

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1 und 13b 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 **GSTETTEN - AM POINTWEIHER** Nr. 6102-81/0 mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 26.09.2019 als Satzung:

### 1. Textliche Festsetzungen

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	0,3	Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl
IV	o	max. zulässige Vollgeschosse	Bauweise
374,60 m ü. NN	376,60 m ü. NN	max. zulässige Wandhöhe	max. zulässige Firsthöhe

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO; Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

##### 1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.

##### 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)

IV Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig, wobei die Brutto-Grundfläche des 4. Geschosses maximal 2/3 der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen darf

##### 1.1.4 Bauweise

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

##### 1.1.5 Höhe baulicher Anlagen

374,60 m ü. NN Es sind Wandhöhen bis maximal 374,60 m ü. NN zulässig.

376,60 m ü. NN Es sind Firsthöhen bis maximal 376,60 m ü. NN zulässig. Aufzugschächte und untergeordnete technische Anlagen sind bis maximal 376,60 m ü. NN zulässig.

#### 1.1.6 Verbot von Kellergeschossen

Gebäude oder Gebäudeteile (z. B. Keller) mit einer Fußbodenoberkante (FOK) unter einer Höhe von 362,20 m ü. NN. sind nicht zulässig.

#### 1.2 Abstandsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt: Für den Bereich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3 m. Zu den an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücken sind die Abstandsflächen nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die neu gestaltete Geländeoberfläche.

#### 1.3 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

Standorte Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Wandhöhe Es sind Wandhöhen bis maximal 366,00 m ü. NN zulässig.

Firsthöhe Es sind Firsthöhen bis maximal 368,00 m ü. NN zulässig.

#### 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).

Grundstückszufahrten sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen nicht zulässig.

#### 1.5 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen.

Die Anzahl der Stellplätze ist nach folgenden Richtzahlen zu ermitteln:

- 1,0 Stellplatz je Wohnung, deren Wohnfläche kleiner als 50 m² ist,
- 2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m² ist.

Die Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zu berechnen.

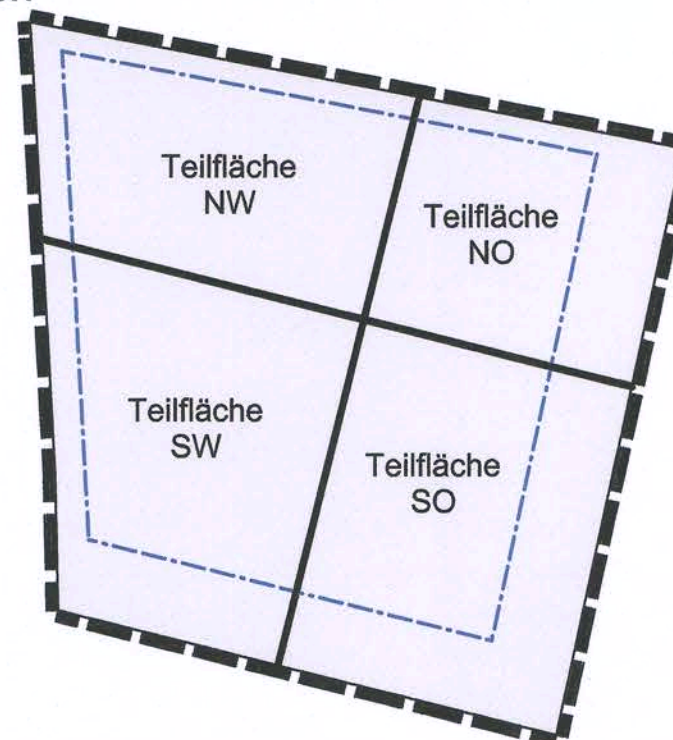
#### 1.6 Festsetzungen zum Schutz vor Hochwasser

Die Mindesthöhenlage der Fußbodenoberkante (FOK) Erdgeschoß der Wohngebäude und Garagen beträgt 362,20 m ü. NN. Gebäude oder Gebäudeteile (z. B. Keller) mit einer Fußbodenoberkante (FOK) unter einer Höhe von 362,20 m ü. NN. sind nicht zulässig.

Durch die Höhenlage des Baugebiets besteht eine erhöhte Gefahr, dass der Abwasserkanal rückstaut. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach DIN 1986 auszubilden, um die Gebäude gegen Rückstau aus dem Abwasserkanal zu schützen.

#### 1.7 Schallschutzmaßnahmen

Lageplan M. 1 : 1000 mit Bezeichnung der Teilflächen



- (1) Die nördlichen und westlichen Fassadenseiten von Wohngebäuden in der Teilfläche NW und die westlichen Fassadenseiten von Wohngebäuden in der Teilfläche SW sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die südlichen Fassadenseiten von Wohngebäuden in der Teilfläche NW sowie die nördlichen und südlichen Fassadenseiten von Wohngebäuden in der Teilfläche SW sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
II	30 dB
III	35 dB

- (2) Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über die unter Absatz 1 angegebenen Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einsatz von schalldämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Die Schalldämmulter müssen mindestens das gleiche Schalldämmmaß wie die Fenster aufweisen. Alternativ können die betreffenden schutzbedürftigen Räume über eine zentrale Wohnungsbelüftungsanlage belüftet werden.

- (3) Die Schalleistung von Wärmepumpen wird auf <50 dB(A) festgesetzt; Abstand zu benachbarten Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen mindestens 7 m.

### 2. Zeichnerische Festsetzungen

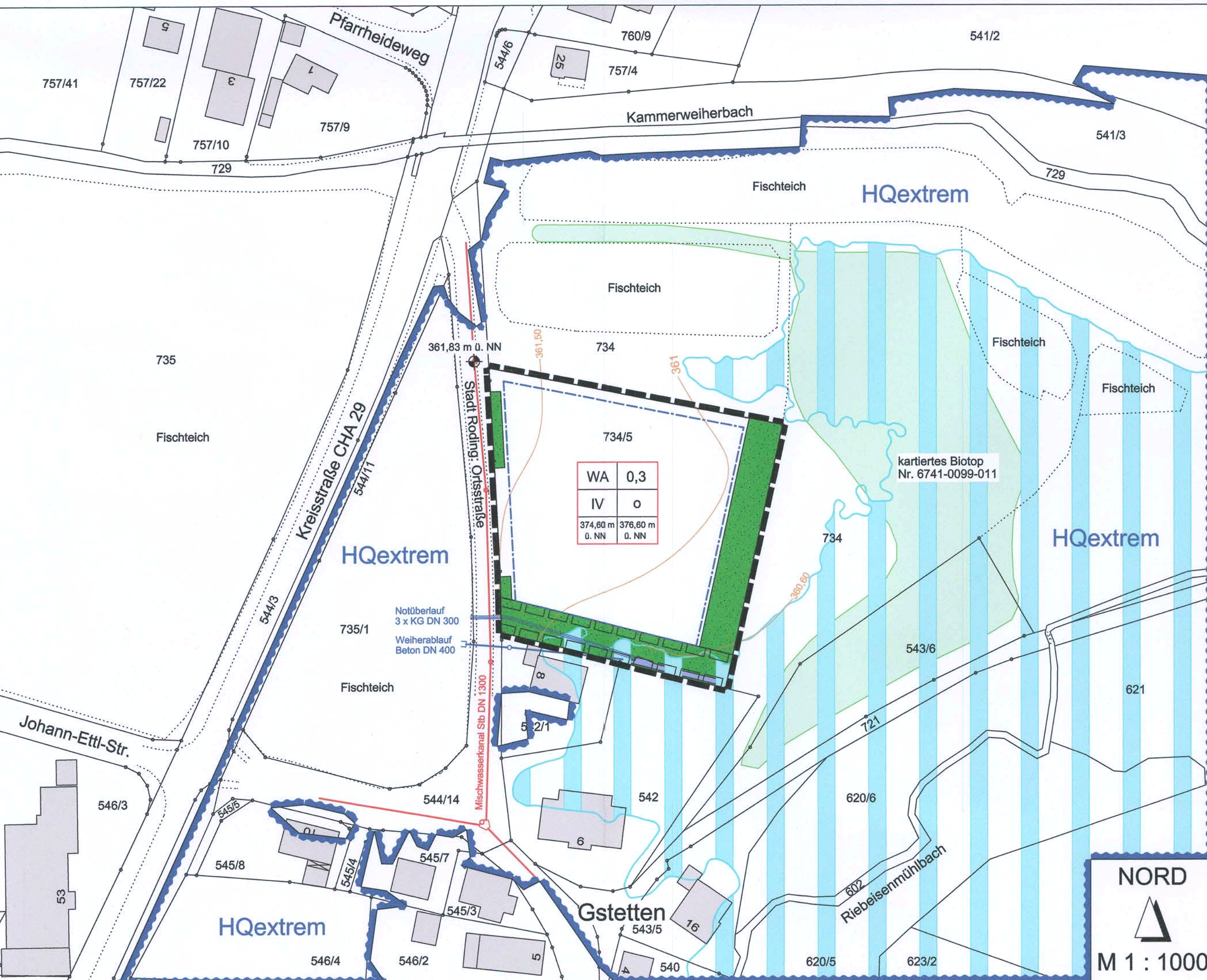
(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Private Grünflächen mit Pflanzgebot für einheimische mittel- bis großkronige Laubbäume im Abstand von weniger als 12 m
- Graben zur Ableitung des Wassers vom Weiherablauf und vom Notüberlauf
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke Flur-Nr. 735 und Flur-Nr. 735/1 der Gemarkung Mitterdorf zu belastende Flächen: Bau und Unterhalt der Weiherablaufleitung, der Notüberlaufleitungen und des Ablaufgrabens

### 3. Hinweise

#### 3.1 Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null
- Höhenbezugspunkt für festgesetzte Mindest- oder Maximalhöhen in m über Normal Null: Deckelmittelpunkt des Kanalschachts
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 am Regen (festgesetzt durch Verordnung des Landratsamts Cham vom 18.04.2016); für den dargestellten Planausschnitt wurde ein Wasserspiegel von 360,61 m ü. NN errechnet (Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Regensburg vom 07.10.2015)



#### 1.8 Altlastenverdächtige Fläche

Die Planungsfläche wird im Altlastenkataster unter der Kat.-Nr. 37200102 geführt.

Eine orientierende Altlastenuntersuchung gemäß § 2 Nr. 3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wurde durchgeführt. Das Gutachten der Tauw GmbH vom 22.01.2016, Zeichen R001-1233449MEI-V01 ist als Anlage Nr. 4 der Begründung beigefügt. Die sich aus den darin enthaltenen Untersuchungsergebnissen und Auswertungen ergebenden Folgerungen und weiteren Maßnahmen sind zu beachten und durchzuführen; zusammenfassend im Besonderen folgende Punkte:

- (1) Mit dem Material aus dem Sondierungsbereich S6 ist ein Säuleneluat durchzuführen. Wird der Prüfwert überschritten, sind Abgrenzungsmaßnahmen zur Ermittlung der horizontalen Ausdehnung der teerhaltigen Ablagerung erforderlich.
- (2) Auf Kellergeschosse ist zu verzichten.
- (3) Gebäude sind mit einer durchgehenden gasdicht ausgebildeten Bodenplatte zu versehen.
- (4) Zu- und Ableitungen in die Gebäude sind ebenfalls gasdicht auszuführen.
- (5) Unterhalb der Bodenplatten ist eine grobkörnige, kalkfreie Gasdrainageschicht vorzusehen.
- (6) Im Hinblick auf die torfigen Auesedimente ist je nach Lastenabtragung mit Setzungen zu rechnen. Soweit erforderlich ist hierzu ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen.
- (7) Bei Bauarbeiten ist in angelegten Gräben und Schächten mit erhöhten Gehalten an Methan und Kohlendioxid zu rechnen. Die entsprechenden Sicherungsmaßnahmen während und nach den Bauarbeiten sind bei der SIGE-Planung zu berücksichtigen.
- (8) Ausgehobenes Material ist vor Ort zunächst als Haufwerk zu lagern, zu probieren und kann dann auf Basis der durchgeführten Deklarationsuntersuchung einer Verwertung oder Deponierung zugeführt werden.

Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolger, Bauherren und sonstige Nutzungsberechtigte übernehmen das Risiko von - auch unbekanntem - schädlichen Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG oder sonstigen Verunreinigungen sowie Änderungen der Beschaffenheit des Grundwassers im Sinne von § 89 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Etwas Ausgleichsansprüche, insbesondere gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG, werden ausgeschlossen.

Sie sind weiter verpflichtet, alle anfallenden Kosten zur Umsetzung der im oben genannten Gutachten der Tauw GmbH geforderten Maßnahmen dauerhaft zu übernehmen und die Stadt Roding sowie den Freistaat Bayern (Untere Bauaufsichtsbehörde, Wasserwirtschaftsamt) von sämtlichen Kosten sowie Schadensersatz- und Haftungsansprüchen bzgl. der vorhandenen Altlasten im Planungsgebiet freizustellen.

Die Freistellungspflicht umfasst dabei neben den Kosten für Erkundung, Durchführung und Überwachung von behördlicherseits angeordneten Maßnahmen jeglicher Art, insbesondere Gefahrforschungs- und Sanierungsmaßnahmen auch sämtliche Kosten einer privatrechtlichen Inanspruchnahme seitens Dritter als Folge der Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen.

#### 1.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m über OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm frei bleiben.

straßenseitig: senkrechte Holzlatzen- oder Hanichelzäune oder Stabgitterzäune  
seitl. und rückwärtig: außer senkrechten Holzlatzen- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt  
stüßergrenzen:

#### 1.10 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen, nicht giftigen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zur Straßenraumgestaltung und Eingrünung des Baugebiets im Westen, zur Begrünung des Wassergrabens im Süden und als Übergang zum bestehenden Gehölzbestand im Osten des Planungsgebiets sind private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen Grünflächen besteht ein Pflanzgebot für einheimische mittel- bis großkronige Laubbäume im Abstand von weniger als 12 m.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

#### 1.11 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

#### 1.12 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

#### 1.13 Versorgungsleitungen

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

<b>BEBAUUNGSPLAN</b> <b>GSTETTEN - AM POINTWEIHER</b> STADT RADING LANDKREIS CHAM REG.-BEZIRK OBERPFALZ	6102-81/0 <b>SATZUNGS-</b> <b>FERTIGUNG</b> in der Fassung vom 26.09.2019
---	--

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans GSTETTEN - AM POINTWEIHER gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 01.10.2014 am 02.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6102-81/0 i. d. Fassung vom 05.01.2015 hat in der Zeit vom 13.04.2015 bis 12.05.2015 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 01.04.2015, nach § 3 Abs. 1 BauGB

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6102-81/0 i. d. Fassung vom 05.01.2015 mit Schreiben vom 01.04.2015 übersandt und eine angemessene Frist bis 12.05.2015 zur Auslegung gegeben.

4. ÄNDERUNG DES VERFAHRENS Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt werden, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.04.2018 gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 13b BauGB die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren beschlossen.

5. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG Der vom Stadtrat am 26.04.2018 gebilligte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6102-81/0 i. d. Fassung vom 26.04.2018 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2018 bis 15.06.2018 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 02.05.2018 am 03.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

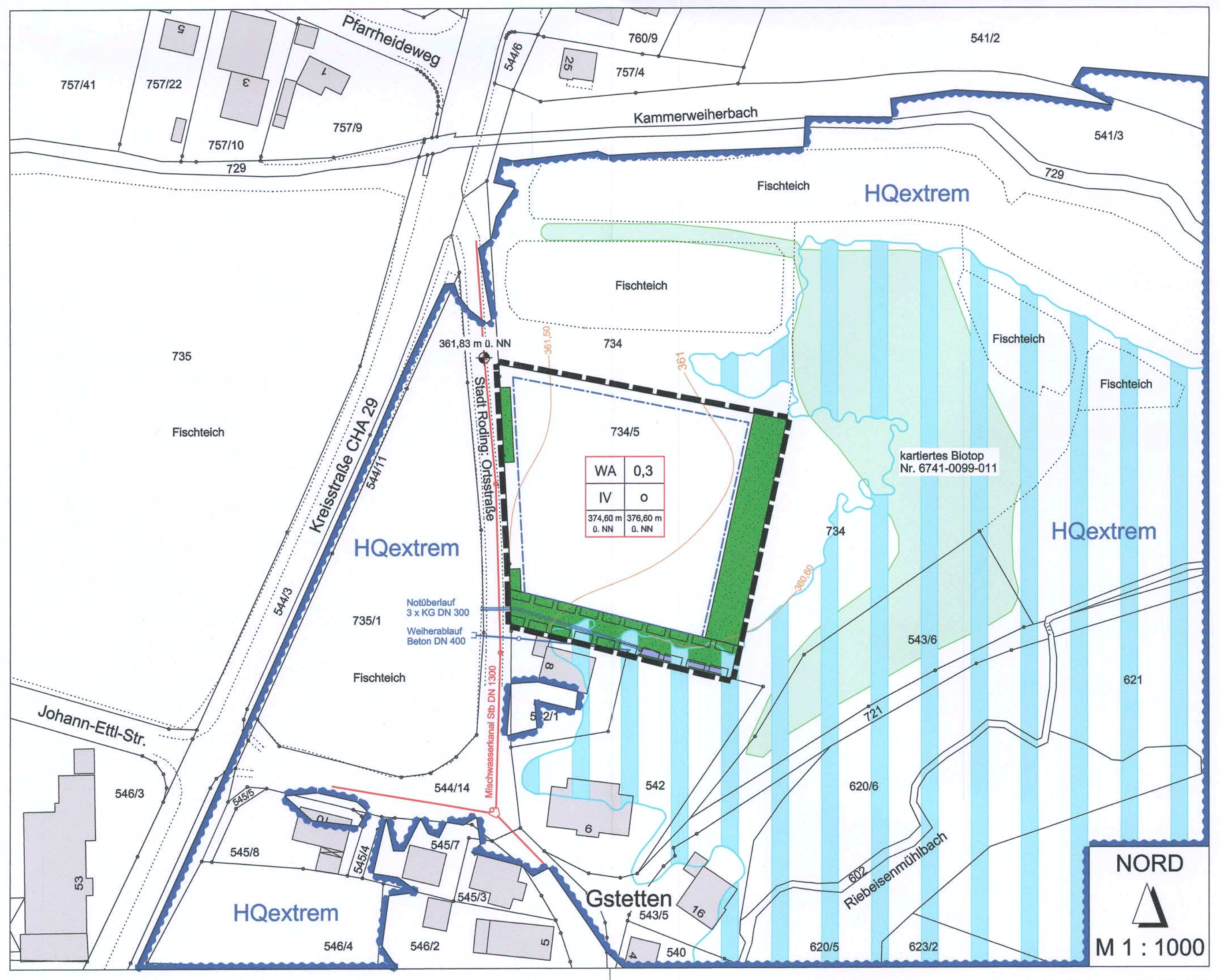
6. SATZUNGS-BESCHLUSS Die STADT RADING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.09.2019 den Bebauungsplan Nr. 6102-81/0 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungs-fertigung vom 26.09.2019 als Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan Nr. 6102-81/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Roding, 10.02.2020

8. INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-81/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 11.02.2020 am 12.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-81/0 in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-81/0 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.

9. PLANUNG Stadtbauamt Roding, Schulstraße 15, 93426 Roding. Vorentwurf: 05.01.2015, Entwurf: 26.04.2018, Satzungs-fertigung: 26.09.2019. A. Weixel





NORD



M 1 : 1000



## 2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



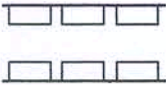
Baugrenze



Private Grünflächen mit Pflanzgebot für einheimische mittel- bis großkronige Laubbäume im Abstand von weniger als 12 m



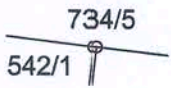
Graben zur Ableitung des Wassers vom Weiherablauf und vom Notüberlauf



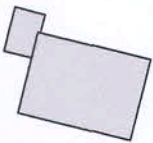
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke Flur-Nr. 735 und Flur-Nr. 735/1 der Gemarkung Mitterdorf zu belastende Flächen: Bau und Unterhalt der Weiherablaufleitung, der Notüberlaufleitungen und des Ablaufgrabens

## 3. Hinweise

### 3.1 Zeichnerische Hinweise



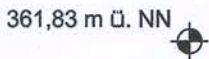
bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



bestehende Gebäude



Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null



Höhenbezugspunkt für festgesetzte Mindest- oder Maximalhöhen in m über Normal Null:  
Deckelmittelpunkt des Kanalschachts



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 am Regen (festgesetzt durch Verordnung des Landratsamts Cham vom 18.04.2016); für den dargestellten Planausschnitt wurde ein Wasserspiegel von 360,61 m ü. NN errechnet (Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Regensburg vom 07.10.2015)



Hochwassergefahrenfläche:

Umgrenzung von Flächen, die von Hochwasser niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind (Extremhochwasser HQextrem; Übernahme aus der Hochwassergefahrenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt)



bestehende Rohrleitungen (Weiherablaufleitung DN 400 und 3 Notüberlaufleitungen DN 300) zur Ableitung des Wassers aus dem Fischteich

### 3.2 Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Verkehrslärm

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Kreisstraße CHA 29 (Bahnhofstraße) sowie im untergeordnetem Ausmaß von der Bahnlinie Schwandorf - Cham ausgesetzt.

Es wird empfohlen, Schlaf- und Ruheräume der Wohngebäude in den Teilflächen NW und SW nach Osten hin auszurichten.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch künftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten wird entsprechend Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 bestimmt.

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämmmaß wie für die Fassaden.

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.



Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1 und 13b 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 **GSTETTEN - AM POINTWEIHER Nr. 6102-81/0** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 26.09.2019

als Satzung:

# 1. Textliche Festsetzungen

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	0,3
IV	o
374,60 m ü. NN	376,60 m ü. NN

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl
max. zulässige Vollgeschosse	Bauweise
max. zulässige Wandhöhe	max. zulässige Firsthöhe

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO;  
Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.

### 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)

IV Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig, wobei die Brutto-Grundfläche des 4. Geschosses maximal 2/3 der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen darf

### 1.1.4 Bauweise

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

### 1.1.5 Höhe baulicher Anlagen

374,60 m ü. NN Es sind Wandhöhen bis maximal 374,60 m ü. NN zulässig.

376,60 m ü. NN Es sind Firsthöhen bis maximal 376,60 m ü. NN zulässig.  
Aufzugschächte und untergeordnete technische Anlagen sind bis maximal 376,60 m ü. NN zulässig.



### 1.1.6 Verbot von Kellergeschossen

Gebäude oder Gebäudeteile (z. B. Keller) mit einer Fußbodenoberkante (FOK) unter einer Höhe von 362,20 m ü. NN. sind nicht zulässig.

## 1.2 Abstandsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt:

Für den Bereich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen  $0,4 H$ , mindestens 3 m.

Zu den an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücken sind die Abstandsflächen nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die neu gestaltete Geländeoberfläche.

## 1.3 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

Standorte	Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Wandhöhe	Es sind Wandhöhen bis maximal 366,00 m ü. NN zulässig.
Firsthöhe	Es sind Firsthöhen bis maximal 368,00 m ü. NN zulässig.

## 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).

Grundstückszufahrten sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen nicht zulässig.

## 1.5 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen.

Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen.

Die Anzahl der Stellplätze ist nach folgenden Richtzahlen zu ermitteln:

1,0 Stellplatz je Wohnung, deren Wohnfläche kleiner als  $50 \text{ m}^2$  ist,

2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer  $50 \text{ m}^2$  ist.

Die Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.



## 1.6 Festsetzungen zum Schutz vor Hochwasser

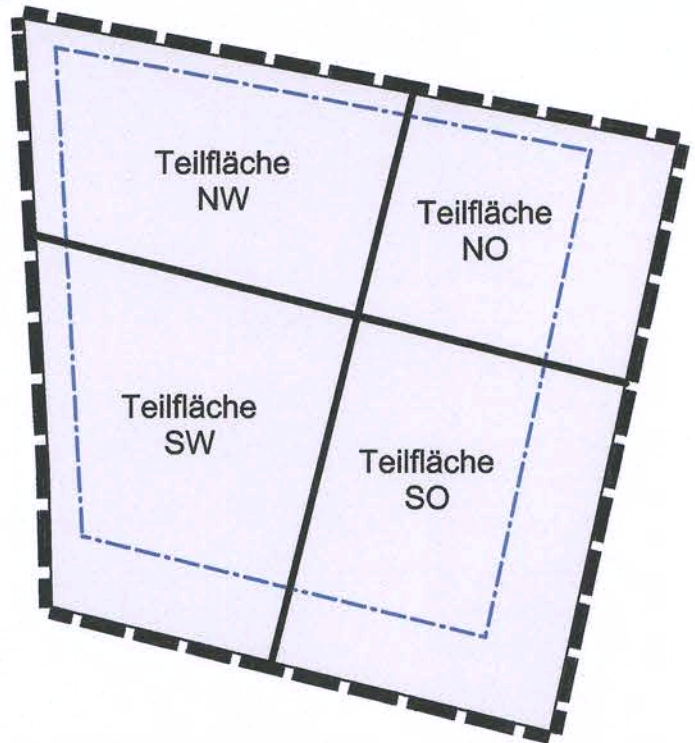
Die Mindesthöhenlage der Fußbodenoberkante (FOK) Erdgeschoß der Wohngebäude und Garagen beträgt 362,20 m ü. NN.

Gebäude oder Gebäudeteile (z. B. Keller) mit einer Fußbodenoberkante (FOK) unter einer Höhe von 362,20 m ü. NN. sind nicht zulässig.

Durch die Höhenlage des Baugebiets besteht eine erhöhte Gefahr, dass der Abwasserkanal rückstaut. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach DIN 1986 auszubilden, um die Gebäude gegen Rückstau aus dem Abwasserkanal zu schützen.

## 1.7 Schallschutzmaßnahmen

Lageplan M. 1 : 1000  
mit Bezeichnung  
der Teilflächen



- (1) Die nördlichen und westlichen Fassadenseiten von Wohngebäuden in der Teilfläche NW und die westlichen Fassadenseiten von Wohngebäuden in der Teilfläche SW sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Die südlichen Fassadenseiten von Wohngebäuden in der Teilfläche NW sowie die nördlichen und südlichen Fassadenseiten von Wohngebäuden in der Teilfläche SW sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen.

Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'<sub>w,res</sub> gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Lärmpegelbereich	erf. R' <sub>w,res</sub>
II	30 dB
III	35 dB

- (2) Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über die unter Absatz 1 angegebenen Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Die Schalldämmlüfter müssen mindestens das gleiche Schalldämmmaß wie die Fenster aufweisen. Alternativ können die betreffenden schutzbedürftigen Räume über eine zentrale Wohnungsbelüftungsanlage belüftet werden.
- (3) Die Schalleistung von Wärmepumpen wird auf <50 dB(A) festgesetzt; Abstand zu benachbarten Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen mindestens 7 m.



## 1.8 Altlastenverdächtige Fläche

Die Planungsfläche wird im Altlastenkataster unter der Kat.-Nr. 37200102 geführt.

Eine orientierende Altlastenuntersuchung gemäß § 2 Nr. 3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wurde durchgeführt. Das Gutachten der Tauw GmbH vom 22.01.2016, Zeichen R001-1233449MEI-V01 ist als Anlage Nr. 4 der Begründung beigelegt.

Die sich aus den darin enthaltenen Untersuchungsergebnissen und Auswertungen ergebenden Folgerungen und weiteren Maßnahmen sind zu beachten und durchzuführen; zusammenfassend im Besonderen folgende Punkte:

- (1) Mit dem Material aus dem Sondierbereich S6 ist ein Säuleneluat durchzuführen. Wird der Prüfwert überschritten, sind Abgrenzungssondierungen zur Ermittlung der horizontalen Ausdehnung der teerhaltigen Ablagerung erforderlich.
- (2) Auf Kellergeschosse ist zu verzichten.
- (3) Gebäude sind mit einer durchgehenden gasdicht ausgebildeten Bodenplatte zu versehen.
- (4) Zu- und Ableitungen in die Gebäude sind ebenfalls gasdicht auszuführen.
- (5) Unterhalb der Bodenplatten ist eine grobkörnige, kalkfreie Gasdrainageschicht vorzusehen.
- (6) Im Hinblick auf die torfigen Auesedimente ist je nach Lastenabtragung mit Setzungen zu rechnen. Soweit erforderlich ist hierzu ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen.
- (7) Bei Bauarbeiten ist in angelegten Gräben und Schächten mit erhöhten Gehalten an Methan und Kohlendioxid zu rechnen. Die entsprechenden Sicherungsmaßnahmen während und nach den Bauarbeiten sind bei der SIGE-Planung zu berücksichtigen.
- (8) Ausgehobenes Material ist vor Ort zunächst als Haufwerk zu lagern, zu beproben und kann dann auf Basis der durchgeführten Deklarationsuntersuchung einer Verwertung oder Deponierung zugeführt werden.

Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolger, Bauherrn und sonstige Nutzungsberechtigte übernehmen das Risiko von - auch unbekanntem - schädlichen Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG oder sonstigen Verunreinigungen sowie Änderungen der Beschaffenheit des Grundwassers im Sinne von § 89 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Etwaige Ausgleichsansprüche, insbesondere gemäß § 24 Abs. 2 BBodSchG, werden ausgeschlossen.

Sie sind weiter verpflichtet, alle anfallenden Kosten zur Umsetzung der im oben genannten Gutachten der Tauw GmbH geforderten Maßnahmen dauerhaft zu übernehmen und die Stadt Roding sowie den Freistaat Bayern (Untere Bauaufsichtsbehörde, Wasserwirtschaftsamt) von sämtlichen Kosten sowie Schadensersatz- und Haftungsansprüchen bzgl. der vorhandenen Altlasten im Planungsgebiet freizustellen.

Die Freistellungspflicht umfasst dabei neben den Kosten für Erkundung, Durchführung und Überwachung von behördlicherseits angeordneten Maßnahmen jeglicher Art, insbesondere Gefahrerforschungs- und Sanierungsmaßnahmen auch sämtliche Kosten einer privatrechtlichen Inanspruchnahme seitens Dritter als Folge der Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen.



## 1.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m über OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm frei bleiben.

straßenseitig: senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune oder Stabgitterzäune  
seitl. und rückwärtige Grundstücksgrenzen: außer senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

## 1.10 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen, nicht giftigen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zur Straßenraumgestaltung und Eingrünung des Baugebiets im Westen, zur Begrünung des Wassergrabens im Süden und als Übergang zum bestehenden Gehölzbestand im Osten des Planungsgebiets sind private Grünflächen festgesetzt.

Auf diesen Grünflächen besteht ein Pflanzgebot für einheimische mittel- bis großkronige Laubbäume im Abstand von weniger als 12 m.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

## 1.11 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

## 1.12 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

## 1.13 Versorgungsleitungen

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



# BEBAUUNGSPLAN GSTETTEN - AM POINTWEIHER

STADT  
LANDKREIS  
REG. - BEZIRK

RODING  
CHAM  
OBERPFALZ

B. Nr. 23.04.13  
Verkaufskraft: 12.02.2020  
Sg. 50

6102-81/0  
**SATZUNGS-  
FERTIGUNG**  
in der Fassung  
vom 26.09.2019

## 1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans GSTETTEN - AM POINTWEIHER gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 01.10.2014 am 02.10.2014 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. 6102-81/0 i. d. Fassung vom 05.01.2015 hat in der Zeit vom 13.04.2015 bis 12.05.2015 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 01.04.2015, ortsüblich bekannt gemacht am 02.04.2015, 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. 6102-81/0 i. d. Fassung vom 05.01.2015 mit Anschreiben vom 01.04.2015 übersandt und eine angemessene Frist bis 12.05.2015 zur Äußerung gegeben.

## 4. ÄNDERUNG DES VERFAHRENS

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt werden, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.04.2018 gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 13b BauGB die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren beschlossen.

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

Der vom Stadtrat am 26.04.2018 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-81/0 i. d. Fassung vom 26.04.2018 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2018 bis 15.06.2018 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 02.05.2018 am 03.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

## 6. SATZUNGS- BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.09.2019 den Bebauungsplan Nr. 6102-81/0 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungs-fertigung vom 26.09.2019 als Satzung beschlossen.

## 7. AUSFERTIGUNG

Roding, 10.02.2020

Der Bebauungsplan Nr. 6102-81/0 wird hiermit als Satzungs-fertigung in der Fassung vom 26.09.2019 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Reichold, Erster Bürgermeister

## 8. INKRAFTTRETEN

STADT RODING  
Roding, 12.02.2020

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-81/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 11.02.2020 am 12.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-81/0 in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-81/0 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

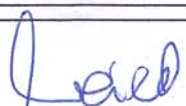
Reichold, Erster Bürgermeister

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.

## 9. PLANUNG

Stadtbauamt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Vorentwurf: 05.01.2015  
Entwurf: 26.04.2018  
Satzungsfertigung: 26.09.2019

  
i. A. Weixel