

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 8 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan **GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD Nr. 6102-88/0** mit integrierter Grünordnung in der Fassung des 2. Entwurfs vom 25.10.2018 als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für allgemein zulässig erklärt. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird ausnahmsweise 1 Wohnung je Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Büro- und Verwaltungsgebäuden ab dem 1. OG zugelassen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und Rasthofanlagen nicht zugelassen.

1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

1.1.3 Wandhöhe

Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 28,00 m festgesetzt. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

1.1.4 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 30,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut.

1.1.5 Bauweise

Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 100 m.

1.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

1.3 Bauliche Gestaltung der Gebäude

Fassaden zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteilelemente (kein Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen

Dächer Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen zulässig. Die Dachneigung darf maximal 30° betragen.

1.4 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

Je gewerbliches Grundstück ist maximal eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 12 m oder zwei Zufahrten mit einer Breite von maximal 6 m je Zufahrt zulässig. Die Grundstückszufahrten unterbrechen die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.5 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. Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

1.6 Einfriedungen

Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune, max. 2,00 m hoch, zulässig. Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen. Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 15 cm frei bleiben.

1.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz

1.7.1 Erforderlicher baulicher Schallschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist sowohl Lärmimmissionen des Straßenverkehrs von der B55, der St 2650 und der Kagerstraße als auch naturgemäß Lärmimmissionen des Gewerbelärms ausgesetzt. Diese verursachen Beurteilungspegel von insgesamt bis zu 68 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

1.7.2 Erforderlicher baulicher Schallschutz von Außenbauteilen
Gemäß DIN 4109 (Abschnitt 5.5) und Tabelle 8 ist der Geltungsbereich dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Das erforderliche Schalldämmmaß erf. R'w, res von Außenbauteilen beträgt somit für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Betrieben sowie ähnlich genutzten Räumen 45 dB; für Büroräume dagegen 40 dB. Das erforderliche Schalldämmmaß erf. R'w, res von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern ist nach DIN 4109 Tabellen 9 und 10 zu ermitteln. Die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster sind nach VDI 2719 zu bestimmen.

1.7.3 Nachweise

Bei Bauanträgen für Betriebsleiterwohnungen ist anhand von schalltechnischen Nachweisen die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen nachzuweisen.

1.7.4 Zusatzrichtungen

In diesen Fällen wird empfohlen, Ruheräume auf lärmabgewandte Seiten auszurichten. Für wohngenutzte Ruhe- und Aufenthaltsräume, die nicht direkt zu lärmabgewandten Seiten belüftet werden können, ist eine schalldämmte Zwangsbelüftung zu installieren.

1.8 Wasserschutzgebiet

In der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets Pfending für die Brunnen der Stadtwerke Cham ist die Schutzgebietsverordnung vom 22.09.1976 zu beachten.

Auszug aus der Schutzgebietsverordnung:

§ 3, Absatz 1 Ziffer 5.1 Bauliche Anlagen, die nicht zur Wasserversorgungsanlage gehören, zu errichten oder zu erweitern sind verboten, sofern nicht an eine Sammelentwässerung angeschlossen wird.

§ 3, Absatz 1 Ziffer 5.2 Betriebe mit grundwassergefährdendem Abwasser oder Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe (z.B. Chemikalien, Treibstoffe, organische Abfälle) hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder abgelagert werden, zu errichten oder zu erweitern sind verboten, soweit die Abfälle oder Abwässer nicht gewässerunschädlich beseitigt oder aus dem Schutzgebiet herausgeleitet werden können.

1.9 Grünordnung

1.9.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern gemäß RSM 7.2.2 anzusäen. Eine Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern ist wegen der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässig.

1.9.2 Pflanzgebot auf Betriebsgrundstücken

Auf den Betriebsgrundstücken sind je 500 m² überbaute Fläche zu pflanzen oder anzulegen:

Bäume und Sträucher nach Ziffer 1.9.5

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).

1.9.3 Gehölzfreie Grünflächen auf Betriebsgrundstücken

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

1.9.4 Termine für Begrünungsmaßnahmen

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

1.9.5 Folgende standortheimische Baum- und Straucharten sind zugelassen:

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

1.9.6 Pflanzengrößen

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

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

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

1.9.7 Befreiung von den Festsetzungen der Grünordnung

Für Grundstückszufahrten wird eine Befreiung von der unter 1.9.1 beschriebenen Festsetzung erteilt.

1.10 Werbeanlagen

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

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und/oder Laser.

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

1.11 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

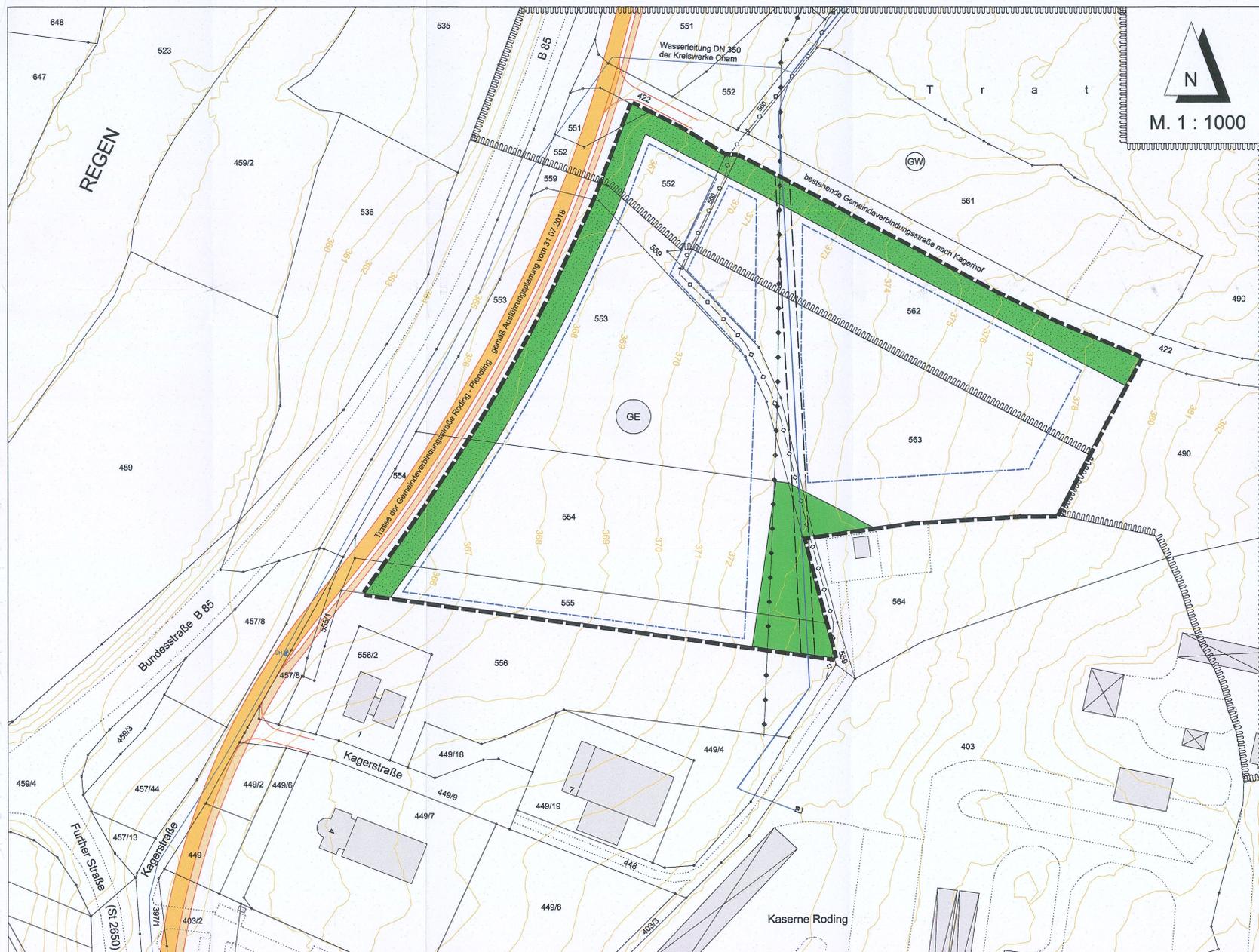
1.12 Außenbeleuchtungen

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

1.13 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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



2. Zeichnerische Festsetzungen

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
- Wasserleitung DN 350 der Kreiswerke Cham mit 3,0 m breiter Schutzzone beiderseits der Leitungssachse
- 20 kV-Freileitung der Bayerwerk Netz GmbH
- 20 kV-Erdkabel der Bayerwerk Netz GmbH
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen; Grundstückszufahrten sind nach den Vorgaben unter 1.4 der Textlichen Festsetzungen zulässig

3. Zeichnerische Hinweise

- 563 | 562 bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
- Topographische Abgrenzung (Übernahme aus der digitalen Flurkarte)
- bestehende Gebäude
- Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen über Normal Null
- Trasse der Gemeindeverbindungsstraße Roding - Pfending mit begleitendem Radweg gemäß Ausführungsplanung des Staatlichen Bauamts Regensburg vom 31.07.2018
- Umgrenzung der Flächen, die in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets Pfending für die Brunnen der Stadtwerke Cham liegen. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (Wasserschutzgebiete).

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 5000



BEBAUUNGSPLAN 6102-88/0

GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD
STADT RADING
LANDKREIS CHAM
REG.-BEZIRK OBERPFALZ

Handwritten: Nr. 23.01.50
Entwurf: 20.07.2019
Sg. 50

2. ENTWURF in der Fassung vom 25.10.2018

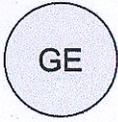
- AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS** Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 04.01.2016 am 05.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-88/0 i. d. Fassung vom 11.12.2017 hat in der Zeit vom 11.01.2018 bis 12.02.2018 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 05.01.2018, ortsüblich bekannt gemacht am 10.01.2018, hingewiesen.
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG** Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-88/0 i. d. Fassung vom 11.12.2017 mit Anschreiben vom 08.01.2018 übersandt und eine angemessene Frist bis 12.02.2018 zur Äußerung gegeben.
- ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG** Der vom Stadtrat am 25.10.2018 gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6102-88/0 i. d. Fassung vom 25.10.2018 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 bis 12.03.2019 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- SATZUNGS-BESCHLUSS** Die STADT RADING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.03.2019 den Bebauungsplan Nr. 6102-88/0 mit Begründung i. d. Fassung des 2. Entwurfs vom 25.10.2018 als Satzung beschlossen.
- GENEHMIGUNG** nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 6100-35/16 entwickelt ist. Dieses ist am 04.07.2019 wirksam in Kraft getreten.
- AUSFERTIGUNG** Der Bebauungsplan Nr. 6102-88/0 wird hiermit in der Fassung des 2. Entwurfs Roding, 24.07.2019, ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Reichold, Erster Bürgermeister
- INKRAFTTRETEN** Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-88/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 26.07.2019 am 28.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-88/0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
Der Bebauungsplan Nr. 6102-88/0 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.
Reichold, Erster Bürgermeister
- PLANUNG**
Bebauungsplan: Grünordnung: Vorentwurf: 11.12.2017
Stadtbaumeister Roding: Stadtbaumeister Roding: 1. Entwurf: 08.03.2018
Schulstraße 15: Schulstraße 15: 2. Entwurf: 25.10.2018
93426 Roding: 93426 Roding: i. A. Weibel

2. Zeichnerische Festsetzungen

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)



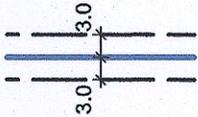
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO



Baugrenze gemäß § 23 BauNVO



Wasserleitung DN 350 der Kreiswerke Cham
mit 3,0 m breiter Schutzzone beiderseits der Leitungsachse



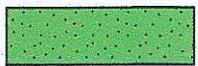
20 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH



20 kV-Erdkabel der Bayernwerk Netz GmbH

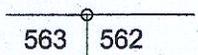


öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche

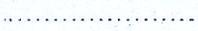


öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen;
Grundstückszufahrten sind nach den Vorgaben
unter 1.4 der Textlichen Festsetzungen zulässig

3. Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



Topographische Abgrenzung (Übernahme aus der digitalen Flurkarte)



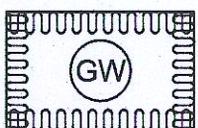
bestehende Gebäude



Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen über Normal Null



Trasse der Gemeindeverbindungsstraße Roding - Piending mit
begleitenden Radweg gemäß Ausführungsplanung des Staatlichen
Bauamts Regensburg vom 31.07.2018



Umgrenzung der Flächen, die in der weiteren Schutzzone des Wasser-
schutzgebiets Piending für die Brunnen der Stadtwerke Cham liegen.
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (Wasserschutz-
gebiete).

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 8 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan **GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD Nr. 6102-88/0**
mit integrierter Grünordnung in der Fassung des 2. Entwurfs vom 25.10.2018

als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für allgemein zulässig erklärt.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird ausnahmsweise 1 Wohnung je Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Büro- und Verwaltungsgebäuden ab dem 1. OG zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und Rasthofanlagen nicht zugelassen.

1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

1.1.3 Wandhöhe

Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 28,00 m festgesetzt.

Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

1.1.4 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 30,00 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut.

1.1.5 Bauweise

Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 100 m.

1.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

1.3 Bauliche Gestaltung der Gebäude

Fassaden	zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteilelemente (kein Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen
Dächer	Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen zulässig. Die Dachneigung darf maximal 30° betragen.

1.4 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

Je gewerbliches Grundstück ist maximal eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 12 m oder zwei Zufahrten mit einer Breite von maximal 6 m je Zufahrt zulässig. Die Grundstückszufahrten unterbrechen die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.5 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. Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

1.6 Einfriedungen

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

Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 15 cm frei bleiben.

1.7 Festsetzungen zum Immisionsschutz

1.7.1 Erforderlicher baulicher Schallschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist sowohl Lärmimmissionen des Straßenverkehrs von der B85, der St 2650 und der Kagerstraße als auch naturgemäß Lärmimmissionen des Gewerbelärms ausgesetzt. Diese verursachen Beurteilungspegel von insgesamt bis zu 68 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

1.7.2 Erforderlicher baulicher Schallschutz von Außenbauteilen

Gemäß DIN 4109 (Abschnitt 5.5) und Tabelle 8 ist der Geltungsbereich dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Das erforderliche Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res}$ von Außenbauteilen beträgt somit für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Betrieben sowie ähnlich genutzten Räumen 45 dB; für Büroräume dagegen 40 dB.

Das erforderliche Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern ist nach DIN 4109 Tabellen 9 und 10 zu ermitteln.

Die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster sind nach VDI 2719 zu bestimmen.

1.7.3 Nachweise

Bei Bauanträgen für Betriebsleiterwohnungen ist anhand von schalltechnischen Nachweisen die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen nachzuweisen.

1.7.4 Zusatzeinrichtungen

In diesen Fällen wird empfohlen, Ruheräume auf lärmabgewandte Seiten auszurichten. Für wohngenutzte Ruhe- und Aufenthaltsräume, die nicht direkt zu lärmabgewandten Seiten belüftet werden können, ist eine schallgedämmte Zwangsbelüftung zu installieren.

1.8 Wasserschutzgebiet

In der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets Piending für die Brunnen der Stadtwerke Cham ist die Schutzgebietsverordnung vom 22.09.1976 zu beachten.

Auszug aus der Schutzgebietsverordnung:

§ 3, Absatz 1 Ziffer 5.1 Bauliche Anlagen, die nicht zur Wasserversorgungsanlage gehören, zu errichten oder zu erweitern **sind verboten**, sofern nicht an eine Sammelentwässerung angeschlossen wird.

§ 3, Absatz 1 Ziffer 5.2 Betriebe mit grundwassergefährdendem Abwasser oder Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe (z.B. Chemikalien, Treibstoffe, organische Abfälle) hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden, zu errichten oder zu erweitern **sind verboten**, soweit die Abfälle oder Abwässer nicht gewässerunschädlich beseitigt oder aus dem Schutzgebiet herausgeleitet werden können.

1.9 Grünordnung

1.9.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern gemäß RSM 7.2.2 anzusäen.

Eine Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern ist wegen der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässig.

1.9.2 Pflanzgebot auf Betriebsgrundstücken

Auf den Betriebsgrundstücken sind je 500 m² überbaute Fläche zu pflanzen oder anzulegen:

Bäume und Sträucher nach Ziffer 1.9.5

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).

1.9.3 Gehölzfreie Grünflächen auf Betriebsgrundstücken

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

1.9.4 Termine für Begrünungsmaßnahmen

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

1.9.5 Folgende standortheimische Baum- und Straucharten sind zugelassen:

Große und mittelgroße Bäume:

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Stiel-Eiche	-	Quercus robur

Kleinbäume:

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Wild-Birne	-	Pyrus communis
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Feldrose	-	Rosa arvensis
Hundsrose	-	Rosa canina
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

1.9.6 Pflanzengrößen

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

1.9.7 Befreiung von den Festsetzungen der Grünordnung

Für Grundstückszufahrten wird eine Befreiung von der unter 1.9.1 beschriebenen Festsetzung erteilt.

1.10 Werbeanlagen

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

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und/oder Laser.

Freistehende Anlagen sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 3 m und eine max. Werbefläche von 6 m² nicht überschreiten.

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

1.11 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

1.12 Außenbeleuchtungen

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

1.13 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD

6102-88/0

STADT
LANDKREIS
REG.-BEZIRKRODING
CHAM
OBERPFALZ*J. Nr. 23.01.50*
Bekanntmachung: 29.07.2019
Sg. 50

2. ENTWURF

in der Fassung
vom 25.10.2018

1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 04.01.2016 am 05.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-88/0 i. d. Fassung vom 11.12.2017 hat in der Zeit vom 11.01.2018 bis 12.02.2018 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 05.01.2018, ortsüblich bekannt gemacht am 10.01.2018, hingewiesen.

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

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-88/0 i. d. Fassung vom 11.12.2017 mit Anschreiben vom 08.01.2018 übersandt und eine angemessene Frist bis 12.02.2018 zur Äußerung gegeben.

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

Der vom Stadtrat am 25.10.2018 gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-88/0 i. d. Fassung vom 25.10.2018 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 bis 12.03.2019 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 30.01.2019 am 31.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGS- BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.03.2019 den Bebauungsplan Nr. 6102-88/0 mit Begründung i. d. Fassung des 2. Entwurfs vom 25.10.2018 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 6100-35/16 entwickelt ist. Dieses ist am 04.07.2019 wirksam in Kraft getreten.

7. AUSFERTIGUNG

Roding, 24.07.2019.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-88/0 wird hiermit in der Fassung des 2. Entwurfs vom 25.10.2018 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Reichold, Erster Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN

STADT RODING
Roding, 29.07.2019

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-88/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 26.07.2019 am 29.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-88/0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-88/0 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Reichold, Erster Bürgermeister

9. PLANUNG

Bebauungsplan:
Stadtbauamt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Grünordnung:
Stadtbauamt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Vorentwurf: 11.12.2017
1. Entwurf: 08.03.2018
2. Entwurf: 25.10.2018

Reichold
i. A. Weixel