



STADT RODING
Schulstraße 15
93426 RODING



BEGRÜNDUNG

zum

**1. BEBAUUNGSPLAN -
ÄNDERUNGSDECKBLATT
MITTERKREITH - SANDFELD 2 Nr. 6102-84/1
mit grünordnerischen Festsetzungen**

Die Begründung beinhaltet die schalltechnische Untersuchung sowie einen Planausschnitt zur 17. Berichtung des wirksamen Flächennutzungsplans

SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 24.11.2022

GEMEINDE	: STADT RODING
LANDKREIS	: CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	: OBERPFALZ

INHALTSVERZEICHNIS

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

ANLAGEN:

- | | |
|-----------------|---|
| ANLAGE 1 | SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG VOM 10.06.2022
BÜRO GEO.VER.S.UM, CHAM |
| ANLAGE 2 | PLANAUSSCHNITT ZUR 17. BERICHTIGUNG DES WIRKSAMEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 6100-35 |

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Für den Neubau eines Feuerwehr-Gerätehauses sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Gleichzeitig wird auch die bereits gebaute Stichstraße zu den Parzellen 19 und 20 mit dargestellt. Diese dient auch für das geplante Feuerwehr-Gerätehaus als Zufahrt zu Stellplätzen (bei Einsätzen).

Südlich der bisherigen Parzelle 15 (jetzt Parzelle 15a) entsteht darüber hinaus eine weitere Baufläche für ein Wohngebäude (Parzelle 15b).

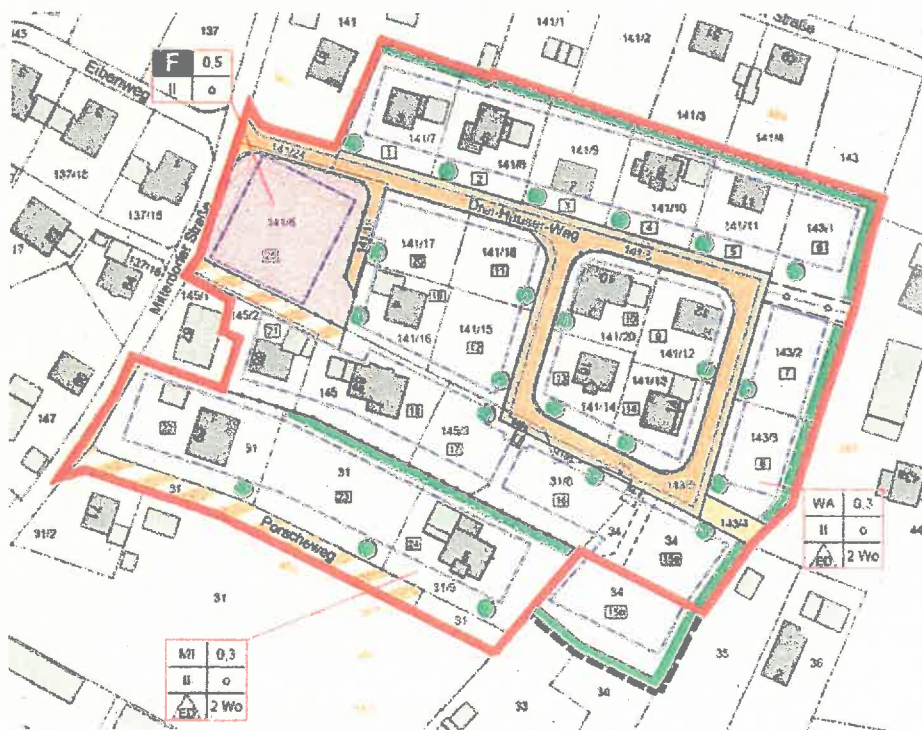
Der Stadtrat hat aus diesen Gründen in seiner Sitzung am 25.11.2021 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Mitterkreith – Sandfeld 2 Nr. 6102-84/0 im beschleunigten Verfahren durch Aufstellung eines 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-84/1 beschlossen.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs in den Außenbereich hinein, musste das Verfahren dahingehend geändert werden, dass dieses nun nach §§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. 13b BauGB durchgeführt wird; siehe auch Ziff. 2. dieser Begründung. Der entsprechende Beschluss wurde im Stadtrat im Rahmen des Auslegungs- und Billigungsbeschlusses am 29.09.2022 gefasst.

2. VERFAHRENSWAHL

Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

Das ursprüngliche Plangebiet des Bebauungsplanes Mitterkreith – Sandfeld 2 Nr. 6102-84/0 ist bereits überwiegend bebaut (14 von 24 Parzellen) und auch von bestehender Bebauung des Innenbereichs umschlossen. Insoweit liegt hier mittlerweile tatsächlich eine Innenbereichslage im Sinne des § 34 BauGB vor.



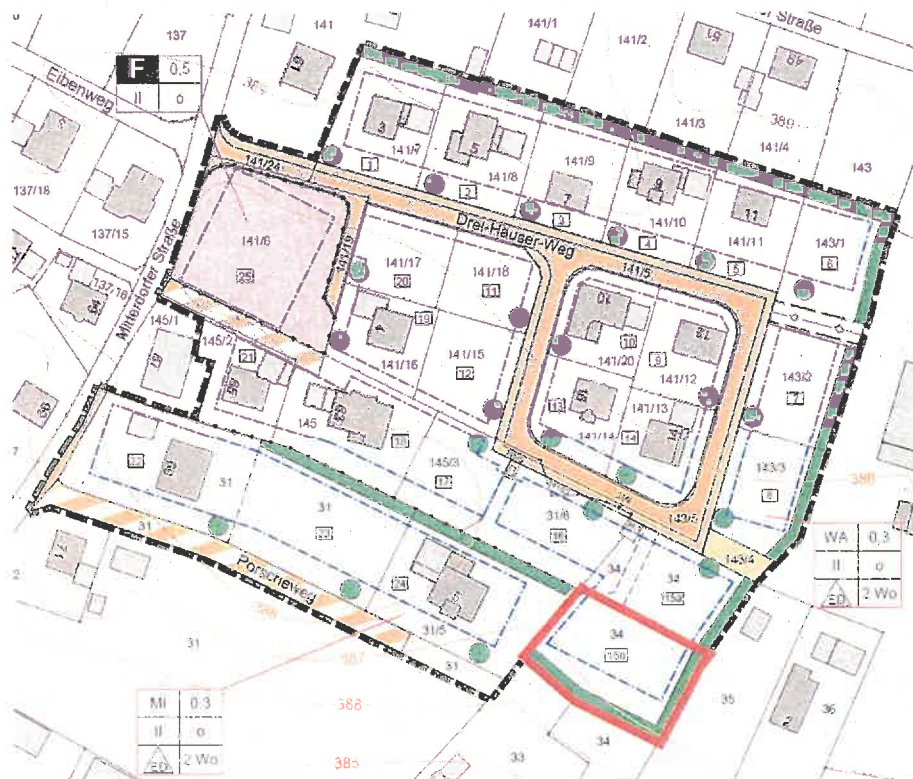
Ursprüngliches Plangebiet Nr. 6102-84/0, rot umrandet

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden somit erfüllt, da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung der 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 WA und MI:	21.180 m ²
x festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ):	<u>0,3</u>
= zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche:	6.354 m ²
+	
Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr):	1.706 m ²
x festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ):	<u>0,5</u>
= zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche:	853 m ²
= gesamt zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche:	<u>7.207 m²</u>

Verfahren nach § 13b BauGB

Lediglich durch die neu geschaffene Parzelle 15b wird das Plangebiet in den Außenbereich hinein erweitert.



Erweiterungsfläche, Teilfläche der Parzelle 15b, rot umrandet

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB werden somit erfüllt, da auf der Parzelle 15b die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird und auch an dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt sowie eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festsetzt:

Teilfläche der Bauparzelle 15b einschließlich der privaten Grünfläche (Nettobauland):	1.160 m ²
x festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ):	<u>0,3</u>
= zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche:	348 m ²

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht wurde erst im März 2018 im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes erstellt. Deren Ergebnis kann in Verbindung mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung auch auf die Parzelle 15b angewendet werden; der Ausgangszustand ist derselbe wie z. B. bei der Parzelle 15a. Schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten (vgl. auch Ziff. 7. dieser Begründung).

3. INHALT DER ÄNDERUNG

3.1

Neustrukturierung der Festsetzungen:

Die Höhe der baulichen Anlagen (Wohngebäude, Garagen und Gebäude des Gemeinbedarfs) 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.

3.2

Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie zu Nebenanlagen wurden ebenfalls separiert und konkretisiert, z. B. Standort und notwendige Anzahl der Stellplätze; siehe Ziff. 1.7 und 1.9 im Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt nun auch die Stellplatzsatzung (StS) der Stadt Roding vom 27.03.2019 und keine eigene Regelung, wie von im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten, mehr.

3.3

Die bisher als öffentliche Grünfläche (Anger) festgesetzte städtische Fläche wird künftig als Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) sowie als öffentliche Verkehrsfläche (Stichstraße) festgesetzt.

3.4

Auf der vormals als Anger geführten Fläche mit 1.706 m² soll eine Feuerwache für die Feuerwehr Altenkreith errichtet werden.

Das Anforderungsprofil sieht eine Fahrzeughalle mit 4 Stellplätzen vor. Für den Betrieb zwingend erforderlich sind erdgeschossig die Umkleiden mit Sanitäranlagen, Büro, Einsatzleitung (Erste Hilfe, Besprechung) sowie die Lagerflächen für Einsatzmaterial und die Bestückung des bereits im Bestand der Wehr befindlichen V-LKW mit Rollcontainern. Abschließend ist die Stiefelwäsche in der Schleuse zwischen Halle und Sozialbau zu positionieren.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestgrößen aus der DIN 14092-1 (Feuerwehrehäuser - Teil 1: Planungsgrundlagen) und der Zahl der aktiven Mitglieder der Wehr ergibt sich eine Minimalanforderung von rd. 675 m² BGF im Erdgeschoss.

Alle übrigen Funktionen, wie Jugendraum, Bereitschaftsraum, Schulung, Technik, wurden zur Minimierung des Flächenverschleiß im Obergeschoß vorgesehen. Für das Gebäude selbst ist eine GRZ > 0,4 erforderlich.

Gemeinbedarfsflächen sind unter § 17 BauNVO nicht aufgeführt. Insoweit gelten die darin enthaltenen Orientierungswerte nicht.

Die GRZ I wird aber entsprechend der vorangehenden Ausführungen mit 0,5 festgesetzt.

Die Anzahl der Stellplätze wird sowohl durch die Stellplatzsatzung der Stadt Roding (StS) i. V. m. der GaStellV als auch die Vorgaben der DIN 14092-1 (Feuerwehrehäuser - Teil 1: Planungsgrundlagen) und den Merkblättern der DGUV (Merkblatt 205-008 - Sicherheit im Feuerwehrhaus) vorgegeben. Nachgewiesen werden müssen auf dem Grundstück (und ohne Kreuzung der ausrückenden Einsatzfahrzeuge) 22 Stellplätze (rd. 300 m²). Zeitgleich gibt die Norm auch die Dimensionierung der befestigten Flächen vor den Hallentoren vor (rd. 275

m²). Die normgerecht erforderliche Übungsfläche von 250 m² wird parallel auf den Stellplätzen nachgewiesen. Die erforderlichen Fahrgassen nach GaStellV und fußläufige Einsatz-Zuwege summieren sich auf ca. 390 m².

In Summe bleiben Restflächen von etwa 35 – 70 m² die ungefestigt bleiben und begrünt werden können (ca. 2 - 4% der Grundstücksgröße). Faktisch ist demnach eine GRZ von 1,0 (GRZ I + GRZ II) erforderlich.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan Abweichungen von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffen werden. Aufgrund der vorgenannten Ausführungen und gesetzlichen Vorgaben zu Feuerwehren ist es unabdingbar, eine Überschreitung der GRZ bis 1,0 zuzulassen. Bei dem Grundstück für die Feuerwehr mit 1.706 m² handelt es sich aber im Vergleich zu den übrigen Bauflächen mit insgesamt 22.340 m² um eine geringe Fläche. Im übrigen Plangebiet liegt man mit einer GRZ von 0,3 deutlich unter dem Orientierungswert für ein WA von 0,4. Damit wird insgesamt dennoch der Reduzierung von Flächenversiegelung Rechnung getragen.

3.5

Auf der im Geltungsbereich liegenden Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 34, Gemarkung Altenkreith (bisher Parzelle 15) wird durch Erweiterung des Geltungsbereichs eine weitere Baufläche im Süden geschaffen. Die Parzellen werden daher mit der Änderung als 15a und 15b bezeichnet.

Die Zufahrt zu der Parzelle 15b (Hinterliegergrundstück) hat der Eigentümer ab der Erschließungsstraße „Drei-Häuser-Weg“ mittels Privatweg selbst zu bewerkstelligen.

Die Randeingrünung (private Grünfläche) wird dementsprechend nach Süden verschoben.

3.6

Das Baufenster (Baugrenzen) zwischen den Parzellen 15a (bisher Parzelle 15) und 16 wird durchgehend festgesetzt. Dies ist jetzt möglich, da die dort eigentlich vorgesehene Trafostation bei der Erschließung weiter nach Nordwesten versetzt worden ist. Aufgrund des neuen Standorts der Trafostation wurde dafür das Baufenster zwischen den Parzellen 16 und 17 entsprechend geteilt.

3.7

Der Eigentümerweg „Porscheweg“ wird entsprechend seiner tatsächlichen Ausführung verkürzt.

3.8

Für Gebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf wurden Festsetzungen zur Höhe der dort zulässigen baulichen Anlagen ergänzt. Diese orientieren sich dabei an den bestehenden bzw. unveränderten Festsetzungen zu Wohngebäuden. Lediglich für aus feuerwehrtechnischer Sicht notwendige Anlagen wie Aufzugsschächte, Treppenanlagen oder Schlauchtürme wird eine davon abweichende Wandhöhe festgesetzt.

3.9

Für Gebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf wurden Festsetzungen zur Dachgestaltung ergänzt. Diese orientieren sich dabei an den bestehenden bzw. unveränderten Festsetzungen zu Wohngebäuden.

3.10

Die Schallschutzmaßnahmen unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.13 wurden entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Büros GEO.VER.S.UM, Cham vom 10.06.2022 geändert. Eine zeichnerische Darstellung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt nicht mehr, da die genaue Lage der Fassaden der geplanten Gebäude weder festgesetzt noch bekannt ist.

3.11

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nun auch an der Fassade, nicht nur auf Dachflächen, zugelassen. Entsprechend entfällt die Beschränkung von Fassaden auf Putz- oder Holzfassade.

3.12

Die Beispielgebäude werden im Lageplan nicht mehr dargestellt, da sie die künftigen Bauherren eher verunsichern, statt hilfreich zu sein.

Die übrigen Festsetzungen bleiben gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6102-84/0 unverändert.

Mit Inkrafttreten des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gelten für den Änderungsbe-
reich nur noch die Festsetzungen des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-
84/1.

4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Das 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt weicht zum Teil von den Darstellungen des wirk-
samen Flächennutzungsplanes ab, der das städtische Grundstück Flur-Nr. 141/6 noch als
öffentliche Grünfläche (Anger) darstellt. Für die künftige Nutzung als FFW-Gerätehaus ist der
Flächennutzungsplan dahingehend zu berichtigen, dass die Grünfläche in eine Fläche für
den Gemeinbedarf – Feuerwehr – umgewandelt wird.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches bei der bisherigen Parzelle 15 (jetzt 15a) Rich-
tung Süden (Parzelle 15b) wird aus der bisherigen landwirtschaftliche Fläche ein Allgemeines
Wohngebiet (WA).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann das 1. 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 2 – Planaus-
schnitt zur 17. Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans Nr. 6100-35 – zu dieser
Begründung verwiesen.

Der übrige Geltungsbereich ist bereits aus dem genehmigten Flächennutzungsplan-Ände-
rungsdeckblatt Nr. 6100-35/13 entwickelt. Dieses ist am 04.06.2018 wirksam geworden.
Die Art der baulichen Nutzung (WA und MI) wird demgegenüber nicht verändert.

5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Osten und im Süden des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Von diesen landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen zeitweise Lärm-, Staub- und Ge-
ruchsemissionen aus.

5.2. Immissionsschutz

Die Bundesstraße B 85 liegt ca. 120 m südlich des Geltungsbereichs. Im Geltungsbereich ist
außerdem auf dem Grundstück Flur-Nr. 141/6 eine Gemeinbedarfsfläche für den Neubau ei-
nes FFW-Gerätehauses mit Übungsfläche und Stellplätzen vorgesehen. Von dieser überörtli-
chen Straße sowie der FFW-Fläche gehen Lärmemissionen aus.

Im Detail wird dazu auf die schalltechnische Untersuchung (Anlage Nr. 1 dieser Begründung)
verwiesen. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen sind in
Ziffer 1.13 des Bebauungsplans formuliert. In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind

die Fassadenseiten gekennzeichnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind. Außerdem wird in Ziffer 3.2 des Bebauungsplans auf die Immissionen der im Süden vorbeiführenden Bundesstraße und des im Westen des Geltungsbereichs geplanten Feuerwehrgerätehauses hingewiesen.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie der Feuerwehr für das Plangebiet zu erwarten sind. Die Erfordernisse an gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse können bei Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

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

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1. Strom- und Gasversorgung

Erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis min. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

6.2. Abfallbeseitigung

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

Die Stichstraße zum Anwesen Drei-Häuser-Weg 4 (Parzelle 19) sowie der Privatweg „Porscheweg“ zu den Grundstücken Porscheweg 3 und 5 (Parzelle 23 und 24) sind für Entsorgungsfahrzeuge nicht ausreichend. Die beiden Verkehrsflächen werden deshalb nicht zur Müllbeseitigung befahren. Restmüll- und Wertstoffbehältnisse dieser Parzellen sind daher an den nächsten vom Müllfahrzeug erreichbaren Stellen (= Hauptdurchfahrt Drei-Häuser-Weg für Parzelle 19 und Mitterdorfer Straße für Parzellen 23 und 24) 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. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH

Das 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt setzt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bzw. 13b BauGB über die Grundflächenzahl eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² bzw. 10.000 m² fest. Außerdem erfüllt das Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt die Belange nach § 1 BauGB. Er dient der Innenentwicklung und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung.

Es 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 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 13b BauGB ist damit möglich. Zur Verfahrenswahl wird auf Ziff. 2. Dieser Begründung verwiesen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 4 und 13b 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 außerdem bereits erschlossen und dort auch schon mit mehreren Wohngebäuden bebaut. Dieser bebaute Bereich stellt keinen Eingriff in den Naturhaushalt mehr dar. Außerdem wurde der Ausgleich, soweit überhaupt notwendig, bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 6102-84/0 abgearbeitet und nachgewiesen bzw. erbracht.

Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB wird ebenfalls gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht wurden bereits im Bauleitplanverfahren Nr. 6102-84/0 durchgeführt bzw. erstellt (März 2018). Dabei wurde festgestellt, dass von der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen sowie auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie der Feuerwehr für das Plangebiet zu erwarten sind. Dies wird auch durch die der Begründung als Anlage Nr. 1 beiliegende schalltechnische Untersuchung nachgewiesen.

8. FLÄCHENBILANZ

8.1. Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes umfasst eine Fläche von insgesamt 28.112 m² = 2,8112 ha.

8.2. Flächennutzung

Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland) im WA	17.757 m ²	63,17 %
Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland) im MI	4.583 m ²	16,30 %
Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	1.706 m ²	6,07 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	15 m ²	0,05 %
Erschließungsstraße „Drei-Häuser-Weg“	2.837 m ²	10,09 %
Ortsstraße „Mitterdorfer Straße“	75 m ²	0,27 %
Eigentümerweg „Mitterdorfer Straße 63 und 65“	295 m ²	1,05 %
Eigentümerweg „Porscheweg“	700 m ²	2,49 %
Fläche für spätere Nutzung als Verkehrsfläche	144 m ²	0,51 %
Gesamtfläche im Geltungsbereich	28.112 m²	100,00 %

8.3. Flächengrößen der einzelnen Bauparzellen

Parzelle 1	932 m ²	Parzelle 14	701 m ²
Parzelle 2	981 m ²	Parzelle 15a	702 m ²
Parzelle 3	866 m ²	Parzelle 15b	1.266 m ²
Parzelle 4	848 m ²	Parzelle 16	1.039 m ²
Parzelle 5	824 m ²	Parzelle 17	661 m ²
Parzelle 6	1.024 m ²	Parzelle 18	1.100 m ²
Parzelle 7	781 m ²	Parzelle 19	650 m ²
Parzelle 8	788 m ²	Parzelle 20	610 m ²
Parzelle 9	718 m ²	Parzelle 21	611 m ²
Parzelle 10	669 m ²	Parzelle 22	1.448 m ²
Parzelle 11	589 m ²	Parzelle 23	1.443 m ²
Parzelle 12	725 m ²	Parzelle 24	1.692 m ²
Parzelle 13	672 m ²	Parzelle 25	1.706 m ²

9. VERFAHRENSABLAUF

Vgl. hierzu die im 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt aufgeführten Verfahrensschritte Nrn. 1 - 7, die auch für diese Begründung Gültigkeit haben.

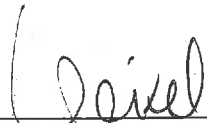
Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2022 bis einschließlich 14.11.2022 im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.

10. PLANUNG

Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt	Begründung zum Bebauungsplan und Berichtigung des Flächennutzungsplans	Schalltechnische Untersuchung
Stadtbauamt Roding Schulstraße 15 93426 Roding Tel.: 09461/9418-0	Stadtbauamt Roding Schulstraße 15 93426 Roding Tel.: 09461/9418-0	GEO.VER.S.UM Elsa-Brandström-Straße 34 93413 Cham Tel.: 09971/7644597

aufgestellt am: 21.06.2022 - Vorentwurf
geändert am: 29.09.2022 - Entwurf
geändert am: 24.11.2022 - Satzungsfertigung

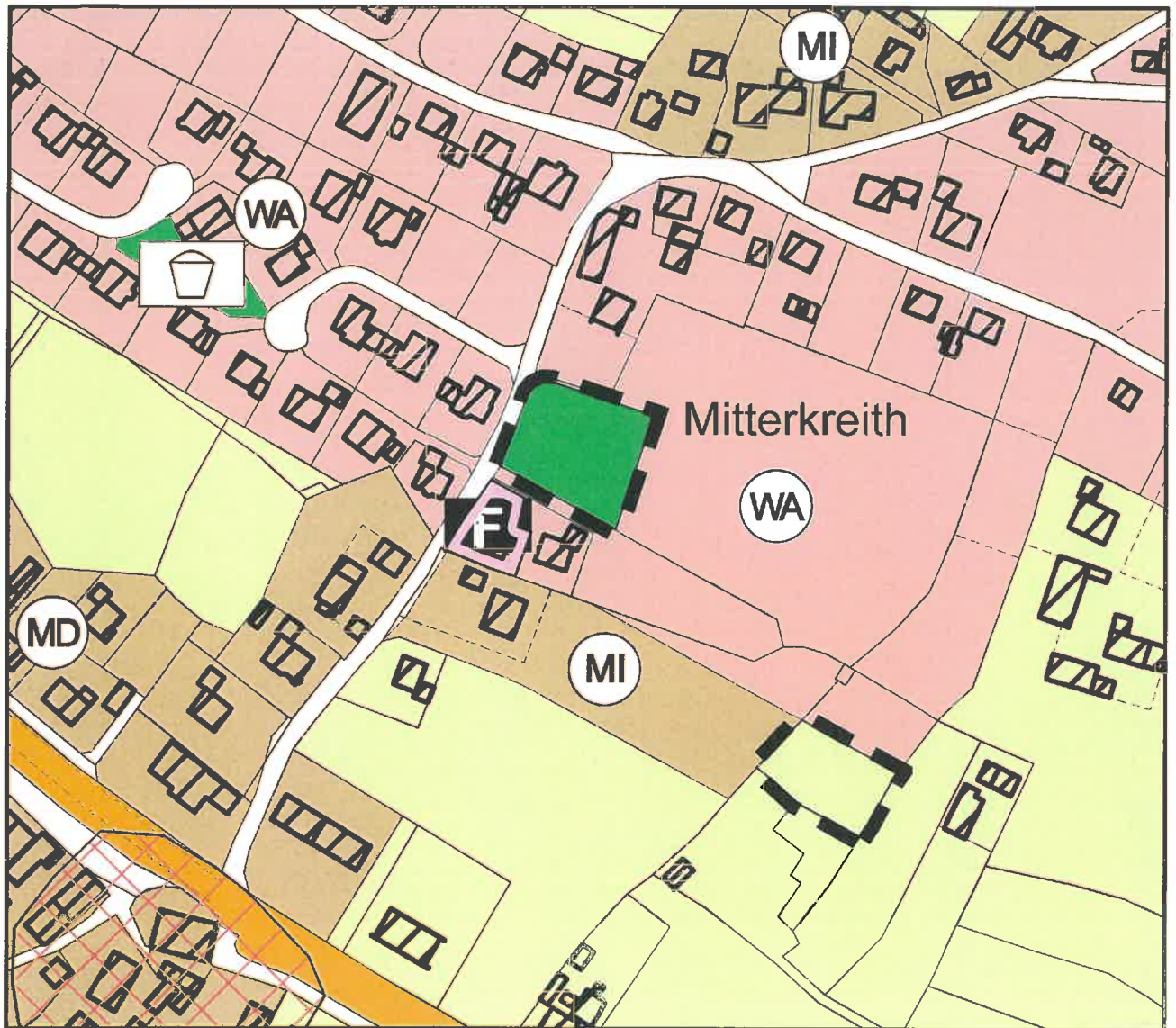
STADT RODING
Roding, 28.11.2022


Sabine Weixel
Stellv. Stadtbaumeisterin











Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin

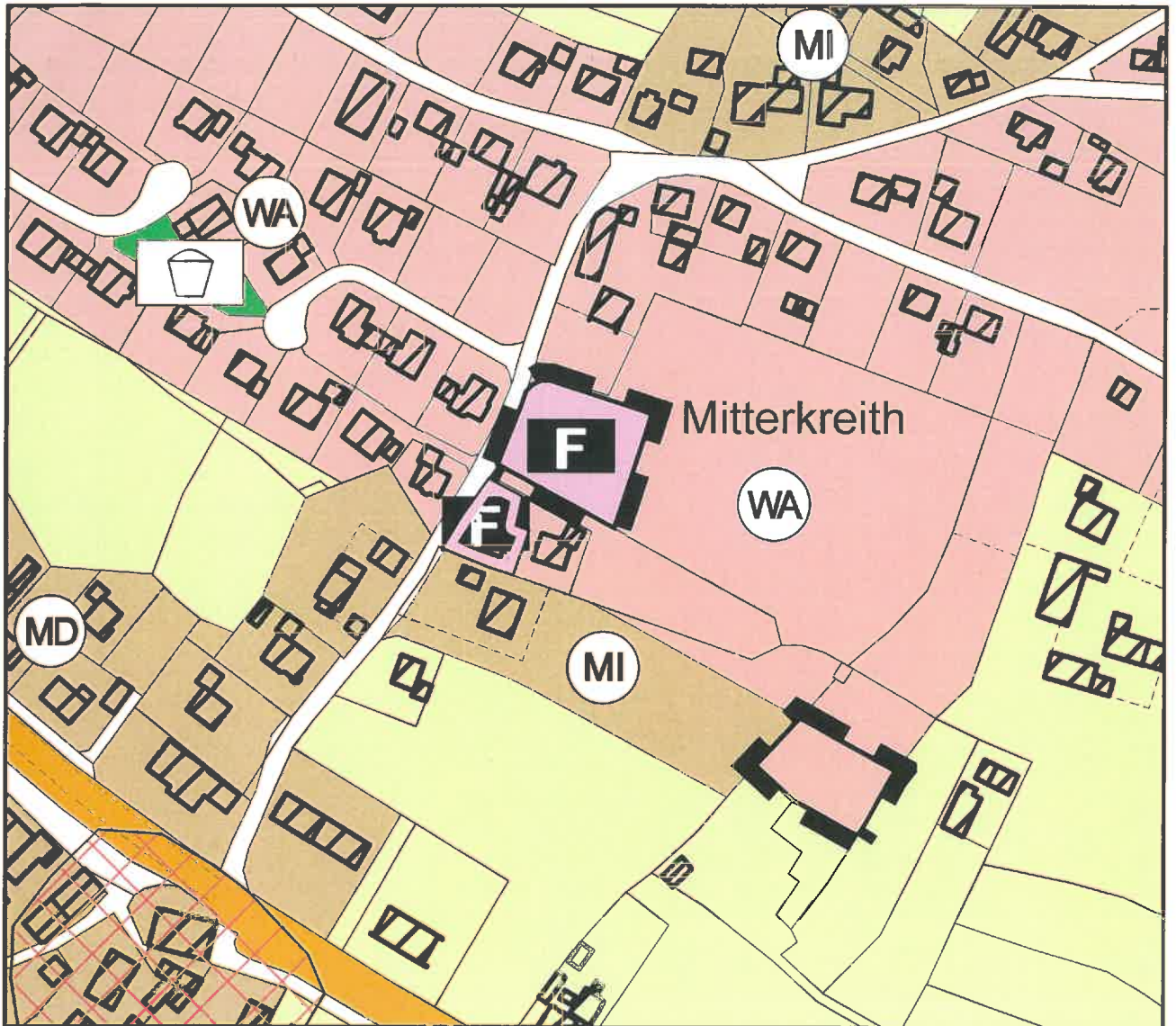
AUSSCHNITT M. 1 : 2500
AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
NR. 6100-35









ZEICHENERKLÄRUNG

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Dorfgebiete
-  Mischgebiete
-  landwirtschaftliche Flächen
-  Grünflächen
-  Flächen Gemeinbedarf: Feuerwehr
-  Abgrenzung der Berichtungsbereiche

AUSSCHNITT M. 1 : 2500
ZUR 17. BERICHTIGUNG DES
WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 6100-35



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Dorfgebiete
-  Mischgebiete
-  landwirtschaftliche Flächen
-  Flächen Gemeinbedarf: Feuerwehr
-  Abgrenzung der Berichtungsbereiche

In allen übrigen Punkten bleibt der genehmigte
Flächennutzungsplan unberührt.