

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1, 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 4 und 30 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 **NEUBAU AM SEE - SÜD-WEST Nr. 6102-48/3** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 29.09.2022 als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

| WA 1 | | Nutzungsschablone WA 1 | |
|------|------|------------------------------|---|
| WA | 0,4 | Art der baulichen Nutzung | max. zulässige Grundflächenzahl |
| II | o | max. zulässige Vollgeschosse | Bauweise |
| E | 6 Wo | nur Einzelhäuser zulässig | höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude |

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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 0,35 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35.
 0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)
 II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Wohngebäude
 Wandhöhe Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 8,00 m festgesetzt. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.
 Firsthöhe Die maximale Firsthöhe wird mit 10,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

Garagen und Carports

Wandhöhe im WA 1, WA 2 und WA 3 Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 7 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.
 Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 4,50 m zulässig. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

Wandhöhe im WA 4 Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB folgende Regelung getroffen: Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sind in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig: Garagen und Carports einschließlich ihrer Nebenräume mit einem Höhenunterschied von maximal 3,30 m zwischen der Oberkante der Randbefestigung der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück in der nachbarseitigen Gebäudedachfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Regelbeispiel) und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von maximal 9,00 m.
 Bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 5,00 m zulässig. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

Regelbeispiel für Garagen und Carports im WA 4
 Maßstab 1 : 200



1.3 Bauweise

- o Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig

1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1 Wo Es ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- 2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 6 Wo Es sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.5 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten, soweit in diesem Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen wurden.

1.6 Garagen und Carports

Die Dachneigung von Garagen oder Carports darf nicht steiler sein als die Dachneigung des Wohngebäudes auf dem Grundstück.

1.7 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig, jedoch sind je Wohngebäude bis zu zwei nicht überdachte Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig.
 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der "Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) vom 27.03.2019" der Stadt Roding, inkraftgetreten am 01.04.2019.

1.8 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Grundstückszufahrten sind entlang der Straßenverkehrsflächen möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schattschranken, Verkehrszeichen, Hydranten). Grundstückszufahrten über die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind nur bei den Parzellen 26 und 28 zulässig.
 Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von maximal 12 m zulässig. Als Zufahrt gilt auch die Anordnung von nicht überdachten Stellplätzen direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche.

1.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,60 m über OK Urgelände zulässig. Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von mindestens 15 cm frei bleiben.

1.10 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen.

1.11 Grünordnung

Die nicht bebauten oder befestigten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
 Schottergärten sind nicht zulässig. Ein Traufstreifen aus Kies oder Schotter ist entlang von Gebäuden in einer Breite von maximal 50 cm zulässig.
 Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen 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. Davon ist ein Baum an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit dieser in den Straßenraum wirkt. Entsprechende Standort sind in der Planzeichnung vorgeschlagen.
 Zur Sicherung der Ortsrandeignung ist an der Grenze zur freien Landschaft hin eine 3 m breite private Grünfläche mit Pflanzgebot für eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt.

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

1.12 Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen

Beim Neubau eines Wohngebäudes muss eine Photovoltaikanlage oder eine Solarthermieanlage installiert werden. Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen sind nur an oder auf Gebäuden zulässig.

1.13 Niederschlagswassernutzung

Niederschlagswasser von Dachflächen muss in geeigneten Behältern (z. B. Zisternen) gesammelt werden und sollte für die Gartenbewässerung und zur Brauchwassernutzung (z. B. Toilettenspülung) verwendet werden. Je Quadratmeter überdachte Fläche ist ein Behältervolumen von 20 Litern herzustellen. Die Fläche von begrüntem Dächern wird bei der Berechnung des Behältervolumens nicht herangezogen.

1.14 Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Eine ständige Beleuchtung des Außenbereichs ist nicht erlaubt. Eine temporäre Beleuchtung, z. B. mit Bewegungsmelder, ist zulässig.

2. Zeichnerische Festsetzungen

- (gemäß Planzeichnerverordnung - PlanZV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
 - Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Mehrzweckstreifen mit Rasenfugenpflaster (Maßangabe in Metern)
 - asphaltierte Straßenverkehrsfläche (Maßangabe in Metern)
 - seitlicher Sicherheitsraum (Maßangabe in Metern)
 - Geh- und Radweg
 - Öffentlicher Feld- und Waldweg
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung : Kanaltrasse

- RRB Flächen für die Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung : Regenrückhaltebecken
- Bestehende Hauptwasserleitung mit Steuerkabel der Kreiswerke Cham
- Mit Leitungsrecht für die Hauptwasserleitung mit Steuerkabel belastete Fläche
- Anger Öffentliche Grünfläche: Anger
- Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zur Ortsrandeignung
- Umgrenzung von Ausgleichsflächen aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

3. Hinweise

3.1 Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- abzubrechendes Nebengebäude
- Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe in Meter über NNH (Höhen im amtlichen Höhenbezugsystem DHHN2016)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- Standortvorschlag für das Anpflanzen eines mittel- bis großkronigen einheimischen Laubbaums mit Wirkung in den Straßenraum
- Umgrenzung der Flächen, die in der Wasserschutzgebietszone W III B der Schutzgebietsverordnung der Kreiswerke Cham liegen. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (Wasserschutzgebiete).

3.2 Textliche Hinweise

3.2.1 Wasserschutzgebietszone W III B
 Alle Flächen des Planungsbereichs liegen in der Wasserschutzgebietszone W III B der Schutzgebietsverordnung der Kreiswerke Cham vom 14.12.1999, die der Begründung im Anhang beiliegt. Diese Verordnung und die darin enthaltenen Verbote und Anordnungen betreffend der Zone W III B sind bei allen baulichen Eingriffen unbedingt einzuhalten und zu beachten.
 In der Schutzzone W III B sind auszugswise im Besonderen folgende Ziffern der Schutzgebietsverordnung zu beachten:

- Ziffer 3 **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:**
Heizöllagerung: verboten; ausgenommen bis max. 10.000 l für Stoffe bis Wassergefährdungsklasse 2
- Ziffer 4 **Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen**
- Ziffer 4.6 Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers: verboten, ausgenommen zur Versickerung über die belebte Bodenzone
- verboten für gewerbliche Anlagen und für Metalldächer
- Ziffer 4.7 Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser errichten oder zu erweitern (Kanäle; einschließlich Grundleitungen): verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, deren Dichtigkeit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.
- Ziffer 6 **bei baulichen Anlagen allgemein**
- Ziffer 6.1 Bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern
- verboten, sofern Abwasser nicht in eine dichtere Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von Nr. 4.7
- verboten, sofern Gründungsschle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt

3.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser muss in den Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser kann in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden.

3.2.3 Hangwasser

Das Planungsgelände liegt zum Teil unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Bei Starkregen, Regen und Schneeschmelze kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Zur Vermeidung von Schäden sind Gebäude und Freiflächen entsprechend zu planen und herzustellen.

3.2.4 Natürliche Baustoffe

Es sollten natürliche Baustoffe verwendet werden.

3.2.5 Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

3.2.6 Natur- und Artenschutz

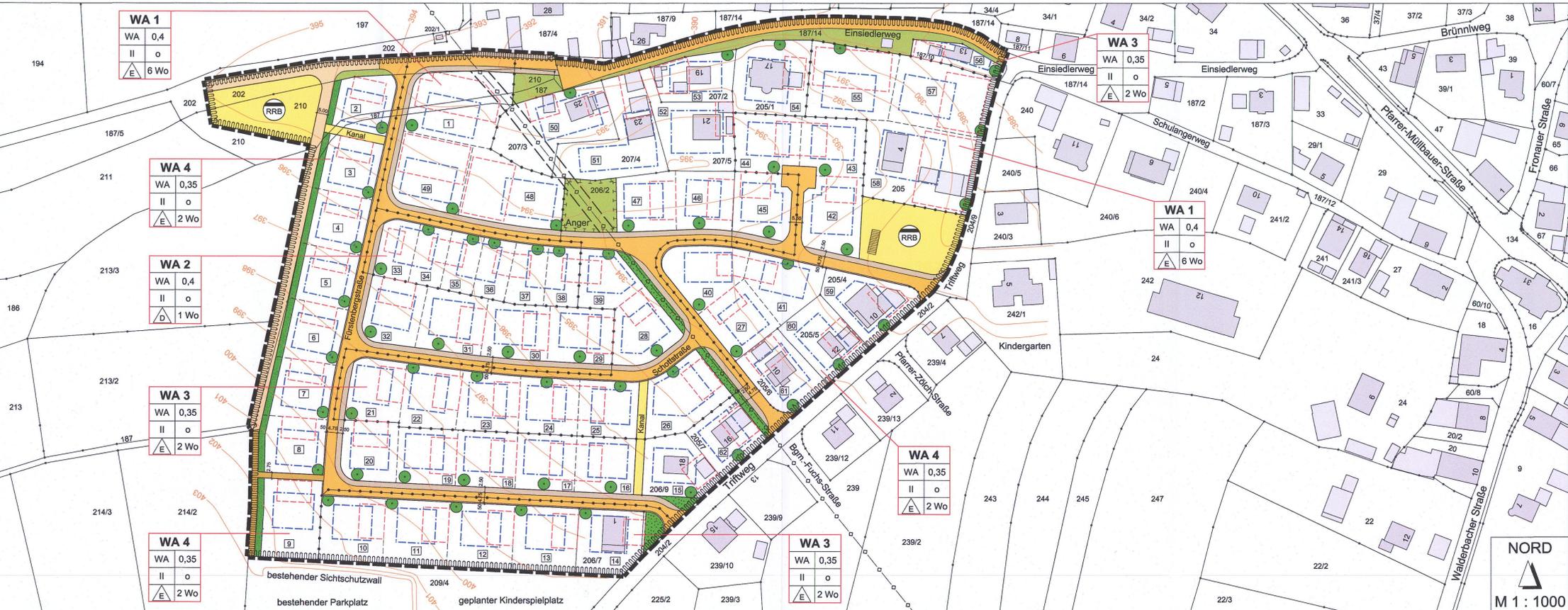
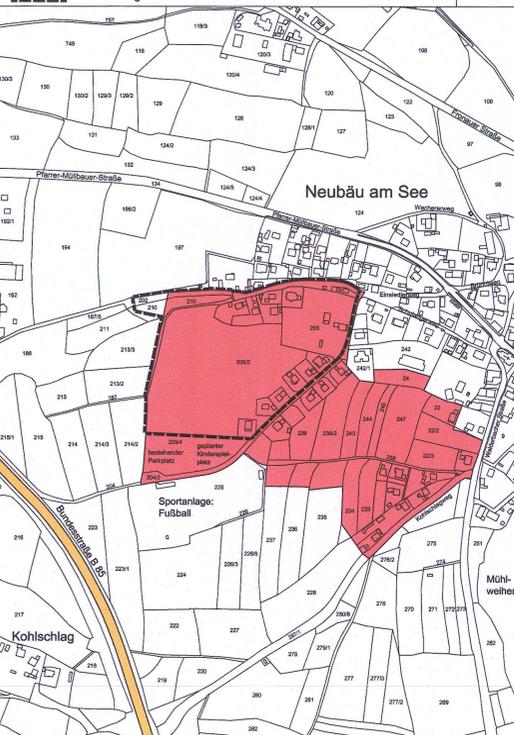
Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dürfen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz Bäume bzw. Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar abgeschnitten werden.

3.2.7 Kinderspielplatz

Südlich der Parzellen Nr. 11, 12 und 13 ist im Bebauungsplan Neubau - Süd-West Nr. 6102-48/1 ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 5000

Zeichenerklärung zum Übersichtslageplan
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes NEUBAU - SÜD-WEST Nr. 6102-48/0 und des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-48/1
 Umgrenzung des Geltungsbereichs des 3. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-48/3



3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes NEUBAU - SÜD-WEST Nr. 6102-48/0 durch Aufstellung des 3. Änderungs-Deckblattes **NEUBAU AM SEE - SÜD-WEST Nr. 6102-48/3** im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

STADT RÖDING
 LANDKREIS OBERPFALZ

6102-48/3
 SATZUNGS-FERTIGUNG
 in der Fassung vom 29.09.2022

- 1. ÄNDERUNGS-BESCHLUSS**
 Der Stadtrat hat am 28.11.2020 die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes NEUBAU AM SEE - SÜD-WEST durch die Aufstellung des 3. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-48/3 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.05.2022 am 31.05.2022 ortsblich bekannt gemacht.
- 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG**
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-48/3 in der Fassung vom 19.05.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 30.05.2022, ortsblich bekannt gemacht am 31.05.2022, hingewiesen.
- 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 Bebauungsplanes Nr. 6102-48/3 in der Fassung vom 19.05.2022 mit Email vom 08.06.2022 nach § 4 Abs. 1 BauGB.
- 4. ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG**
 Der vom Stadtrat am 28.07.2022 im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-48/3 in der Fassung vom 28.07.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2022 bis 19.09.2022 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 01.08.2022 am 11.08.2022 ortsblich bekannt gemacht.
- 5. BEHÖRDEN-BETEILIGUNG**
 Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-48/3 in der Fassung vom 28.07.2022 mit Email vom 29.07.2022 übersandt und eine angemessene Frist bis 31.08.2022 zur Auslegung gegeben.
- 6. SATZUNGS-BESCHLUSS**
 Die STADT RÖDING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2022 den Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 mit Begründung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 29.09.2022 als Satzung beschlossen.
- 7. AUSFERTIGUNG**
 Der Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 29.09.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
 Riedl Erste Bürgermeisterin
- 8. INKRAFTTRETEN**
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 04.10.2022 am 06.10.2022 ortsblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
 Der Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 wird seit diesem Tage zu den üblichen Einstimmigkeiten im Rathaus gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB 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.
 Riedl Erste Bürgermeisterin
- 9. PLANUNG**
 Stadtbaumeister Roding
 Schulstraße 15
 93426 Roding
- Vorentwurf: 19.05.2022
 Entwurf: 28.07.2022
 Satzungsfertigung: 29.09.2022
 I. A. Weixel

| | |
|-------------|------|
| WA 1 | |
| WA | 0,4 |
| II | o |
| E | 6 Wo |

| | |
|-------------|------|
| WA 3 | |
| WA | 0,35 |
| II | o |
| E | 2 Wo |

| | |
|-------------|------|
| WA 1 | |
| WA | 0,4 |
| II | o |
| E | 6 Wo |

| | |
|-------------|------|
| WA 4 | |
| WA | 0,35 |
| II | o |
| E | 2 Wo |

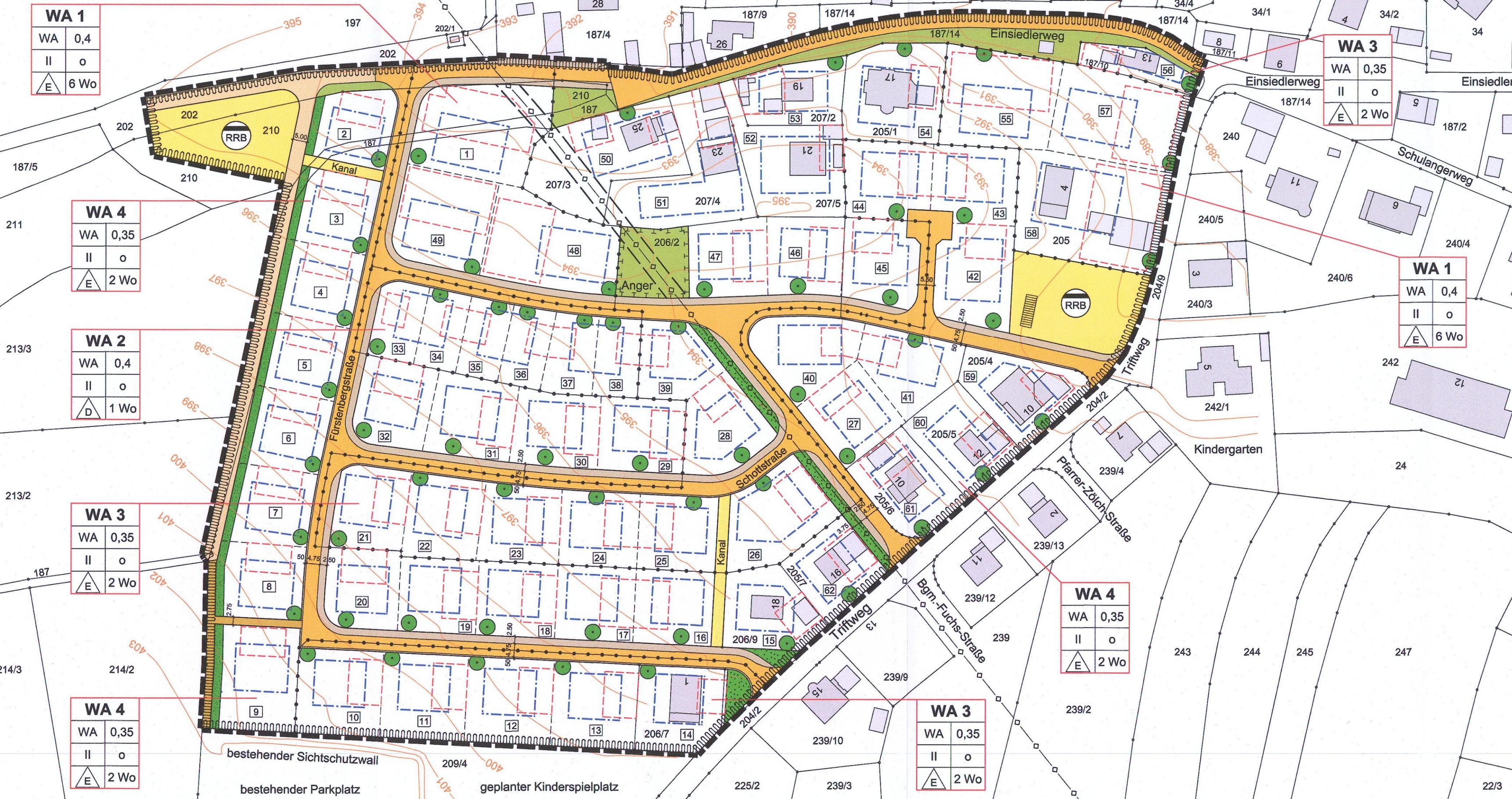
| | |
|-------------|------|
| WA 2 | |
| WA | 0,4 |
| II | o |
| D | 1 Wo |

| | |
|-------------|------|
| WA 3 | |
| WA | 0,35 |
| II | o |
| E | 2 Wo |

| | |
|-------------|------|
| WA 4 | |
| WA | 0,35 |
| II | o |
| E | 2 Wo |

| | |
|-------------|------|
| WA 4 | |
| WA | 0,35 |
| II | o |
| E | 2 Wo |

| | |
|-------------|------|
| WA 3 | |
| WA | 0,35 |
| II | o |
| E | 2 Wo |



Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1, 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 4 und 30 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 **NEUBÄU AM SEE - SÜD-WEST Nr. 6102-48/3** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 29.09.2022 als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|--|------|
| WA 1 | |
| WA | 0,4 |
| II | o |
|  | 6 Wo |

| Nutzungsschablone WA 1 | |
|-------------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | max. zulässige Grundflächenzahl |
| max. zulässige Vollgeschosse | Bauweise |
| nur Einzelhäuser zulässig | höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude |

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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- 0,35 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35.
- 0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

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

- II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Wohngebäude

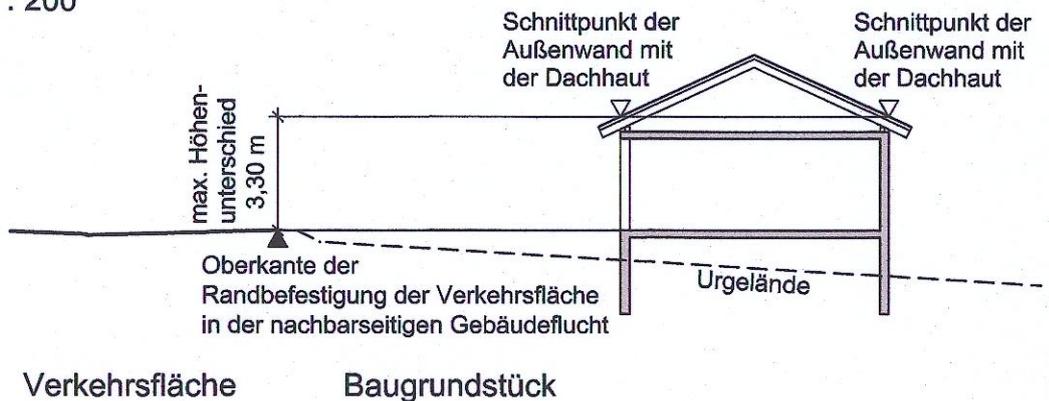
Wandhöhe im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 8,00 m festgesetzt. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

Firsthöhe im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 Die maximale Firsthöhe wird mit 10,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

Garagen und Carports

- Wandhöhe im WA 1, WA 2 und WA 3 Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 7 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.
- Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 4,50 m zulässig. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.
- Wandhöhe im WA 4 Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB folgende Regelung getroffen: Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sind in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig: Garagen und Carports einschließlich ihrer Nebenräume mit einem Höhenunterschied von maximal 3,30 m zwischen der Oberkante der Randbefestigung der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück in der nachbarseitigen Gebäudeflucht und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Regelbeispiel) und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von maximal 9,00 m.
- Bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 5,00 m zulässig. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

Regelbeispiel für Garagen und Carports im WA 4 Maßstab 1 : 200



1.3 Bauweise

- o Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- △ E Nur Einzelhäuser zulässig
- △ D Nur Doppelhäuser zulässig

1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1 Wo Es ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- 2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 6 Wo Es sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.5 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten, soweit in diesem Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen wurden.

1.6 Garagen und Carports

Die Dachneigung von Garagen oder Carports darf nicht steiler sein als die Dachneigung des Wohngebäudes auf dem Grundstück.

1.7 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen.

Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig, jedoch sind je Wohngebäude bis zu zwei nicht überdachte Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der "Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) vom 27.03.2019" der Stadt Roding, inkraftgetreten am 01.04.2019.

1.8 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Grundstückszufahrten sind entlang der Straßenverkehrsflächen möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Versorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

Grundstückszufahrten über die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind nur bei den Parzellen 26 und 28 zulässig.

Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von maximal 12 m zulässig. Als Zufahrt gilt auch die Anordnung von nicht überdachten Stellplätzen direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche.

1.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,60 m über OK Urgelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von mindestens 15 cm frei bleiben.

1.10 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen.

1.11 Grünordnung

Die nicht bebauten oder befestigten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Schottergärten sind nicht zulässig. Ein Traufstreifen aus Kies oder Schotter ist entlang von Gebäuden in einer Breite von maximal 50 cm zulässig.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen 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. Davon ist ein Baum an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit dieser in den Straßenraum wirkt. Entsprechende Standorte sind in der Planzeichnung vorgeschlagen.

Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist an der Grenze zur freien Landschaft hin eine 3 m breite private Grünfläche mit Pflanzgebot für eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt

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

1.12 Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen

Beim Neubau eines Wohngebäudes muss eine Photovoltaikanlage oder eine Solarthermieanlage installiert werden.

Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen sind nur an oder auf Gebäuden zulässig.

1.13 Niederschlagswassernutzung

Niederschlagswasser von Dachflächen muss in geeigneten Behältern (z. B. Zisternen) gesammelt werden und sollte für die Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung (z. B. Toilettenspülung) verwendet werden.

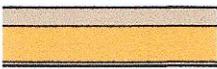
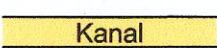
Je Quadratmeter überdachte Fläche ist ein Behältervolumen von 20 Litern herzustellen. Die Fläche von begrünten Dächern wird bei der Berechnung des Behältervolumens nicht herangezogen.

1.14 Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Eine ständige Beleuchtung des Außenbereichs ist nicht erlaubt. Eine temporäre Beleuchtung, z. B. mit Bewegungsmelder, ist zulässig.

2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

| | |
|--|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung |
|  | Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO |
|  | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports |
|  | Straßenbegrenzungslinie Mehrzweckstreifen mit Rasenfugenpflaster (Maßangabe in Metern) asphaltierte Straßenverkehrsfläche (Maßangabe in Metern) seitlicher Sicherheitsraum (Maßangabe in Metern) |
|  | Geh- und Radweg |
|  | Öffentlicher Feld- und Waldweg |
|  | Flächen für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung : Kanaltrasse |



Flächen für die Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung : Regenrückhaltebecken



Bestehende Hauptwasserleitung mit Steuerkabel der Kreiswerke Cham



Mit Leitungsrecht für die Hauptwasserleitung mit Steuerkabel belastete Fläche



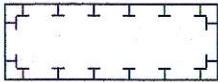
Öffentliche Grünfläche: Anger



Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün



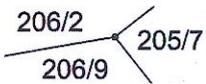
Private Grünfläche mit Pflanzgebot für eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zur Ortsrandeingrünung



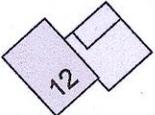
Umgrenzung von Ausgleichsflächen aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

3. Hinweise

3.1 Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



bestehende Gebäude



abzubrechendes Nebengebäude



Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe in Meter über NHN (Höhen im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016)



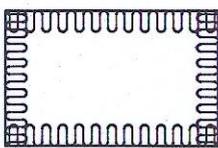
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Parzellennummer



Standortvorschlag für das Anpflanzen eines mittel- bis großkronigen einheimischen Laubbaums mit Wirkung in den Straßenraum



Umgrenzung der Flächen, die in der Wasserschutzgebietszone W III B der Schutzgebietsverordnung der Kreiswerke Cham liegen.
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (Wasserschutzgebiete).

3.2 Textliche Hinweise

3.2.1 Wasserschutzgebietszone W III B

Alle Flächen des Planungsgebiets liegen in der Wasserschutzgebietszone W III B der Schutzgebietsverordnung der Kreiswerke Cham vom 14.12.1999, die der Begründung im Anhang beiliegt. Diese Verordnung und die darin enthaltenen Verbote und Anordnungen betreffend der Zone W III B sind bei allen baulichen Eingriffen unbedingt einzuhalten und zu beachten.

In der Schutzzone W III B sind auszugsweise im Besonderen folgende Ziffern der Schutzgebietsverordnung zu beachten:

- Ziffer 3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
Heizöllagerung: verboten; ausgenommen bis max. 10.000 l für Stoffe bis Wassergefährdungsklasse 2
- Ziffer 4 Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen
- Ziffer 4.6 Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers:
- verboten, ausgenommen zur Versickerung über die belebte Bodenzone
- verboten für gewerbliche Anlagen und für Metalldächer
- Ziffer 4.7 Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser errichten oder zu erweitern (Kanäle; einschließlich Grundleitungen):
verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, deren Dichtigkeit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.
- Ziffer 6 bei baulichen Anlagen allgemein
- Ziffer 6.1 Bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern
- verboten, sofern Abwasser nicht in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von Nr. 4.7
- verboten, sofern Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt

3.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser muss in den Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser kann in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden.

3.2.3 Hangwasser

Das Planungsgebiet liegt zum Teil unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Bei Starkregen, Regen und Schneeschmelze kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Zur Vermeidung von Schäden sind Gebäude und Freiflächen entsprechend zu planen und herzustellen.

3.2.4 Natürliche Baustoffe

Es sollten natürliche Baustoffe verwendet werden.

3.2.5 Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

3.2.6 Natur- und Artenschutz

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dürfen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz Bäume bzw. Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar abgeschnitten werden.

3.2.7 Kinderspielplatz

Südlich der Parzellen Nr. 11, 12 und 13 ist im Bebauungsplan Neubäu - Süd-West Nr. 6102-48/1 ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt.

**1. ÄNDERUNGS-
BESCHLUSS**

Der Stadtrat hat am 26.11.2020 die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes NEUBÄU AM SEE - SÜD-WEST durch die Aufstellung des 3. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-48/3 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.05.2022 am 31.05.2022 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. 6102-48/3 in der Fassung vom 19.05.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis 06.07.2022 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 30.05.2022, ortsüblich bekannt gemacht am 31.05.2022, 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. 6102-48/3 in der Fassung vom 19.05.2022 mit Email vom 08.06.2022 übersandt und eine angemessene Frist bis 07.07.2022 zur Äußerung gegeben.

**4. ÖFFENTLICHKEITS-
BETEILIGUNG**

nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am 28.07.2022 im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-48/3 in der Fassung vom 28.07.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2022 bis 19.09.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 01.08.2022 am 11.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

**5. BEHÖRDEN-
BETEILIGUNG**

nach § 4 Abs. 2 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-48/3 in der Fassung vom 28.07.2022 mit Email vom 29.07.2022 übersandt und eine angemessene Frist bis 31.08.2022 zur Äußerung gegeben.

**6. SATZUNGS-
BESCHLUSS**

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2022 den Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 mit Begründung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 29.09.2022 als Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNG

Roding, 30.09.2022

Riedl
Erste Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 29.09.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

8. INKRAFTTRETEN

STADT RODING,
Roding, 06.10.2022

Riedl
Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 04.10.2022 am 06.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB 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.



STADT RODING
Schulstraße 15
93426 RODING



BEGRÜNDUNG

zum

3. B E B A U U N G S P L A N - Ä N D E R U N G S D E C K B L A T T N E U B Ä U A M S E E - S Ü D - W E S T Nr. 6102-48/3

mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Begründung beinhaltet einen Planausschnitt zur 16. Berich-
tung des wirksamen Flächennutzungsplans sowie die Wasser-
schutzgebietsverordnung

SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 29.09.2022

| | |
|-------------------------|----------------|
| GEMEINDE | : STADT RODING |
| LANDKREIS | : CHAM |
| REGIERUNGSBEZIRK | : OBERPFALZ |

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| INHALTSVERZEICHNIS | 2 |
| 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 3 |
| 2. VERFAHRENSWAHL | 4 |
| 3. INHALT DER ÄNDERUNG | 4 |
| 4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES | 8 |
| 5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN | 8 |
| 5.1. LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN | 8 |
| 5.2. IMMISSIONSSCHUTZ..... | 8 |
| 5.3. WASSERSCHUTZGEBIET | 8 |
| 6. VER- UND ENTSORGUNG | 9 |
| 6.1. WASSERVERSORGUNG | 9 |
| 6.2. STROM- UND GASVERSORGUNG..... | 9 |
| 6.3. ABFALLBESEITIGUNG | 9 |
| 7. UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT UND AUSGLEICH UNVER- MEIDBARER EINGRIFFE | 9 |
| 8. FLÄCHENBILANZ | 11 |
| 8.1. GRÖÖE DES GELTUNGSBEREICHES..... | 11 |
| 8.2. FLÄCHENNUTZUNG..... | 11 |
| 8.3. FLÄCHENGRÖÖEN DER EINZELNEN BAUPARZELLEN | 12 |
| 9. VERFAHRENSABLAUF | 12 |
| 10. PLANUNG..... | 12 |

ANLAGEN:

| | |
|-----------------|--|
| ANLAGE 1 | PLANAUSSCHNITT ZUR 16. BERICHTIGUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NR. 6100-35 |
| ANLAGE 2 | WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG DER KREISWERKE CHAM VOM 14.12.1999 |

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Da die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasserkanalisation zwischen dem Triftweg und der Einleitungsstelle in den Vorfluter in der Seestraße erschöpft ist, müssen im Baugebiet zwei Rückhalteteiche vorgesehen werden.

Ein Retentionsbecken wird im Nordwesten des Geltungsbereichs angelegt. In diesem Bereich wird der Geltungsbereich erweitert.

Das zweite Rückhaltebecken wird auf dem aktuell noch in Privatbesitz befindlichen Grundstück Flur-Nr. 205 hergestellt. Der Grunderwerb durch die Stadt Roding ist bereits vereinbart.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird zudem auch die Restfläche des Grundstückes Flur-Nr. 205 überplant, parzelliert und mit neuen Erschließungsanlagen erschlossen. Dadurch können weitere Bauplätze durch Innenentwicklung gewonnen werden.

Der Wohnungsmarkt hat sich seit Aufstellung des Bebauungsplans bzw. seit der 1. Änderung aus dem Jahr 2007 gravierend verändert. Auf diese Änderungen muss auch die Stadt Roding reagieren, weshalb eine Überarbeitung des Bebauungsplanes notwendig ist. Die Stadt Roding hat nachweislich einen Bedarf an Wohnraum im ganzen Stadtgebiet. Dies wurde durch eine Wohnraumbedarfsprognose aus dem Jahr 2020 untermauert. Aber auch bei der ersten Ausweisung des Baugebiets im Jahr 2000 gab es bereits eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung, mit dem Ergebnis, dass bei 2,25 Einwohner je Baugrundstück etwa 20 ha Bauland ausgewiesen werden müssten. Das gesamte Plangebiet einschließlich der Bauflächen südöstlich des Triftweges betragen lediglich 12,5 ha. In den letzten Jahren rückte jedoch auch verstärkt der Fokus in Richtung Flächensparen. Gerade der Gesetzgeber fordert deshalb eine stärkere Nachverdichtung, d. h. u. a. Schaffung von mehr Wohnraum auf weniger Fläche. Der Wohnraumbedarf kann somit nicht mehr nur über Einfamilienwohnhäuser abgedeckt werden. Des Weiteren kann sich nicht jeder, gerade durch die Entwicklung der letzten Jahre, den Luxus leisten, ein Eigenheim zu errichten. Die Stadt Roding ist daher in der Pflicht, bei Baulandausweisungen auch den Bedarf an (Miet-) Wohnungen zu berücksichtigen. Dabei wird natürlich darauf geachtet, dass das Verhältnis an Mehrfamilienwohnhäusern verträglich bleibt. Im Plangebiet sind sechs Parzellen für Mehrfamilienwohnhäuser ausgewiesen, wobei die Zahl der Wohneinheiten auf max. sechs beschränkt ist. Die Stadt ist der Ansicht, dass sich diese sechs Mehrfamilienhäuser bei insgesamt 49 Parzellen durchaus einfügen. Noch dazu sind diese wie alle übrigen Gebäude im Plangebiet ebenfalls auf zwei Vollgeschosse beschränkt und auch die max. Wand- und Firsthöhen werden nicht abweichend festgelegt. Im Ortsteil Neubäu am See gibt es insgesamt noch relativ wenig Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern. Eine Erhöhung dieses Anteils durch die vorliegende Planung wirkt sich daher auch nicht negativ auf den Ort aus.

Des Weiteren hat die Stadt Roding mehrere ökologische Festsetzungen und Empfehlungen zu PV-Anlagen, Schottergärten u. w. aufgenommen. Damit will die Stadt einen Beitrag zu nachhaltigerem Bauen, zur Bewältigung des Klimawandels und zur Energiewende leisten.

Darüber hinaus sollen mit der Änderung gleichzeitig auch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen so gestaltet werden, damit neuzeitliches Bauen, zeitgerechte Gebäudetypen und Bauformen realisiert und die aktuellen Standards und Anforderungen an einen sogenannten „schlanken Bebauungsplan“ erfüllt werden können. Damit wird auch die Möglichkeit geschaffen, das sogenannte Genehmigungsverfahren in Anspruch zu nehmen.

Der Stadtrat hat aus diesen Gründen in seiner Sitzung am 26.11.2020 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung

des Bebauungsplanes Neubäu am See – Süd-West Nr. 6102-48/3 im beschleunigten Verfahren durch Aufstellung eines 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-48/3 beschlossen.

Nach Vorliegen der genauen bzw. berechneten zulässigen Gesamtgrundfläche bzw. überbaubaren Fläche im Baugebiet konnte das Verfahren dahingehend geändert werden, dass dieses nun nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird; siehe auch Ziff. 2. dieser Begründung. Der entsprechende Beschluss wurde im Stadtrat im Rahmen des Auslegungs- und Billigungsbeschlusses am 28.07.2022 gefasst.

2. VERFAHRENSWAHL

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich am „Einsiedlerweg“ und „Triftweg“ an bzw. liegt größtenteils bereits innerhalb des Siedlungsbereichs. Das ursprüngliche Plangebiet wird, bis auf die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Nordwesten, auch nicht erweitert. Eine nachteiligere Art der baulichen Nutzung wird ebenfalls nicht festgesetzt, im Gegenteil: Aus bisherigen Mischgebiets- (MI) und Dorfgebietsflächen (MD) wird entsprechend dem übrigen Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Außerdem sind künftig auch sechs Parzellen für Mehrfamilienwohnhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten sowie sechs Parzellen für Doppelhaushälften zulässig, um die Nachverdichtung weiter voranzutreiben und mehr Wohnraum zu schaffen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden somit erfüllt, da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung der Nachverdichtung, Innenentwicklung und Schaffung von Wohnraum dient sowie eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt:

| | |
|---|-----------------------------|
| Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland) im Bereich <u>WA 1 und 2</u> : | 11.135 m ² |
| x festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): | <u>0,4</u> |
| = zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche: | 4.454 m ² |
| + | |
| Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland) im Bereich <u>WA 3 und 4</u> : | 41.995 m ² |
| x festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): | <u>0,35</u> |
| = zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche: | 14.698 m ² |
| = gesamt zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche: | <u>19.152 m²</u> |

3. INHALT DER ÄNDERUNG

3.1

Der Großteil des Planungsgebiets ist bereits als WA nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart wird nicht verändert.

Die im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 6102-48/1 im Norden des Plangebiets festgesetzten MI- und MD-Flächen werden ebenfalls als WA-Flächen dargestellt. Im Bestand sind keine anderweitigen Nutzungen vorhanden.

3.2

Die GRZ wird von 0,3 auf 0,35 bei den Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser und auf 0,4 bei den Mehrfamilienwohnhäusern und Doppelhäusern erhöht. Die Erhöhung ist notwendig, um

eine tatsächlich auch umsetzbare Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern. Gerade dort sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Roding mehr Stellplätze erforderlich, welche somit auch mehr Versiegelung mit sich führen. Die Orientierungswerte nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden allerdings bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern immer noch unterschritten und bei den Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern nicht überschritten. Somit wird auch der Reduzierung der Flächenversiegelung Rechnung getragen.

3.3

Neustrukturierung der Festsetzungen:

Die Höhe der baulichen Anlagen (Wohngebäude und Garagen) wurde nun richtigerweise den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und nicht mehr der Gestaltung der baulichen Anlagen bzw. der Bauweise zugeordnet; siehe Ziff. 1.2.3 im Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt.

Die weiteren Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie zu Nebenanlagen wurden ebenfalls separiert und konkretisiert, z. B. Standort und notwendige Anzahl der Stellplätze; siehe Ziff. 1.6 und 1.7 im Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt.

3.4

Für Garagen und Stellplätze wird eine eigenes „Baufenster“ festgesetzt, um deren Standorte vorzugeben.

Die Festsetzung einer abweichenden Wandhöhe unter Ziffer 1.2.3 im Bereich des WA 4 ist bedingt durch das natürlich vorhandene, von Nordosten nach Südwesten abfallende Gelände und das entstehende Straßenniveau.

Dies führt bei Grenzgaragen zu Problemen, da dort eine max. Wandhöhe von 3,00 m nicht eingehalten werden kann. Garagen auf diesen Grundstücken müsste also immer min. 3,00 m von der Grenze entfernt errichtet werden. Dies wiederum schränkt dann die weitere bauliche Ausnutzung der Bauparzellen ein.

Damit auf den Baugrundstücken im Bereich WA 4 dennoch Grenzgaragen mit Wandhöhen über 3,00 m errichtet werden dürfen, wird deshalb eine abweichende Wandhöhe bezogen auf das vorhandene Straßenniveau festgesetzt. Garagen können damit ohne eigene Abstandsfläche an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn ist nicht notwendig.

Dies ist städtebaulich sinnvoll und notwendig und mit den nachbarrechtlichen Belangen vereinbar, die dadurch nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Die Höhenentwicklung der an der Grenze entstehenden Gebäude wirkt sich nicht nachteilig auf die Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Wohnfrieden der Nachbargrundstücke aus. Die Grundstücke können damit städtebaulich sinnvoller genutzt werden. Dies ist auch dem Gebot zum sparsameren Umgang mit Bauland zuträglich.

Hierbei handelt es sich um eine abweichende Regelung von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Dies ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO möglich.

3.5

Das Privatgrundstück Flur-Nr. 205 wird neu überplant. Über eine neue Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendehammer wird dabei die südwestliche Teilfläche des Grundstückes parzelliert. Hierüber können vier weitere Parzellen für Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser (Parzellen Nr. 42 bis 45) erschlossen werden.

Auf der nördlichen Teilfläche am „Einsiedlerweg“ und „Triftweg“ entstehen zwei Parzellen für Mehrfamilienwohnhäuser (Parzellen Nr. 55 und 57). Dort sind dabei künftig zweigeschossige Gebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten zulässig, um die Nachverdichtung weiter voranzutreiben und mehr Wohnraum zu schaffen. Diese Festsetzungen gelten auch für die bestehende Hofstelle (Parzelle Nr. 58) und ermöglichen dort für die Zukunft eine entsprechende Nachverdichtung.

Eine der neu geschaffenen Parzellen westlich der Stichstraße (Parzelle Nr. 45) sowie die Verkehrsflächen und das Rückhaltebecken werden von der Stadt Roding erworben. Die restliche Fläche (Parzellen Nr. 42, 43, 44, 55, 57 und 58) bleibt in Besitz der bisherigen Eigentümer.

3.6

Drei weitere Grundstücke (Parzellen Nr. 1, 48 und 49) werden ebenfalls zur Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern ausgewiesen.

3.7

Des Weiteren sind sechs Parzellen für die Bebauung mit Doppelhaushälften vorgesehen (Parzellen Nr. 33 - 38). Damit kann die Erschließung gleich mit der passenden Zahl an Hausanschlüssen vorbereitet werden.

Pro Doppelhaushälfte ist dabei 1 Wohneinheit zulässig.

Auf den übrigen Parzellen sind dann nur mehr Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Aufgrund dieser Änderungen ergeben sich die verschiedenen WA-Bereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung:

WA 1 – Einzelhäuser als Mehrfamilienwohnhäuser (Parzellen 1, 48, 49, 55, 57 und 58)

WA 2 – Doppelhäuser (Parzellen 33 – 38)

WA 3 – Einzelhäuser als Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser (Parzellen 10 – 14, 21 – 26, 28, 39, 45 – 47, 50 – 54, 56)

WA 4 – Einzelhäuser als Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser mit abweichender Regelung für Grenzgaragen (Parzellen 2 – 9, 15 – 20, 27, 29 – 32, 40 – 44, 59 – 62)

3.8

Auf einer für sich selbstständig kaum bebaubaren Fläche im nördlichen Plangebiet wird auf Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 187, 202 und 210 eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.9

Zwei Retentionsbecken werden zur Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet festgesetzt:

Ein Becken wird im Westen am „Einsiedlerweg“ und ein zweites im Osten am „Triftweg“ hergestellt.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers werden hierzu auch zwei Kanaltassen festgelegt. Eine Trasse liegt zwischen Parzelle 2 und 3, die andere zwischen der Parzelle 25 und 26 bzw. 16 und 15.

3.10

Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen wurde von bisher 1,00 m auf 1,60 m festgesetzt.

Die Gestaltung ist nicht mehr starr geregelt, sondern soll ganz bewusst den einzelnen Bauherren überlassen werden. Um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten muss dabei ein Abstand von 15 cm zwischen Boden und Unterkante Zaun frei bleiben.

3.11

Unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.11 wurde ergänzt, dass Schottergärten nicht zulässig sind. Schottergärten sind ökologisch nicht wertvoll. Die Grundstücke sollen bepflanzt und begrünt werden.

Darüber hinaus werden giftige Pflanzen nicht mehr ausgeschlossen, da hierdurch die Artenauswahl und -vielfalt nur unnötig eingeschränkt wird.

3.12

Um die Energiewende voranzutreiben wurde unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.12 geregelt, dass auf neugebauten Wohngebäuden zwingend eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage installiert werden muss. Eine bestimmte Größe oder Fläche wurde dabei jedoch nicht festgelegt, um die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken. Außerdem hat jedes Gebäude je nach technischer Ausstattung auch sehr unterschiedliche Anforderungen.

3.13

Um die Kanalsysteme zu entlasten und den Wasserverbrauch zu senken wurde unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.13 festgesetzt, dass Niederschlagswasser von Dachflächen in geeigneten Behältern gesammelt werden muss. Das gesammelte Niederschlagswasser sollte dann zur Gartenbewässerung oder Brachwassernutzung verwendet werden. Das Volumen des Behälters richtet sich dabei nach der Größe der Dachflächen der vorhandenen Gebäude.

3.14

Die Zulässigkeit von Außenbeleuchtungen wird unter der Festsetzung Nr. 1.14 noch konkreter gefasst. Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren, ist keine dauerhafte Beleuchtung erlaubt. Eine temporäre Beleuchtung, z. B. mit Bewegungsmelder, bleibt zulässig.

3.15

Ein im Bereich des Regenrückhaltebeckens am „Triftweg“ vorhandenes Nebengebäude wird als „abzubrechendes Nebengebäude“ bezeichnet, in der Planzeichnung dargestellt und bei den zeichnerischen Hinweisen unter Ziff. 3.1 des Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes erläutert.

3.16

Um auf mögliche Überflutungen infolge von Starkregenereignissen aufmerksam zu machen, wurde unter Ziff. 3.2.3 des Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes ein entsprechender Hinweis ergänzt.

3.17

Zur weiteren Verbesserung von Klima und Umwelt wird unter den textlichen Hinweisen Nrn. 3.2.4 und 3.2.5 die Verwendung von natürlichen Baustoffen und die Begrünung von Dächern und Fassaden empfohlen.

Mit Inkrafttreten des 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gelten für den Änderungsbe-
reich nur noch die Festsetzungen des 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-
48/3.

4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Das 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt weicht zum Teil von den Darstellungen des wirk-samen Flächennutzungsplanes ab, der das nördliche Plangebiet noch als Mischgebiet (MI) und Dorfgebiet (MD) darstellt. Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan deshalb dahingehend zu berichtigen, dass die MI- und MD-Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie in zwei Flächen für Anlagen zur Abwasserbeseiti-gung geändert werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann das 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt dennoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, da die ge-ordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungs-plan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Hierzu wird auf die Anlage 1 – Planaus-schnitt zur 16. Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans Nr. 6100-35 – zu dieser Begründung verwiesen.

5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Westen, Süden und Südosten des Plangebiets schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus.

5.2. Immissionsschutz

Die Bundesstraße B 85 (Ortsumgehung Neubäu am See) liegt ca. 220 m westlich des Gel-tungsbereichs. Von dieser überörtlichen Straße gehen Lärmemissionen aus. Schädliche Um-welteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundesimmissions-schutzgesetz (BImSchG) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Änderungsdeckblat-tes aber nicht zu erwarten. Das Baugebiet wurde bei der Planfeststellung zur Ortsumgehung berücksichtigt und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen ergriffen.

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der Bundesstraße 85 ausgehenden Immissionen entstehen soll-ten. Für etwaige Schutzmaßnahmen werden keine Kosten übernommen.

Im Süden des Plangebiets grenzen ein Parkplatz, ein Kinderspielplatz sowie eine Sportan-lage (Fußball) an. Die Thematik wurde bereits bei den vorherigen Bauleitplanungen abgear-beitet. Die Immissionsrichtwerte werden im Plangebiet nicht überschritten. Der vom beauf-tragten Schallgutachter empfohlene Sichtschutzwall zum Parkplatz wurde umgesetzt.

5.3. Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet (WSG) „Kreiswerke Cham – Neubäu“, WSG-Zone IIIB (weitere Schutzzone). Die entsprechende Verordnung vom 14.12.1999 und die darin enthaltenen Anforderungen und Verbote sind bei allen baulichen Eingriffen unbe-dingt einzuhalten und zu beachten.

Im Bebauungsplan wird unter den textlichen Hinweisen Nr. 3.2.1 auf das Wasserschutzgebiet und mit einem Auszug aus der Verordnung auf die wichtigsten bau- und betriebsbedingten Vorgaben hingewiesen. Die vollständige Verordnung liegt der Begründung als Anlage 2 bei.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Kreiswerke Cham.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 205, Gemarkung Neubäu am See, ist das bestehende Wohnhaus Triftweg 4 (Parzelle 58) bereits an das Leitungsnetz der Kreiswerke Cham angeschlossen. Die bestehende Hausanschlussleitung verläuft quer über die geplante Parzelle 57. Die Kosten der Abänderung des Hausanschlusses für das bestehende Wohnhaus Triftweg 4 – direkte Anbindung an das bestehende Ortsnetz im Straßenbereich – gehen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

6.2. Strom- und Gasversorgung

Erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungsleitungen aus Sicherheitsgründen und zur Wahrung des Stadtbildes unterirdisch zu erfolgen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

6.3. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral durch die Kreiswerke Cham - Abfallwirtschaft geregelt.

Der Wendekreis der Stichstraße bei den Parzellen 42 bis 45 ist für Entsorgungsfahrzeuge nicht ausreichend. Die Stichstraße wird deshalb nicht zur Müllbeseitigung befahren. Restmüll- und Wertstoffbehältnisse dieser Parzellen sind daher an der nächsten vom Müllfahrzeug erreichbaren Stelle (= „Hauptstraße“ Peter-Lohr-Weg) zur Entsorgung bereitzustellen. Dort sind die Behältnisse so aufzustellen, dass sie nach den Weisungen der mit der Abholung beauftragten Personen am Abholtag ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können.

7. UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT UND AUSGLEICH UNVERMEIDBARER EINGRIFFE

Das 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt setzt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB über die Grundflächenzahl eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und erfüllt zudem die Belange nach § 1 BauGB; es dient der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum (siehe hierzu auch Ziff. 2 dieser Begründung). Außerdem wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor bzw. sind nicht zu erwarten (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Weiter bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist damit möglich.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das Plangebiet wurde entlang des „Triftweges“ bereits erschlossen und dort auch schon mit Wohngebäuden bebaut. Dieser bebaute Bereich stellt keinen Eingriff in den Naturhaushalt mehr dar. Außerdem wurde der notwendige Ausgleich bereits im Rahmen der Bauleitplanverfahren Nr. 6102-48/0 und -48/1 abgearbeitet und nachgewiesen bzw. erbracht. Da durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung auch keine nachteiligere Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, im Gegenteil aus MI- und MD-Flächen werden auch WA-Flächen, sind ebenfalls keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs im Nordwesten mit einem Regenrückhaltebecken muss in diesem Bereich allerdings ein Waldbestand (Flur-Nrn. 202 und 210, Gemarkung Neubäu am See) gerodet werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht findet dadurch ein Eingriff gemäß § 14 BNatSchG statt. Nach § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist dieser unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen. Es ist vorgesehen, auf dem Restgrundstück der Flur-Nr. 210 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Das Becken an sich wird naturnah gestaltet und kann damit wieder als Lebensraum für Flora und Fauna dienen. Wie im wasserrechtlichen Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Cham vom 17.02.2022, Az.: Wasser-641.01-0207, Hinweis Nr. 9., beschrieben, erfolgen die Ersatzmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB kann gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden. Hierauf wird jedoch nicht verzichtet, sondern folgendes ausgeführt:

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht wurde bereits im Bauleitplanverfahren Nr. 6102-48/1 vom Büro GEO.VER.S.UM, Cham am 01.08.2007 durchgeführt. Dabei wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes der Schutzgüter Mensch, Lebensraum von Pflanzen und Tieren, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter vorgenommen. Anschließend wurden die vom Vorhaben auf die Umwelt eingehenden baubedingten und anlagenbedingten Beeinträchtigungen untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass von der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen sowie auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen für das Plangebiet zu erwarten sind.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung haben sich gegenüber der damaligen Umweltprüfung folgende Änderungen ergeben:

Aufgrund der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens muss ein vorhandener Gehölzbestand beseitigt werden. Dies wirkt sich erstmal negativ auf das Schutzgut Lebensraum für Tiere und Pflanzen aus. Hierfür wird jedoch ein Ausgleich in Form von Ersatzpflanzungen vorgenommen. Außerdem wird das Becken naturnah gestaltet und bietet damit neuen Lebensraum. Die Auswirkungen auf das Schutzgut können somit kompensiert werden.

Die beiden Rückhaltebecken, welche bisher nicht vorgesehen waren, dienen zur Regenwasserrückhaltung und damit auch als neue zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Wasser.

Im Änderungsdeckblatt sind nun Schottergärten verboten. Dadurch wird eine bessere Begrünung und Bepflanzung der Bauparzellen sichergestellt und somit der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbessert.

Eine ununterbrochene Beleuchtung des Außenbereichs wird ebenfalls untersagt, um gerade die Insektenwelt zu schonen.

Durch die vorgeschriebene Installation einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage auf den Dachflächen von Wohnhausneubauten wird ein positiver Effekt für das Schutzgut Klima erzielt.

Südwestlich des Plangebiets in ca. 220 m Entfernung verläuft jetzt (seit Mitte November 2018) die Ortsumgehung der Bundesstraße B 85. Das Plangebiet wurde bei der Planfeststellung zur Ortsumgehung aber bereits berücksichtigt und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen ergriffen. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich dadurch keine negativen Auswirkungen, siehe auch Ziff. 5.2 dieser Begründung.

Die bisher im nördlichen Geltungsbereich befindlichen MI- und MD-Flächen werden zu WA-Flächen geändert. Dadurch verringern sich ebenfalls die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter bezogen auf die nach BauNVO zulässigen Nutzungen im MI, MD und WA

Mensch und Tiere – weniger Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung

Boden, Wasser, Klima/ Luft – weniger (möglicher) Schadstoffeintrag in Boden, Grundwasser und Luft durch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung (z. B. Lagerung gefährlicher Stoffe)

Gleichzeitig führt die Bebauungsplanänderung auch zu Verbesserungen für die Tier- und Pflanzenwelt durch neue Garten- und Grünbereiche statt landwirtschaftlicher oder Betriebsflächen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass auch von der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen sowie auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen für das Plangebiet bzw. den Änderungsbereich zu erwarten sind. Die Neuplanung wirkt sich durch die beschriebenen Veränderungen insgesamt sogar positiver auf die zu betrachtenden Schutzgüter aus.

8. FLÄCHENBILANZ

8.1. Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes umfasst eine Fläche von insgesamt 69.165 m² = 6,9165 ha.

8.2. Flächennutzung

| | | |
|--|-----------------------------|-----------------|
| Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland) | 53.130 m ² | 76,81 % |
| Erschließungsstraßen | 9.265 m ² | 13,39 % |
| Öffentliche Feld- und Waldwege | 1.306 m ² | 1,89 % |
| Geh- und Radwege | 247 m ² | 0,36 % |
| Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün) | 543 m ² | 0,79 % |
| Öffentliche Grünflächen (Anger) | 1.809 m ² | 2,62 % |
| Flächen der Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken, Kanaltrassen) | 2.865 m ² | 4,14 % |
| Gesamtfläche im Geltungsbereich | 69.165 m² | 100,00 % |

8.3. Flächengrößen der einzelnen Bauparzellen

| | | | | | |
|-------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|
| Parzelle 1 | 1.429 m ² | Parzelle 22 | 769 m ² | Parzelle 43 | 792 m ² |
| Parzelle 2 | 732 m ² | Parzelle 23 | 753 m ² | Parzelle 44 | 818 m ² |
| Parzelle 3 | 759 m ² | Parzelle 24 | 729 m ² | Parzelle 45 | 776 m ² |
| Parzelle 4 | 753 m ² | Parzelle 25 | 730 m ² | Parzelle 46 | 731 m ² |
| Parzelle 5 | 748 m ² | Parzelle 26 | 1.018 m ² | Parzelle 47 | 737 m ² |
| Parzelle 6 | 768 m ² | Parzelle 27 | 755 m ² | Parzelle 48 | 1.328 m ² |
| Parzelle 7 | 780 m ² | Parzelle 28 | 811 m ² | Parzelle 49 | 1.088 m ² |
| Parzelle 8 | 803 m ² | Parzelle 29 | 782 m ² | Parzelle 50 | 1.515 m ² |
| Parzelle 9 | 1.092 m ² | Parzelle 30 | 782 m ² | Parzelle 51 | 1.452 m ² |
| Parzelle 10 | 890 m ² | Parzelle 31 | 831 m ² | Parzelle 52 | 1.205 m ² |
| Parzelle 11 | 901 m ² | Parzelle 32 | 793 m ² | Parzelle 53 | 776 m ² |
| Parzelle 12 | 901 m ² | Parzelle 33 | 467 m ² | Parzelle 54 | 1.196 m ² |
| Parzelle 13 | 897 m ² | Parzelle 34 | 420 m ² | Parzelle 55 | 1.340 m ² |
| Parzelle 14 | 888 m ² | Parzelle 35 | 420 m ² | Parzelle 56 | 391 m ² |
| Parzelle 15 | 840 m ² | Parzelle 36 | 425 m ² | Parzelle 57 | 1.385 m ² |
| Parzelle 16 | 722 m ² | Parzelle 37 | 479 m ² | Parzelle 58 | 1.920 m ² |
| Parzelle 17 | 722 m ² | Parzelle 38 | 434 m ² | Parzelle 59 | 952 m ² |
| Parzelle 18 | 722 m ² | Parzelle 39 | 660 m ² | Parzelle 60 | 873 m ² |
| Parzelle 19 | 722 m ² | Parzelle 40 | 867 m ² | Parzelle 61 | 911 m ² |
| Parzelle 20 | 726 m ² | Parzelle 41 | 808 m ² | Parzelle 62 | 746 m ² |
| Parzelle 21 | 737 m ² | Parzelle 42 | 933 m ² | | |

9. VERFAHRENSABLAUF

Vgl. hierzu die im 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt aufgeführten Verfahrensschritte Nrn. 1 - 8, die auch für diese Begründung Gültigkeit haben.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2022 bis einschließlich 19.09.2022 im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.

10. PLANUNG

Stadt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Tel. 09461/9418-0

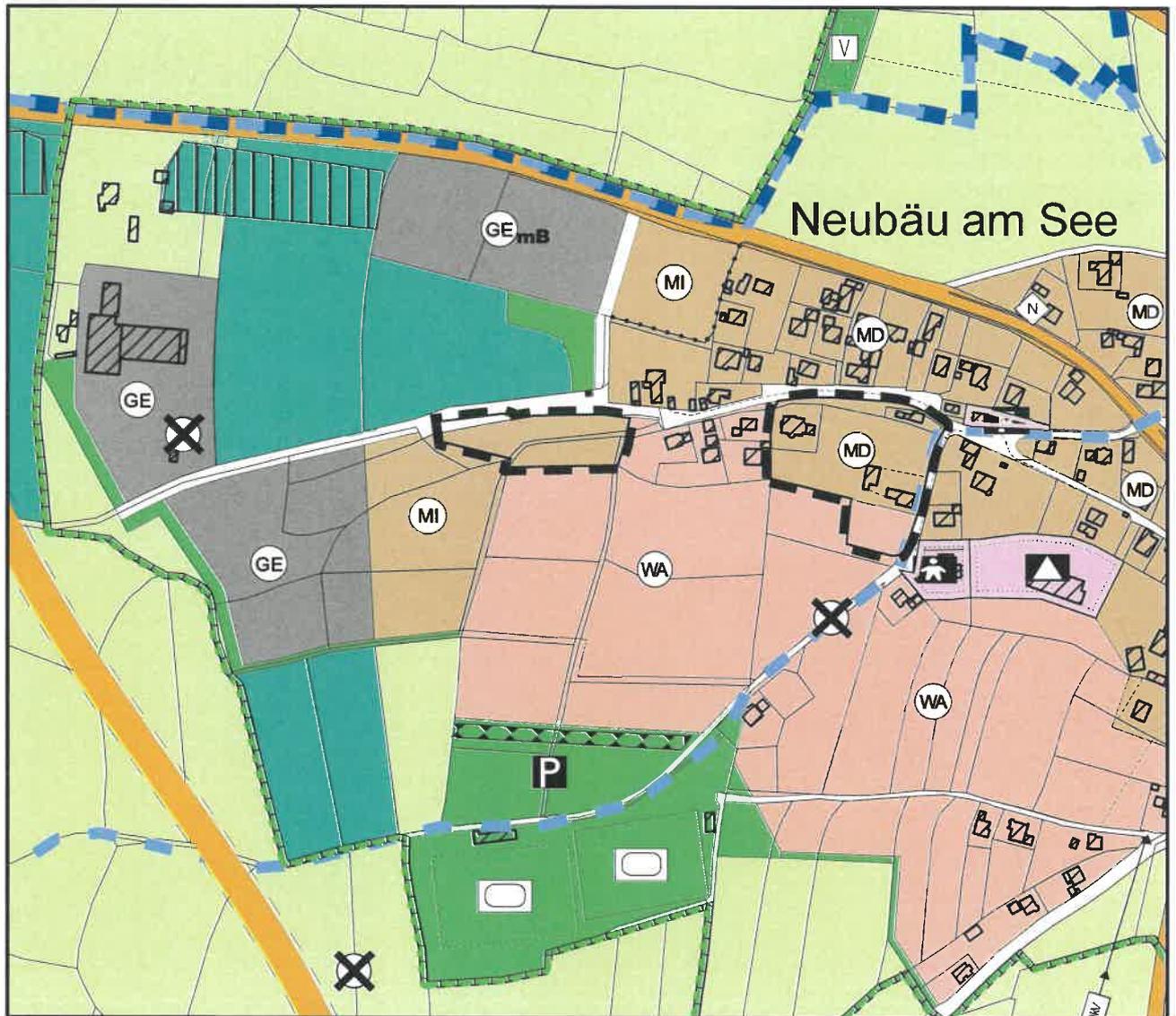
aufgestellt am: 19.05.2022 - Vorentwurf
geändert am: 28.07.2022 - Entwurf
geändert am: 29.09.2022 - Satzungsfertigung

STADT RODING
Roding, 30.09.2022


Sabine Weixel
Stellv. Stadtbaumeisterin



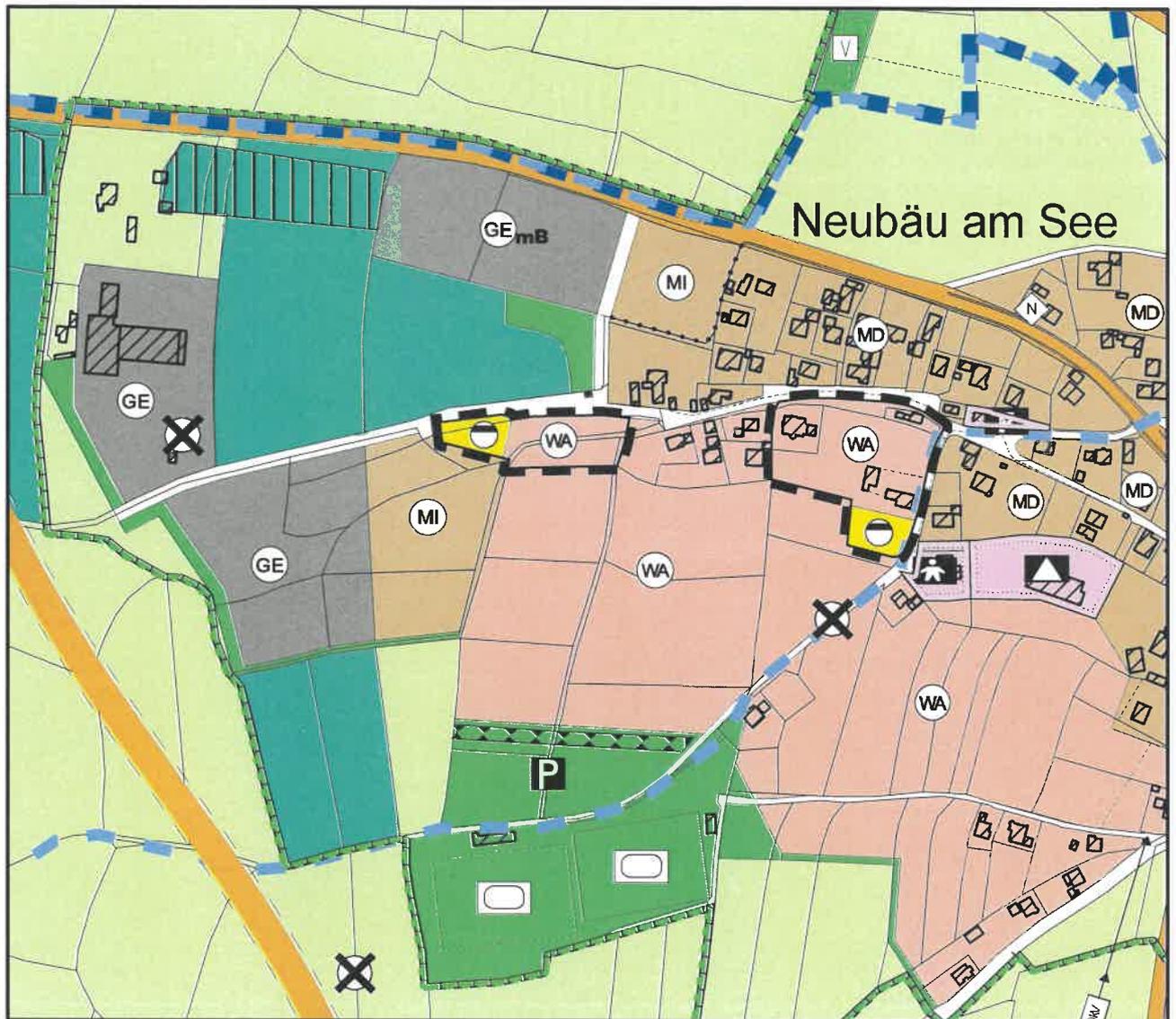

Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Dorfgebiete
-  Mischgebiete
-  Gewerbegebiete
-  Gewerbegebiete mit Beschränkung
-  Abgrenzung der Berichtigungsbereiche

AUSSCHNITT M. 1 : 5000
ZUR 16. BERICHTIGUNG DES
WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 6100-35



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Dorfgebiete
-  Mischgebiete
-  Gewerbegebiete
-  Flächen für Anlagen zur Abwasserbeseitigung
-  Abgrenzung der Berichtungsbereiche

In allen übrigen Punkten bleibt der genehmigte
Flächennutzungsplan unberührt.

Verordnung
des Landratsamtes Cham über das Wasserschutzgebiet "Brunnenfeld Neubäu"
in der Gemarkung Neubäu des gemeindefreien Gebietes "Östlicher Neubäuer Forst", Landkreis Schwandorf, in der Gemarkung Sollbach, Markt Bruck i. d. Opf., Landkreis Schwandorf, und in der Gemarkung Neubäu, Stadt Roding, Landkreis Cham, für die öffentliche Wasserversorgung der Kreiswerke des Landkreises Cham (Kreiswerke Cham) vom 14.12.1999.

Das Landratsamt Cham erläßt auf Grund des § 19 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl I S. 1695) i. V. m. Art. 35 und 75 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (GVBl S. 822) folgende

Verordnung

§ 1 Allgemeines

Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung für die Kreiswerke Cham wird in der Gemarkung Neubäu des gemeindefreien Gebietes "Östlicher Neubäuer Forst", Landkreis Schwandorf, in der Gemarkung Sollbach, Markt Bruck i. d. Opf., Landkreis Schwandorf, und in der Gemarkung Neubäu, Stadt Roding, Landkreis Cham, das in § 2 näher umschriebene Schutzgebiet festgesetzt. Für dieses Gebiet werden die Anordnungen nach §§ 3 bis 7 erlassen.

§ 2 Schutzgebiet

- (1) Das Schutzgebiet besteht aus
- 07 Fassungsbereichen (Zonen I - W I - Br. I mit Br. VII),
 - 01 Engeren Schutzzone (Zone II - W II),
 - 01 Weiteren Schutzzone A, (Zone III - W III A)
 - 01 Weiteren Schutzzone B (Zone III - W III B).
- (2)
- a) Die Fassungsbereiche (W I) umschließen
- für den **Brunnen I** eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 433/1 der Gemarkung Neubäu, Stadt Roding, Landkreis Cham
 - für den **Brunnen II** eine Teilfläche des Grundstückes 433/2 der Gemarkung Neubäu, Stadt Roding, Landkreis Cham
 - für den **Brunnen III** eine Teilfläche des Grundstückes 486 der Gemarkung Neubäu im gemeindefreien Gebiets "Östliche Neubäuer Forst", Landkreis Schwandorf
 - für den **Brunnen IV** eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 522 der Gemarkung Neubäu im gemeindefreien Gebietes "Östliche Neubäuer Forst", Landkreis Schwandorf
 - für den **Brunnen V** eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 490 der Gemarkung Neubäu, Stadt Roding, Landkreis Cham
 - für den **Brunnen VI** eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 519 der Gemarkung Neubäu im gemeindefreien Gebietes "Östliche Neubäuer Forst", Landkreis Schwandorf
 - für den **Brunnen VII** eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 516 der Gemarkung Neubäu im gemeindefreien Gebietes "Östliche Neubäuer Forst", Landkreis Schwandorf
- b) Die Grenzen der Fassungsbereiche (W I), der engeren Schutzzone (W II), der weiteren Schutzzone A (W III A) und der weiteren Schutzzone B (W III B) betreffen Grundstücke und Teilflächen von Grundstücken der Gemarkung Neubäu, Stadt Roding (Landkreis Cham), der Gemarkung Neubäu im gemeindefreien Gebiet "Östlicher Neubäuer Forst" (Landkreis Schwandorf) sowie der Gemarkung Sollbach, Markt Bruck i. d. Opf. (Landkreis Schwandorf). Die Grenzziehung ergibt sich aus dem Schutzgebietsplan M 1:25.000 (Anhang - Anlage 1) und den Schutzgebietsplänen M 1:10.000 (Anhang - Anlagen 1,1 mit 1,2), die Bestandteil dieser Verordnung sind. Maßgebend für den Grenzverlauf der einzelnen Schutzzonen ist die Innenkante der Begrenzungslinie in den Schutzgebietsplänen M 1:10.000.
- c) Der Grenzziehung des Schutzgebietes sowie der einzelnen Schutzzonen liegen weiterhin ein Lageplan im Maßstab 1:5.000 und vier Detail-Lagepläne im Maßstab 1:1.000 vom Januar 1999 zu Grunde. Diese Lagepläne sind im Landratsamt Cham und in der Geschäftsstelle der Kreiswerke Cham mit Sitz am Landratsamt Cham niedergelegt und können dort während der Dienststunden eingesehen werden. Die Einsichtnahme ist auch bei der Stadt Roding, dem Landratsamt Schwandorf und beim Markt Bruck i. d. Opf. während der Dienststunden möglich. Gleiches gilt für die unter Buchstabe b) bezeichneten Schutzgebietspläne.
- (3) Die genaue Grenze der Schutzzone verläuft auf der jeweils gekennzeichneten Grundstücksgrenze, oder - wenn die Schutzzonengrenze ein Grundstück schneidet -, auf der den Fassungen zugewandten Kante des grau unterlegten Bandes (Linie). Veränderungen der Grenzen oder der Bezeichnungen der im Schutzgebiet gelagerten Grundstücke berühren die festgesetzten Grenzen der Schutzzonen nicht.
- (4) Die Fassungsbereiche sind bereits durch eine Umzäunung gesichert. Die Engere Schutzzone und die Weitere Schutzzone A sind in der Natur im erforderlichen Maß kenntlich zu machen.

§ 3 Verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen

- (1) Es sind

| | Im Fassungs- bereich | In der engeren Schutzzone | in der weiteren Schutzzone A | in der weiteren Schutzzone B |
|--|-------------------------|--|---|------------------------------------|
| entspricht Zone | I | II | III A | III B |
| 1. bei landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen (siehe Anhang – Anlage 2) | | | | |
| 1.1 Düngen mit Gülle, Jauche, Festmist | verboten | | verboten wie Nr. 1.2 | |
| 1.2 Düngen mit sonstigen organischen und minerali- schen Stickstoffdüngern | verboten | verboten, wenn die Stickstoffdüngung nicht in zeit- und bedarfsgerechten Gaben erfolgt, insbesondere - auf abgeernteten Flächen ohne unmittelbar folgenden Zwischen- oder Hauptfruchtanbau - auf Grünland vom 15.10. bis 15.02. - auf Ackerland vom 15.10. bis 15.02. - auf Brachland verboten auf tief gefrorenem oder schneebedecktem Boden | | |
| 1.3 Lagern und Ausbringen von Klärschlamm und Kompost aus zentralen Bioabfallanlagen | verboten | | | |
| 1.4 befestigte Dungstätten zu errichten oder zu er- weitern *) | verboten | | verboten, ausgenommen mit Ableitung der Jauche in einen dichten Behälter | |
| 1.5 Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Silosickersaft zu errichten oder zu er- weitern *) | verboten | | verboten, ausgenommen mit dichten Behältern, die eine Leckageerkennung zulassen. Die Dichtheit der gesamten Anlage, einschließlich Zu- und Ableitungen, ist vor Inbetriebnahme nachzuweisen und regelmäßig, mindestens jedoch alle 5 Jahre wiederkehrend zu überprüfen. | |
| 1.6 Lagern von Wirtschafts- dünger oder Mineraldünger auf unbefestigten Flächen | verboten | | verboten, sofern nicht gegen Nie- derschlag dicht abgedeckt. | |
| 1.7 ortsfeste Anlagen zur Gär- futterbereitung zu errichten oder zu erweitern *) | verboten | | verboten, ausgenommen mit Ableitung der Gär- und Sickersäfte in dichte Behälter | |
| Zu Ausnahmen im Einzelfall vgl. § 4 | | | | |
| *) Es wird auf den "Katalog wasserwirtschaftlicher Anforderungen an Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Festmist, Silagesickersäften" (Anforderungskatalog JGS-Anlagen) der Obersten Baubehörde hingewiesen, der nähere Ausführungen zur baulichen Gestaltung (u. a. Leckageerkennung) sowie Musterpläne enthält. | | | | |
| 1.8 Gärfutterbereitung in orts- veränderlichen Anlagen | verboten | | verboten, ausge- nommen in dichten Folienilos bei Si- liergut ohne Gärsaf- terwartung | |
| 1.9 Stallungen zu errichten oder zu erweitern *) | verboten | | verboten, aus- genommen Erweite- rung und Erneuerung entsprechend Anlage 2 Ziff. 1 | |
| 1.10 Freilandtierhaltung im Sinne von Anlage 2 Ziffer 2 | verboten | | - verboten, sofern nicht die Ernährung der Tiere im wesentlichen aus den genutzten Weideflächen erfolgt - verboten, wenn die Grasnarbe flächig verletzt wird | |
| 1.11 Beweidung | verboten | | | |
| 1.12 Anwendung von Pflan- zenschutzmitteln | verboten | verboten, sofern nicht neben den Vorschriften des Pflanzen- schutzrechts auch die Gebrauchsanleitungen beachtet werden | | |
| | | | | |

| | Im Fassungs- bereich | In der engeren Schutzzone | In der weiteren Schutzzone A | In der weiteren Schutzzone B |
|--|-------------------------|--|--|--|
| entspricht Zone | I | II | III A | III B |
| 1.13 Anwendung von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen oder zur Bodenentseuchung | verboten | | | |
| 1.14 Beregnung landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen | verboten | | verboten, sobald die Bodenfeuchte 70 % der nutzbaren Feldkapazität überschreitet | |
| 1.15 Naßkonservierung von Rundholz | verboten | | | verboten, ausgenommen Beregnung von unbehandeltem Holz in Holzpoldern bis zu 1000 Festmetern |
| 1.16 Gartenbaubetriebe oder Kleingartenanlagen zu errichten oder zu erweitern | verboten | | | |
| 1.17 besondere Nutzungen im Sinne von Anlage 2 Ziff. 3 neu anzulegen oder zu erweitern | verboten | | | |
| 1.18 landwirtschaftliche Dräne und zugehörige Vorflutgräben anzulegen oder zu ändern | verboten | verboten, ausgenommen Unterhaltungsmaßnahmen | | |

Zu Ausnahmen im Einzelfall vgl. § 4

*) Es wird auf den "Katalog wasserwirtschaftlicher Anforderungen an Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Festmist, Silagesickersäften" (Anforderungskatalog JGS-Anlagen) der Obersten Baubehörde hingewiesen, der nähere Ausführungen zur baulichen Gestaltung (u. a. Leckageerkennung) sowie Musterpläne enthält.

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| 1.19 Kahlschlag größer als 1000 m ² oder eine in der Wirkung gleichkommende Maßnahme, Rodung, Umbruch von Dauergrünland im Sinne von Anlage 2 Ziff. 4 | verboten | | | |
| 1.20 Winterfurche | verboten | verboten, ausgenommen, wenn fruchtfolgebedingt unvermeidbar, ab 15.11. | | |
| 1.21 Ganzjährige Bodenbedeckung durch Zwischen- oder Hauptfrucht | --- | erforderlich, soweit fruchtfolge- und witterungsbedingt möglich. Der Anbau von Mais ist damit grundsätzlich nur mit Mulchsaat n... oder ohne vorherige Bodenbearbeitung erlaubt. | | |
| 1.22 intensive Nutzung von Fischteichen; Einbringen von Stoffen, ausgenommen Futter ohne Zusätze | verboten | | | |
| 1.23 Fischteiche zu entlanden | verboten, ausgenommen nach vorheriger schriftlicher Anzeige beim Landratsamt Cham | | | |
| 2. bei sonstigen Bodennutzungen (soweit nicht unter den Nrn. 3 bis 6 geregelt) | | | | |
| 2.1 Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, insbesondere Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche, Übertagebergbau und Torfstiche | verboten | verboten, ausgenommen Bodenbearbeitung im Rahmen der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung | | |
| 2.2 Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen | verboten | | | |
| | | | | |

| | im Fassungs- bereich | In der engeren Schutzzone | In der weiteren Schutzzone A | In der weiteren Schutzzone B |
|---|-------------------------|--|------------------------------------|---|
| entspricht Zone | I | II | III A | III B |
| 2.3 Fischteiche anzulegen bzw. zu erweitern | verboten | | | |
| 3. bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen | | | | |
| 3.1 Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefähr- dender Stoffe nach § 19 a WHG zu errichten oder zu erweitern | verboten | | | |
| 3.2 Anlagen nach § 19 g WHG zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen zu errichten oder zu erweitern | verboten | | | |
| 3.3 Anlagen nach § 19 g WHG zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen zu errichten oder zu erweitern | verboten | verboten, ausgenommen Anlagen im üblichen Rahmen von Haushalt und Landwirtschaft - bis 20 l für Stoffe der Wassergefähr- dungsklasse 3 - bis 10 000 l für Stoffe bis Wasserge- fährdungsklasse 2 | | |
| 3.4 Umgang mit wassergefähr- denden Stoffen nach § 19 g Abs. 5 WHG, auch Pflanzen- schutzmitteln, außerhalb von Anlagen nach Nm. 3.2 und 3.3 (ohne Nr. 1.12) | verboten | verboten, ausgenommen kurzfristige Lagerung von Stoffen bis Wasser- gefährdungsklasse 2 in zugelassenen Transportbehältern bis zu je 50 Litern, deren Dichtheit kontrollierbar ist | | |
| 3.5 Abfall i. S. d. Abfallgesetze und bergbauliche Rückstände zu behandeln, zu lagern oder abzulagern | verboten | verboten, ausgenommen Bereitstellung in geeigneten Behältern oder Verpackungen zur regelmäßigen Abholung (auch Wertstoffhöfe) | | |
| 3.6 Betrieb von kerntechnischen Anlagen im Sinne des Atomgesetzes | verboten | | | |
| 3.7 Genehmigungspflichtiger Umgang mit radioaktiven Stoffen im Sinne des Atomgesetzes und der Strahlenschutzverordnung | verboten | | | |
| 4. bei Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen (siehe Anhang – Anlage 2) | | | | |
| 4.1 Abwasserbehandlungsan- lagen zu errichten oder zu erweitern | verboten | | | verboten für Teich- anlagen ohne künst- liche Sohlabdichtung, sofern der natürliche Untergrund Durchlässigkeiten von $k_f > 10^{-8}$ m/s aufweist |
| 4.2 Regen- und Mischwasser- entlastungsbauwerke zu errichten oder zu erweitern | verboten | | | --- |
| 4.3 Trockenaborte zu errichten oder zu erweitern | verboten | verboten, ausge- nommen vor- übergehend und mit dichtem Be- hältern | | --- |
| 4.4 Ausbringen von Abwasser | verboten | | | |

| | im Fassungs- bereich | in der engeren Schutzzone | In der weiteren Schutzzone A | In der weiteren Schutzzone B |
|--|-------------------------|---|---|------------------------------------|
| entspricht Zone | I | II | III A | III B |
| 4.5 Anlagen zur Versickerung oder Versenkung von Abwasser (einschl. Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpen) zu errichten oder zu erweitern | verboten | | | |
| 4.6 Anlagen zur Versickerung oder Versenkung des von Dachflächen abfließenden Wassers zu errichten oder zu erweitern | verboten | | <ul style="list-style-type: none"> - verboten, ausgenommen zur Versickerung über die belebte Bodenzone - verboten für gewerbliche Anlagen und für Metalldächer | |
| 4.7 Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser zu errichten oder zu erweitern | verboten | | verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird. | |
| 5. bei Verkehrswegen, Plätzen mit besonderer Zweckbestimmung, Untertage-Bergbau | | | | |
| 5.1 Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen zu errichten oder zu erweitern | verboten | verboten, ausgenommen öffentliche Feld- und Waldwege, beschränkt öffentliche Wege, Eigentümerwege und Privatwege bei breitflächigem Versickern des abfließenden Wassers | verboten, sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RISWag), eingeführt mit IMBek v. 28.05.1982 (MABl S. 329), in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden; ansonsten verboten wie in Zone II | |
| 5.2 Eisenbahnanlagen zu errichten oder zu erweitern | verboten | | | verboten bei Rangierbahnhöfen |
| 5.3 zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau wassergefährdende auswasch- oder auslaugbare Materialien (z. B. Schlacke, Teer, Imprägniermittel u. ä.) zu verwenden | verboten | | | |
| 5.4 Bade- und Zeltplätze einzurichten oder zu erweitern; Camping aller Art | verboten | | verboten ohne Abwasserentsorgung über eine dichte Sammelentwässerung unter Beachtung von Nr. 4.7 | |
| 5.5 Sportanlagen zu errichten oder zu erweitern | verboten | | <ul style="list-style-type: none"> - verboten ohne Abwasserentsorgung über eine dichte Sammelentwässerung unter Beachtung von Nr. 4.7 - verboten für Tortaubenschießanlagen | |
| 5.6 Sportveranstaltungen durchzuführen | verboten | | <ul style="list-style-type: none"> - verboten für Großveranstaltungen außerhalb von Sportanlagen - verboten für Motorsport | |
| 5.7 Friedhöfe zu errichten oder zu erweitern | verboten | | | |
| 5.8 Flugplätze einschl. Sicherheitsflächen, Notabwurfplätze, militärische Anlagen und Übungsplätze zu errichten oder zu erweitern | verboten | | | |
| 5.9 Militärische Übungen durchzuführen | verboten | | verboten, ausgenommen das Durchfahren auf klassifizierten Straßen | |
| | | | | |

| | im Fassungs- bereich | In der engeren Schutzzone | In der weiteren Schutzzone A | in der weiteren Schutzzone B |
|---|-------------------------|---|---|---|
| entspricht Zone | I | II | III A | III B |
| 5.10 Baustelleneinrichtungen, Baustofflager zu errichten oder zu erweitern | verboten | | --- | |
| 5.11 Untertage-Bergbau, Tun- nelbauten | verboten | | | |
| 5.12 Durchführung von Boh- rungen | verboten | verboten, ausgenommen bis zu 1 m Tiefe im Rahmen von Bodenuntersuchungen | | |
| 5.13 Anwendung von Pflan- zenschutzmitteln auf Frei- landflächen ohne land- wirtschaftliche, forst- wirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen | verboten | | | --- |
| 5.14 Düngen mit mineralischen Stickstoffdüngern (ohne Nr. 1.2) | verboten | verboten, wenn nicht die zeit- und bedarfsgerechte Düngung nachprüfbar dokumentiert wird | | |
| 5.15 Beregnung | verboten wie Nr. 1.14 | | | |
| 6. bei baulichen Anlagen allgemein | | | | |
| 6.1 Bauliche Anlagen zu er- richten oder zu erweitern | verboten | | - verboten, sofern Abwasser nicht in eine dichte Sam- melentwässerung eingeleitet wird unter Be- achtung von Nr. 4.7 - verboten, sofern Gründungssohle tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasser- stand liegt | - verboten, sofern Abwasser nicht in eine dichte Sam- melentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von Nr. 4.7 - verboten, sofern Gründungssohle tiefer als der höchste Grund- wasserstand liegt |
| 6.2 Ausweisung neuer Baug- ebenen im Rahmen der Bauleitplanung | verboten | | | --- |
| 7. Betreten | verboten | --- | | |

- (2) Die Verbote des Abs. 1 Nr. 4.6, 5.12, 6.1 und 7 gelten nicht für Handlungen im Rahmen der Wassergewinnung und -ableitung des Trägers der öffentlichen Wasserversorgung, die durch diese Verordnung geschützt ist.

§ 4 Ausnahmen

- (1) Das Landratsamt Cham kann von den Verboten des § 3 Ausnahmen zulassen, wenn
1. das Wohl der Allgemeinheit die Ausnahmen erfordert oder
 2. das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht.
- (2) Die Ausnahme ist widerruflich; sie kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden und bedarf der Schriftform.

- (3) Im Falle des Widerrufs kann das Landratsamt Cham vom Grundstückseigentümer verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird, sofern es das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Wasserversorgung, erfordert.

§ 5 Beseitigung und Änderung bestehender Einrichtungen

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebietes haben die Beseitigung oder Änderung von Einrichtungen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehen und deren Bestand, Errichtung, Erweiterung oder Betrieb unter die Verbote des § 3 fallen, auf Anordnung des Landratsamtes Cham zu dulden, sofern sie nicht schon nach anderen Vorschriften verpflichtet sind, die Einrichtung zu beseitigen oder zu ändern.
- (2) Für Maßnahmen nach Abs. 1 ist nach den §§ 19 Abs. 3, 20 WHG und Art. 74 BayWG Entschädigung zu leisten.

§ 6 Kennzeichnung des Schutzgebietes

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebietes haben zu dulden, dass die Grenzen des / der Fassungsgebiete/s und der Schutzzonen durch Aufstellen oder Anbringen von Hinweisschildern kenntlich gemacht werden.

§ 7 Kontrollmaßnahmen

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebietes haben Probenahmen von im Schutzgebiet zum Einsatz bestimmten Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln durch Beauftragte des Landratsamtes Cham zur Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften dieser Verordnung zu dulden.
- (2) Sie haben ferner die Entnahme von Boden-, Vegetations- und Wasserproben und die hierzu notwendigen Verrichtungen auf den Grundstücken im Wasserschutzgebiet durch Beauftragte des Landratsamtes Cham zu dulden.

§ 8 Entschädigung und Ausgleich

- (1) Soweit diese Verordnung oder eine auf Grund dieser Verordnung ergehende Anordnung eine Enteignung darstellt, ist über die Fälle des § 5 hinaus nach § 19 Abs. 3, § 20 WHG und Art. 74 BayWG Entschädigung zu leisten.
- (2) Soweit diese Verordnung oder eine auf Grund dieser Verordnung ergehende Anordnung die ordnungsgemäße land- oder forstwirtschaftliche Nutzung beschränken, ist für die dadurch verursachten Nachteile ein angemessener Ausgleich gem. § 19 Abs. 4 und Art. 74 Abs. 6 BayWG zu leisten.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

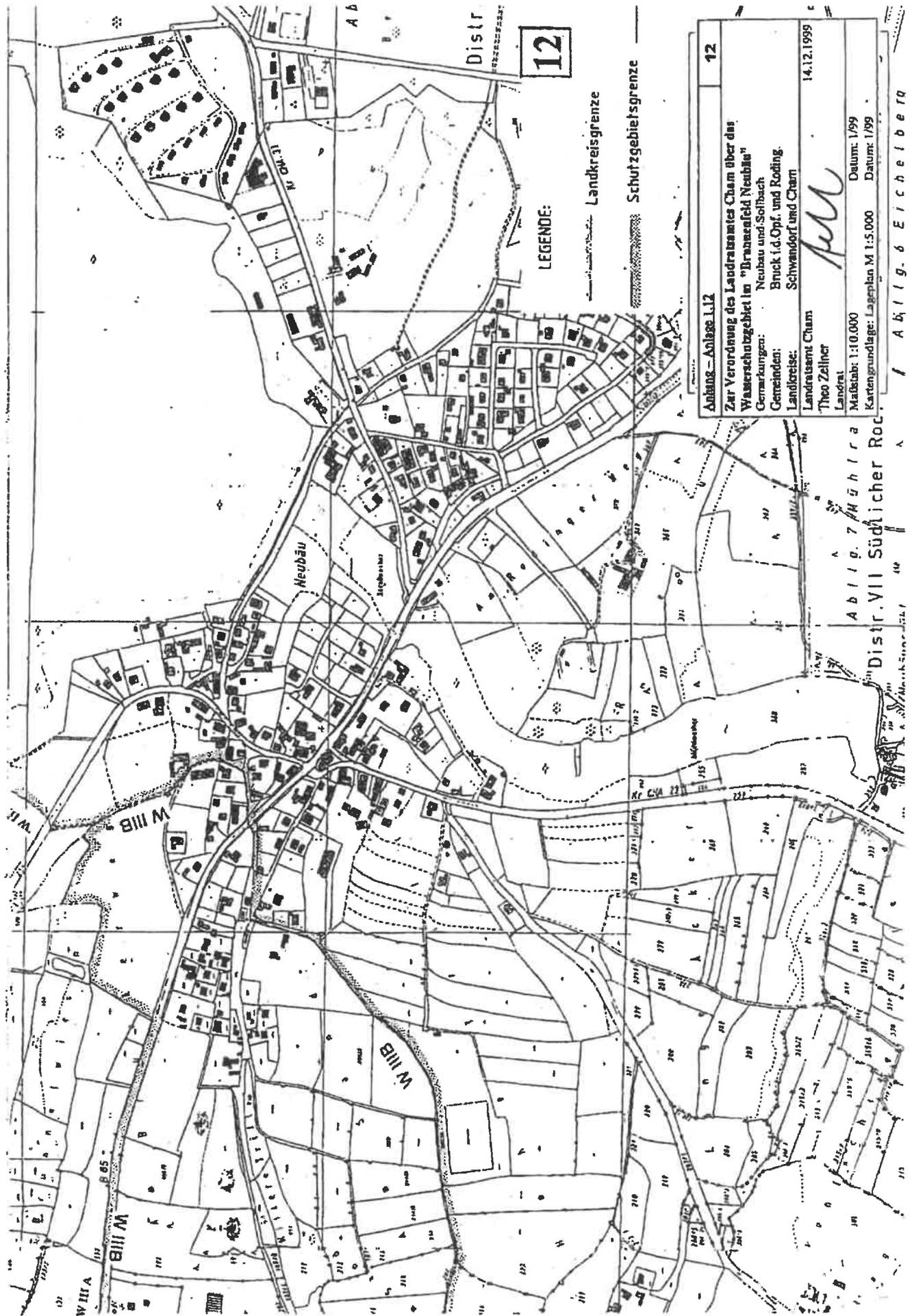
Nach § 41 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 WHG kann mit Geldbuße bis zu hunderttausend Deutsche Mark belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig,

1. einem Verbot nach § 3 Abs. 1 zuwiderhandelt,
2. eine nach § 4 ausnahmsweise zugelassene Handlung vornimmt, ohne die mit der Ausnahme verbundenen Bedingungen oder Auflagen zu befolgen,
3. Anordnungen oder Maßnahmen nach §§ 5 und 7 nicht duldet.

§ 10 Inkrafttreten

- a) Diese Verordnung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Cham in Kraft.
- b) Mit dem Inkrafttreten der unter Buchst. a bezeichneten Verordnung tritt die Verordnung des Landratsamtes Cham über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Neubäu (Landkreis Cham) und Sollbach (Landkreis Schwandorf) für die öffentliche Wasserversorgung des westlichen Landkreisgebietes von Cham vom 18. Oktober 1979 (Amtsblatt für den Landkreis Cham Nr. 41 vom 26. Oktober 1979) außer Kraft.

Cham, den 14.12.1999
Landratsamt
Theo Zellner
Landrat



Distrikt **12**

LEGENDE:

Landkreisgrenze

Schutzgebietsgrenze

| | |
|--|------------------------------|
| Anhang - Anlage L.12 | 12 |
| Zur Verordnug des Landratsamtes Cham über das Wasserschutzgebiet im "Drusefeld Neubäu" | |
| Gemarkungen: | Neubäu und Seibach |
| Gemeinden: | Bruck i.d. Opf. und Roding |
| Landkreise: | Schwandorf und Cham |
| Landratsamts Cham | 14.12.1999 |
| Theo Zellner | <i>Handwritten Signature</i> |
| Landrat | Datum: 1999 |
| Maßstab: 1:10.000 | Datum: 1999 |
| Kartengrundlage: Lageplan M 1:5.000 | Datum: 1999 |

Abt. VII Südtlicher Rod
 Abt. VII Südtlicher Rod
 Abt. VII Südtlicher Rod
 Abt. VII Südtlicher Rod

Abt. VII Südtlicher Rod

Anhang - Anlage 2

Zur Verordnung des Landratsamtes Cham über das Wasserschutzgebiet "Brunnenfeld Neubäu" in den Gemarkungen Neubäu und Sollbach, Gemeinden Bruck i.d.Opf. und Roding, Landkreis Cham und Schwandorf für die öffentliche Wasserversorgung der Kreiswerke des Landkreises Cham

Maßgaben zu § 3 Abs. 1, Nrn. 1, 3 und 4

1. Stallungen

1.1 mit Flüssigmistverfahren:

Bei Stallungen für Tierbestände über 40 Dungeinheiten ist das erforderliche Speichervolumen für Gülle auf mindestens zwei Behälter aufzuteilen.

40 Dungeinheiten (= 3200 kg Stickstoff pro Jahr) fallen bei folgenden Höchststückzahlen für einzelne Tierarten an:

| | | |
|---|----------------------------|----------------------------------|
| - | Milchkühe | 40 Stück (1 Stück = 1,0 DE) |
| - | Mastbullen | 65 Stück (1 Stück = 0,62 DE) |
| - | Mastkälber, Jungmastrinder | 150 Stück (1 Stück = 0,27 DE) |
| - | Mastschweine | 300 Stück (1 Stück = 0,13 DE) |
| - | Zuchtschweine mit Ferkeln | 90 Stück (1 Stück = 0,45 DE) |
| - | Legehennen, Mastputen | 3500 Stück (100 Stück = 1,14 DE) |
| - | sonst. Mastgeflügel | 10000 Stück (100 Stück = 0,4 DE) |

Der Tierbestand darf 80 Dungeinheiten je Stallung bzw. 120 Dungeinheiten je Hofstelle nicht überschreiten. Bei mehreren Tierarten auf einer Hofstelle sind die entsprechenden Dungeinheiten aufzusummieren.

1.2 mit Festmistverfahren:

Bei Tierbeständen über 60 Dungeinheiten ist das erforderliche Speichervolumen für Jauche auf mindestens zwei Behälter aufzuteilen.

Der Tierbestand darf 80 Dungeinheiten je Stallung bzw. 160 Dungeinheiten je Hofstelle nicht überschreiten. Bei mehreren Tierarten auf einer Hofstelle sind die entsprechenden Dungeinheiten aufzusummieren.

1.3 mit gemischten Entmistungsverfahren:

Die maximalen Tierbestände je Hofstelle sind anteilig entsprechend 1.1 und 1.2 zu ermitteln.

1.4 Ausnahmegenehmigung:

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 4 ist bei bestandsgeschützten landwirtschaftlichen Betrieben möglich, wenn dies betriebsbedingt notwendig ist (Existenzsicherung) und das erhöhte Gefährdungspotential durch technische Anforderungen ausgeglichen werden kann.

2. Freilandtierhaltung liegt vor, wenn die Tiere über längere Zeiträume (ganzjährig oder saisonal), d. h. Tag und Nacht, auf einer bestimmten Freilandfläche gehalten werden.

3. Besondere Nutzungen sind folgende landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Nutzungen:

- Weinbau
- Obstbau, ausgenommen Streuobst
- Hopfenanbau
- Tabakanbau
- Gemüseanbau
- Baumschulen und forstliche Pflanzgärten

4. Als Dauergrünland gelten Flächen, die nach ihren Standortbedingungen nur für Grünlandnutzung geeignet sind.

5. Wassergefährdende Stoffe

Es ist jeweils die aktuelle Fassung der "Allgemeinen Verwaltungsvorschrift über die nähere Bestimmung wassergefährdender Stoffe und ihre Einstufung entsprechend ihrer Gefährlichkeit - VwV wassergefährdende Stoffe (VwVwS)" zu beachten.

Für Stoffe, deren Wassergefährdungsklasse (WGK) nicht sicher bestimmt ist, wird WGK 3 zugrundegelegt.

Im folgenden werden einige in Haushalt, Landwirtschaft und Industrie gebräuchliche Stoffe und deren Einstufung in die jeweilige Wassergefährdungsklasse gemäß VwVwS vom 17.05.1999 beispielhaft aufgeführt.

| WGK 1 | WGK 2 | WGK 3 |
|---|---|---|
| schwach wassergefährdende Stoffe | wassergefährdende Stoffe | stark wassergefährdende Stoffe |
| Ethanol Aceton Wasserstoffperoxid Natriumchlorid (Kochsalz) Glycerin Harnstoff Kaliumnitrat Ameisensäure Salzsäure (Chlorwasserstoff) Ammoniumsulfat Ammoniumnitrat Dicyandiamid (DIDIN) Rapsölmethylester (Biodiesel) schweres Heizöl Methanol Schmieröle auf Mineralölbasis (unlegierte Grundöle) | Heizöl EL Dieselkraftstoff Ottokraftstoffe (nicht als krebs- erzeugend gekennzeichnete) Toluol Natriumnitrit Formaldehyd Ammoniak Phenol Dichlormethan Xylol Schmieröle auf Mineralölbasis (legierte, emulgierbare und nicht emulgierbare) PSM: Atrazin, Simazin, Terbutylazin, Bentazon, Ethephon | Altöle Silbemitrat Per (Tetrachlorethen) Tri (Trichlorethen) Benzol Ottokraftstoffe (an Tankstellen erhältliche) Säureteer Quecksilber Chromschwefelsäure Chloroform Hydrazin PSM: Lindan, Cypermethrin |

Cham, den 14.12.1999
Landratsamt
Theo Zellner
Landrat

Verordnung zur Änderung der Verordnung

des Landratsamtes Cham über das Wasserschutzgebiet "Brunnenfeld Neubäu" in der Gemarkung Neubäu des gemeindefreien Gebietes "Östlicher Neubäuer Forst", Landkreis Schwandorf, in der Gemarkung Solibach, Markt Bruck i. d. Opf., Landkreis Schwandorf, und in der Gemarkung Neubäu, Stadt Roding, Landkreis Cham, für die öffentliche Wasserversorgung der Kreiswerke des Landkreises Cham (Kreiswerke Cham) vom 14.12.1999 (Amtsblatt Nr. 50 für den Landkreis Cham vom 23.12.1999)

vom 08.03.2000

Das Landratsamt Cham erläßt auf Grund des § 19 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl I S. 1695) i. V. m. Art. 35 und 75 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (GVBl S. 822) folgende

Verordnung zur Änderung der Verordnung

des Landratsamtes Cham über das Wasserschutzgebiet "Brunnenfeld Neubäu" im gemeindefreien Gebiet "Östlicher Neubäuer Forst" im Landkreis Schwandorf, im Markt Bruck i. d. Opf. (Landkreis Schwandorf) und in der Stadt Roding (Landkreis Cham) vom 14.12.1999

§ 1

(1) Es werden ersetzt

- a) in § 4 Abs. 1 und Abs. 3 die Wörter "das Landratsamt Cham" durch die Wörter "die Kreisverwaltungsbehörde" und
- b) in § 5 Abs. 1 sowie in § 7 Abs. 1 und 2 die Wörter "des Landratsamtes Cham" durch die Wörter "der Kreisverwaltungsbehörde".

(2) § 10 erhält folgende Fassung:

"§ 10 Inkrafttreten

- a) Diese Verordnung tritt am 01.05.2000 in Kraft. Sie wird sowohl im Amtsblatt für den Landkreis Cham als auch im Amtsblatt für den Landkreis Schwandorf bekanntgemacht.
- b) Mit dem Inkrafttreten der unter Buchstabe a bezeichneten Verordnung tritt die Verordnung des Landratsamtes Cham über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Neubäu (Landkreis Cham) und Sollbach (Landkreis Schwandorf) für die öffentliche Wasserversorgung des westlichen Landkreisgebietes von Cham vom 18. Oktober 1979 (Amtsblatt für den Landkreis Cham Nr. 41 vom 26. Oktober 1979) außer Kraft."

§ 2

Diese Verordnung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft, an der sie entsprechend der Belegenheit der vom Wasserschutzgebiet betroffenen Grundstücke/Teilgrundstücke in den Landkreisen Cham und Schwandorf sowohl im Amtsblatt für den Landkreis Cham als auch im Amtsblatt für den Landkreis Schwandorf bekanntgemacht worden ist.

Cham, den 08. März 2000
Landratsamt Cham
Zellner
Landrat