nacht pro m² Ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren						
Teilfläche	Kontingent			Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht			Tag	Nacht
TF 1	50	35		A	0	0
TF 2	58	43		B	7	7
TF 3	60	45		C	10	14
				D	9	9
				E	10	20
				F	3	4

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.

Die Berechnung zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan "GE An der

B22") nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittelfrequenz von f=500 Hz gerechnet



Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

7. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

7.1 Eingrünung/Durchgrünung

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung ist an der nördlichen und östlichen Grenze des Planungsbereiches ein mindestens 8,0 m breiter (5-reihige Bepflanzung), Grünstreifen anzulegen. An der südlichen und westlichen Grenze und zwischen den Parzellen ist ein mindestens 5,0 m breiter (3-reihige Bepflanzung) Grünstreifen anzulegen.
Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung ist entlang der Straße jeweils eine 2-reihige Anpflanzung aus heimischen Laubgehölzen (Sträucher 2.Ordnung) anzulegen.

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Pflanzliste richtet sich nach der Artenliste standortheimischer Gehölze.

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Der Nadelholzanteil darf 10 % nicht überschreiten.

Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Baugebietsränder im Bereich der Grundstücke zwingend erforderlich. Diese Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bezug der jeweiligen Gebäude erfolgt sein.

Pflanzliste (Vorschlag)

Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Tilia cordata	Winterlinde
	Juglans regia	Walnuss
	Sorbus aucuparia	Eberesche
		Obstbäume
		Wildobstgewächse
Sträucher:	Corylus avellana	Haselnuss
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Viburnum opulus	Echter Schneeball
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Traubenholunder
	Salix aurita	Ohrweide
	Salix viminalis	Korbweide
	Rosa canina	Hundsrose
	Amelanchier	Felsenbirne
	Crataegus laevigata	Eingriffliger Weißdorn
	Ligustrum vulgare	Liguster

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, -pflaume, -hasel, -berberitze, Blaufichte, sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten

II. Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z. B. Trauerweide, -birke, -buche, Säuleneiche und -eibe, Pyramidenpappel und –eiche, alle Arten des Lebensbaums, Essigbaum

7.2 Ausgleich

Die Kompensation der ermittelten Ausgleichserfordernis von 1,49 ha (s. Umweltbericht 2.4.2) erfolgt von der Stadt Rötz auf den Teilflächen der Fl. Nr. 535/3, 548, 549, 549/5, 549/6, 550, 550/1, 553, 568, und 593 gemäß Bebauungsplan Stadt Rötz sowie auf Fl. Nr. 267 (Gemarkung Schatzendorf) gemäß Ökoflächenkataster Stadt Rötz.

8. Örtliche Bauvorschriften
(Art. 81 BayBO)

8.1 Dächer

8.1.1 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung GE Nb

Dachform	Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Bei schmalen Anbauten (Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig.
Dachneigung	Flachdach: Dachneigung bis 10° Satteldach: Dachneigung 28 - 38° Walmdach und Zeltdach: Dachneigung 15 - 25°
Dachdeckung	Die Dachdeckung ist mit naturroten, grauen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen herzustellen. Ausgeschlossen sind Blechdächer. Bei Flachdächern sind Blechdächer zugelassen. Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer lang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Sonnenkollektoren	Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zugelassen, wenn sie im gleichen Winkel wie die Dachneigung angebracht werden. Aufständerungen sind nicht zulässig. Bei Flachdächern mit einer Dachneigung bis 10° wird eine Aufständerung der Photovoltaikanlagen zugelassen.

8.2 Baukörper

Grundrissproportionen	Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden.

8.3 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

8.4 Einfriedung

Zugelassen sind offene, sockellose Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe. Um die Durchlässigkeit z.B. für Kleinsäuger zu gewährleisten, ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante festgelegt. Um die abgrenzende Wirkung abzumildern muss der Zaun mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden.
Zulässig sind Maschendrahtzäune, Metallzäune aus dünnen Stäben, grüne und silbergraue verzinkte Maschendrahtzäune und Einfriedungen aus Holzlatten- und Hanichlzäune
Unzulässig sind geschlossene Wände und Mauern.

8.5 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

8.6 Stellplätze

Bei Stellplätzen ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, dass sie weitgehend wasser-

durchlässig ist (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen).
Innerhalb der Stellplatzflächen ist 1 einheimischer Laubbaum (Großbaum / Hochstamm) je 5 Stellplätze zu pflanzen. Die vorgesehenen Bäume sind im Stellplatzbereich mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen. Die Baumpflanzungen sind gegen Anfahren und Beschädigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen (Granithochbord, Granitfindlinge o.ä.).

8.7 Stell- und Lagerflächen

Für Stell- und Lagerflächen im Freien werden die Beläge in versickerungsfähiger Bauweise vorgeschrieben. Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, dass sie weitgehend wasserdurchlässig ist (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und Ökodrain-Pflaster).

8.8 Versiegelung

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
Es ist die größtmögliche Versickerung anzustreben.
Das Asphaltieren von Verkehrsflächen und Fahrgassen ist zulässig.

8.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistungen angebracht werden.
Die Werbeanlagen an den Gebäuden müssen sich in die Fassadengestaltung einfügen.
Rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 4,0m² zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70 cm Tiefe betragen.
Freistehende Werbeanlagen werden bis max. 3,0 m Höhe und max. 1,5 m² Werbeflächen zugelassen.
Bei Lichtreklamen sind Werbeanlagen mit Tagesleuchtfarben (fluoreszierende Farben), mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Werbeanlagen deren Beleuchtung eine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer verursachen kann, die mechanisch bewegt werden sowie Laserwerbung, unzulässig.

D. Textliche Hinweise

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bodenfunde

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Altlasten

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Rötz sowie das Landratsamt Cham bzw. das WWA Regensburg zu verständigen.

4. Oberboden

Der Oberboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke ausgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3,0 m und höher als 1,20 m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

5. Bodenverhältnisse

Genaue Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse gibt es derzeit noch nicht, da kein Bodengutachten vorliegt.

Schichtenwasser:
Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

6. Ver- und Entsorgung

Abwasser
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal an das bestehende Kanalnetz angeschlossen und über die Kläranlage Rötz in die Schwarzach eingeleitet. Regenwasser wird über eine bestehende Grabenverrohrung mit ggf. erforderlicher Drosselung und Rückhaltung abgeleitet. Als Vorfluter dient der Rötzbach.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe, Janahofer Straße 3, 93413 Cham sichergestellt.

Energieversorgung
Die Energieversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Schwandorf, Ettmannsdorfer Straße 38/40, 92421 Schwandorf zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten. Zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Bei Erdgashochdruckleitungen beträgt der Schutzstreifen in der Regel 4,0 m beiderseits der Leitungsachse. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelanschlüsse
Die Kabelanschlüsse für Telekommunikationsdienstleistungen werden sichergestellt durch den Anschluss an das Netz von Amplus.

7. Niederschlagswasser

Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a. a. R. d. T. (z.B. ATV DWA- A 117, A 138, M 153) sind zu beachten.

8. Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung des Planungsgebiets ist über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gesichert.

9. Oberflächenwasserabfluss

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sind derartige Risiken zu berücksichtigen.

10. Brandschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf den durch die Stadt Rötz sicherzustellenden Brandschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Beseitigung drohender Brand- und Explosionsgefahren, wirksame Bekämpfung von Bränden) sicherzustellen:

10.1 Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind entsprechende Löschwasserrückhalte vorzusehen.

10.2 In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.

10.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

10.4 Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. I1 B 10 - 9130 - 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.

10.5 Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23-12 0.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

10.6 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

10.7 Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

F. Präambel

Aufgrund von § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Rötz den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B22“ als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B22“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 05.02.2018 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 05.02.2018.

§3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B22“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Kraft.

(Siegel)

Rötz, den 26.04.2018
Stadt Rötz

.....
Reger (Erster Bürgermeister)

G. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Rötz hat in der Sitzung vom 02.05.2011 und 12.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B22“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2011 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet an der B22“ und der Begründung in der Fassung vom 12.06.2017 hat in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 21.07.2017 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 13.06.2017, angeschlagen an der Amtstafel am 13.06.2017, ortsüblich hingewiesen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet an der B22" und der Begründung in der Fassung vom 12.06.2017 hat in der Zeit vom 14.06.2017 bis 20.06.2017 stattgefunden.

4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrats Rötz vom 11.09.2017 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

5. Öffentliche Auslegung sowie nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2017 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 11.09.2017 in der Zeit vom 11.12.2017 bis 14.01.18 öffentlich ausgelegt (§3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 27.11.2017 angeschlagen an der Amtstafel am 27.11.2017 ortsüblich hingewiesen.

6. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrats Rötz vom 05.02.2018 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

7. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Rötz hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.02.2018 als Satzung beschlossen.

8. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 26.04.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rötz, Rathausstraße 1, 92444 Rötz 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel)

Rötz, den 26.04.2018
Stadt Rötz

.....
Reger (Erster Bürgermeister)