

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO aus.

Zweckbestimmung: "Einzelhandel; Gastronomie und Vergnügungsstätten" nach § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

- Zulässig sind:
- im **SO 1** Fastfood-Restaurant;
 - im **SO 2** Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino;
 - im **SO 3** Baumarkt, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²;
 - im **SO 4** Möbelfachmarkt, mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m², davon max. 5.200 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente und max. 800 m² für zentrenrelevante Sortimente;
 - im **SO 5** Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino;

1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt **0,6**.

1.1.3 Wandhöhe

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

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

1.1.4 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird mit **30,00 m** festgesetzt.

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

1.1.5 Bauweise

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

1.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

1.3 Bauliche Gestaltung der Gebäude

- Fassaden zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteilelemente (kein Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen
- Dächer Die Dachneigung darf maximal 30 Grad betragen.
- Im Sondergebiet können die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, dauerhaft und flächendeckend begrünt werden.

1.4 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine direkte Grundstückszufahrt ist für das Grundstück Nr. 4 festgelegt. Die Zufahrten für die Parzellen Nr. 1, 2, 3 und 5 erfolgen indirekt über Parzelle 6.

1.5 Stellplätze

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen sog. versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Eine versickerungsfähige Ausführung ist nur soweit zulässig, soweit keine gesetzlichen oder anderweitigen Vorgaben entgegenstehen (z.B. Wasserschutzgebietsverordnung).

1.6 Einfriedungen

Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune, max. 2,00m hoch (unterer Bezugspunkt: ab fertigem Gelände), zulässig. Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen.

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

1.7 Wasserschutzgebiet

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

- § 3, Absatz 1 Ziffer 5.1 "Bauliche Anlagen, die nicht zur Wasserversorgungsanlage gehören, zu errichten oder zu erweitern sind verboten, sofern nicht an eine Sammelentwässerung angeschlossen wird."
- § 3, Absatz 1 Ziffer 5.2 "Betriebe mit Grundwassergefährdendem Abwasser oder Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe (z.B. Chemikalien, Treibstoffe, organische Abfälle) hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden, zu errichten oder zu erweitern sind verboten, soweit die Abfälle oder Abwässer nicht gewässerunschädlich beseitigt oder aus dem Schutzgebiet herausgeleitet werden können."

1.8 Grünordnung

1.8.1 Grünfläche öffentlich, auch Zweckbestimmung:

Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrasen und Kräutern gemäß Regiosaatgut-Mischung (RSM Regio nach FLL, Ursprungsgebiet UG19 - Bayerischer und Oberpfälzer Wald), anzusäen. Eine Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern in den Flächen der Ver- und Entsorgungsleitungen, ist nicht zulässig.

1.8.2 Pflanzgebot auf Betriebsgrundstücken

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

- Bäume und Sträucher nach Ziffer 1.8.5,
- wahlweise:
 - 1 großer oder mittelgroßer Baum auf einer Pflanzfläche von mind. 16 m²
 - 2 Kleinbäume
 - 50 m² Strauchpflanzung als 2-5 reihige freiwachsende Hecke mit mindestens 30 Stück Sträuchern

Parkplatzflächen sind alle 8 Stellplätze durch Grüninseln mit mindestens einem mittelkrönigen Baum zu gliedern (mind. 16 m² Pflanzfläche je Baumscheibe).

1.8.3 Gehölzfreie Grünflächen auf Betriebsgrundstücken

Gehölzfreie Grünflächen auf den Betriebsgrundstücken sind mit Landschaftsrasen und Kräutern gemäß Regiosaatgut-Mischung (RSM Regio nach FLL, Ursprungsgebiet UG19 - Bayerischer und Oberpfälzer Wald), anzusäen.

1.8.4 Termine für Begrünungsmaßnahmen

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

1.8.5 Pflanzengrößen

- Einzelbäume: Hochstämme und Stammbüsche 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 als Heister und Heckpflanzungen 2 x v., 150-200 / 200-250
- Sträucher: verpflanzte Sträucher, 60-100 / 100-150

1.8.6 Folgende standortheimische Baum- und Straucharten sind zugelassen:

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| Große, mittelgroße Bäume: | Spitz-Ahorn Hainbuche Esche Winter-Linde Stiel-Eiche | Acer platanoides Carpinus betulus Fraxinus excelsior Tilia cordata Quercus robur |
| Kleinbäume: | Feld-Ahorn Wild-Birne Eberesche Hartriegel Haselnuß Pflaflenhütchen Heckenkirsche Schlehe Schw. Johannisbeere Apfel-Rose Hunds-Rose Sal-Weide Schw. Hollunder | Acer campestre Pyrus communis Sorbus aucuparia Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaea Lonicera xylosteum Prunus spinosa Ribes nigrum Rosa rubiginosa Rosa canina Salix caprea Sambucus nigra |
| Sträucher: | Gew. Schneeball | Viburnum opulus |

1.8.7 Ausgleichsflächen

Im Rahmen der Aufstellung des Deckblattes, wird zum einem innerhalb des Planungsgebietes eine Ausgleichsfläche mit dem Ziel "extensive Grünfläche", und zum anderen außerhalb des Eingriffsbereiches auf Flurnummer 301 und 302, der Gemarkung Strahlfeld (Stadt Roding), der erforderliche Ausgleichsbedarf, nach dem BNatSchG abgegolten. Weitere Hinweise sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

1.9 Werbeanlagen

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und/oder Laser.

Freistehende Anlagen sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 3 m und eine max. Werbefläche von 10 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeturme sind zulässig, wenn sie in der Länge 4,0 m, in der Breite 4,0 m und in der Höhe 20,0 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt wird jeweils OK festendes Gelände festgelegt.

1.10 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen/Sonnenkollektoren werden zwingend nur auf Dachflächen festgelegt.

1.11 Außenbeleuchtungen

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung, ist der "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung", herausgegeben vom StMUV Bayern (Sept. 2020) heranzuziehen.

1.12 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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

- An der Trinkwasserleitung der Kreiswerke Cham (DN 350), befindet sich beiderseits der Leitungssache, eine 3,00 m breite Schutzzone;
- An der 20 kV - Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH, befindet sich beiderseits der Leitungssache, eine 10,00 m breite Schutzzone;
- Am 20 kV - Erdkabel der Bayernwerk Netz GmbH, befindet sich beiderseits der Leitungssache, eine 3,00 m breiter Schutzzone;

Auf die Nummer 1.8.1 wird bezüglich der Ausführung hingewiesen.

1.13 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal mit Pumpwerk und die bestehende Druckwasserleitung abgeleitet.

Unverschlusstes Niederschlagswasser sollte, soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, versickert oder in ausreichend dimensionierten Retentionszisternen oder Regenrückhaltungen gespeichert werden. Überlaufwasser aus Zisternen, Regenrückhaltungen und Versickerungseinrichtungen kann an den Regenwasserkanal im Westen des Sondergebietes angeschlossen werden. Zisternen- und Retentionsvolumen sind mit einer Drosselabflusspende von $qr = 30 \text{ l/(s*ha)}$ und einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,20$ (1mal in 5 Jahren) nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu dimensionieren.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal in den "Regen", sind die Grundsätze der DWA-Arbeitsblatitreihen DWA-A 102/BWK-A 3 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, zu berücksichtigen.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung (PlanZV)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - Bauflächen Sondergebiet
 - SO 1 bis SO 5: Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO), Zweckbestimmung: "Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten" (§ 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl, als Höchstmaß **GRZ 0,6**
 - Höhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß **Wandhöhe, traufseitig, 28,00 m Gebäudehöhe 30,00 m**
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - abw** Abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch: es sind Baukörperlängen bis max. 100 m zulässig.
- BAUGRENZE, GEBÄUDE
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - privat, in Planung
 - öffentlich
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 - Anlagen für Elektrizität, hier: Trafostationen
- GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentlich
 - öffentlich, Zweckbestimmung: Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzgebiet, festgesetzt **TW**
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche; "Extensive Grünfläche" auf der gesamten Parzelle 7
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Nutzungsschablone

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 |
- Gebiet, Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Bauweise
 - Wandhöhe
 - Gebäudehöhe
 - Dachneigung
 - Dachform
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Geplante Grundstücksgrenzen (mit Parzellennummern 1-7), unter Angabe der Flächengröße in m²)
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Höhenlinie, natürliches Gelände mit Angabe der Höhe ü.NHN
- Maßangabe in Meter
- Wasserleitung der Kreiswerke Cham (DN 350), mit 3,00 m breiter Schutzzone beiderseits der Leitungssache
- Wasserleitung, nicht in Betrieb (Tote Leitung)
- 20 kV - Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH, mit 10,00 m breiter Schutzzone beiderseits der Leitungssache
- 20 kV - Erdkabel der Bayernwerk Netz GmbH, mit 3,00 m breiter Schutzzone beiderseits der Leitungssache

VERFAHRENSVERMERK

- Der Stadtrat von Roding, hat in der Sitzung vom 29.09.2022 die Aufstellung des Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 06.11.2023 hat in der Zeit vom 09.11.2023 bis 08.12.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 06.11.2023 hat in der Zeit vom 09.11.2023 bis 08.12.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Änderung des Deckblattes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom das Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Roding, den

gez. Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

8. Ausgefertigt

Roding, den

gez. Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Roding, den

gez. Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin (Siegel)



STADT RODING

Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD" Nr. 6102-88/0

durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes "SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD" Nr. 6102-88/1

Entwurf
in der Fassung vom 16.05.2024

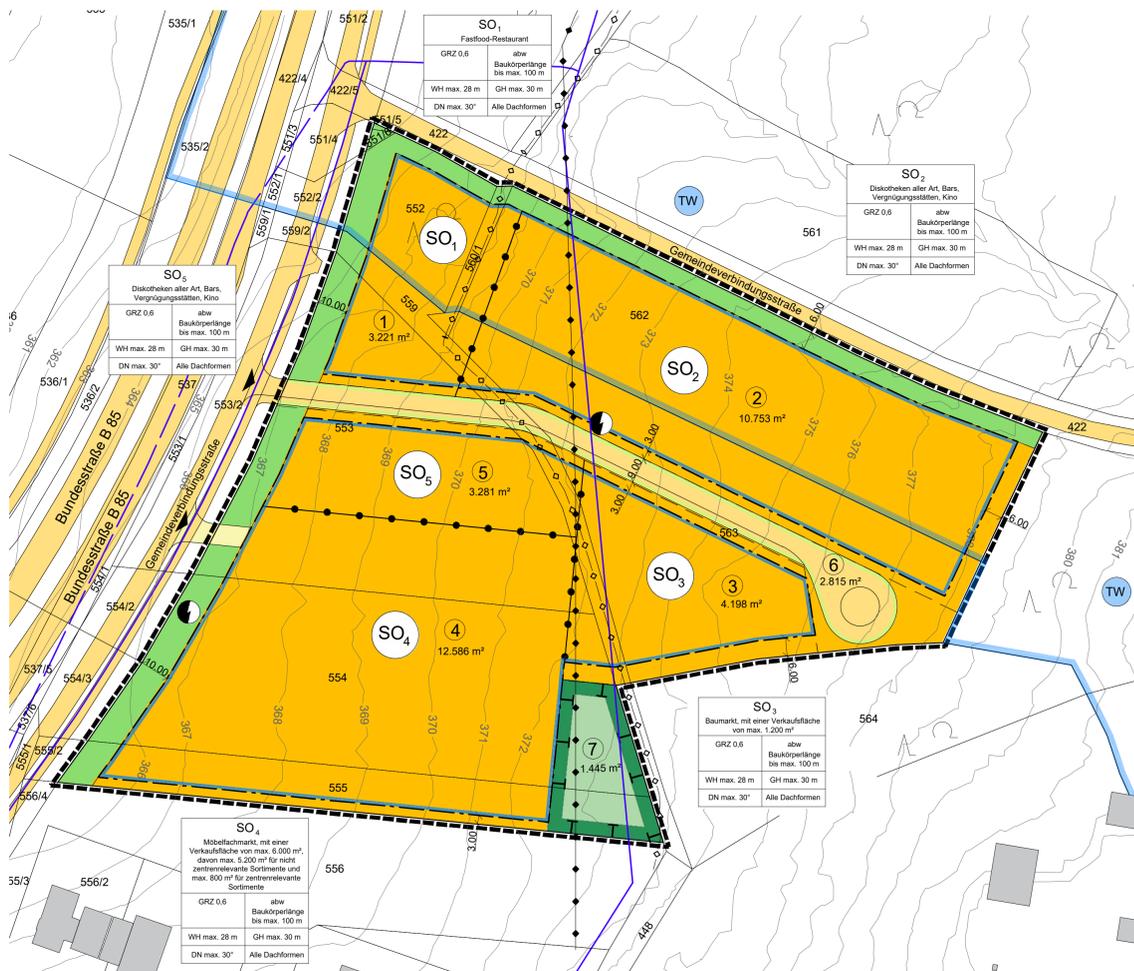
Die Stadt Roding erläßt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, das Deckblatt als Satzung.

Roding, den

Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin

Planung
Architekturbüro Scheurle
GEORG SCHEURLE
DIPL.-ING. (ARCHITEKT)
Klosterhof 3
84130 Dingolfing
Tel 08731 32 75 50
Mobil 0151 615 616 00
Email scheurle@architekt-scheurle.de

RAINER WOLF
DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Hinterholzen 3
84326 Falkenberg
Tel 08735 93 999 93
Mobil 0174 570 5645
Email arc-wolft@t-online.de



Kartenausschnitt 11/1000