

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 8 Abs. 3, 10 Abs. 1 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 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan

GEWERBEGBIET OBERDORF - ROBERT-BOSCH-STRASSE WEST
in der Fassung des Vorentwurfs vom 30.03.2026 als Satzung:

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus.

1.1.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.
Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50 vom Hundert überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.1.3 Wandhöhe

Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs 4 Satz 2 BayBO) wird mit 20,00 m festgesetzt.
Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

1.1.4 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird mit 25,00 m festgesetzt.
Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe (Definition siehe 1.1.3) bis zur höchsten Stelle der Dachhaut.

1.1.5 Gründung

Für sämtliche Gründungen wird eine maximale Tiefe von 1,60 m ab dem FOK des jeweiligen, geplanten Gebäudes festgesetzt.

1.2 Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3 Abstandflächen

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

1.4 Bauliche Gestaltung der Gebäude

Fassaden zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteilelemente, Holzverschalungen oder Blechverkleidungen

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

1.5 Grundstückszufahrten

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

1.6 Stellplätze

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Roding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen, jedoch nicht in den Ausgleichsflächen.

1.7 Einfriedungen

Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune, max. 3,00 m hoch, zulässig. Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen.
Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 15 cm frei bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des geplanten Geländes. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Zauns.

1.8 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen. Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.
Der Quellbereich wird extensiv bewirtschaftet durch einmalig jährliche Mahd (Schnitzeitpunkt frühestens 15.06.) per Balkenmäher o.Ä. sowie Abtransport des Mahdgutes zwei Tage nach Schnitt.

Das gesamte Plangebiet wurde bereits im Sinne der BayKompV begrünt bzw. kompensiert. Es sind daher keine weiteren Ausgleichsberechnungen bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich.

1.9 Wasserwirtschaft

Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Spaltfügen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

1.10 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig.

1.11 Werbeanlagen

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

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und/oder Laser.

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

1.12 Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

1.13 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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

1.14 Lärmschutz

1.14.1 Zulässige Schallemissionen

Durch bestehende Betriebe in Nähe der maßgeblichen Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm in gewissem Umfang besteht. Diese wurde mit einer Reduktion der Planwerte von - 6 dB gem. TA Lärm (Relevanzgrenze) berücksichtigt.

1.14.1.1 Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6102-105/0 "Gewerbegebiet Oberdorf - Robert-Bosch-Straße West", deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenzen ohne festgesetzte Ausgleichsflächen) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L_{eqk} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten:

Teillfläche	Fläche in m²	Kontingent in dB(A)		Zusatzkontingent in dB(A)		Sektor		Anfang	Ende
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht		
TF 1	13.336	60	40	A	0	0	A	211,8	279,1
TF 2	7.325	57	40	B	9	6	B	279,1	294,5
TF 3	5.895	60	52	C	10	15	C	294,6	82,9
TF 4	5.399	60	52	D	7	12	D	82,9	110,0
				E	7	8	E	110,0	122,9
				F	7	4	F	122,9	135,9
				G	4	2	G	135,9	211,8

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°; Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L_{eqk} durch L_{eqk} zu ersetzen ist. Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung im Anhang der schalltechnischen Untersuchung nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.

1.14.1.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnde Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

1.14.1.3 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschossen.

1.14.1.4 Unabhängig von festgesetzten Geräuschkontingenten haben anzusiedelnde Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen Immissionsort im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Summe aller Geräusche benachbarter Betriebe einzuhalten.

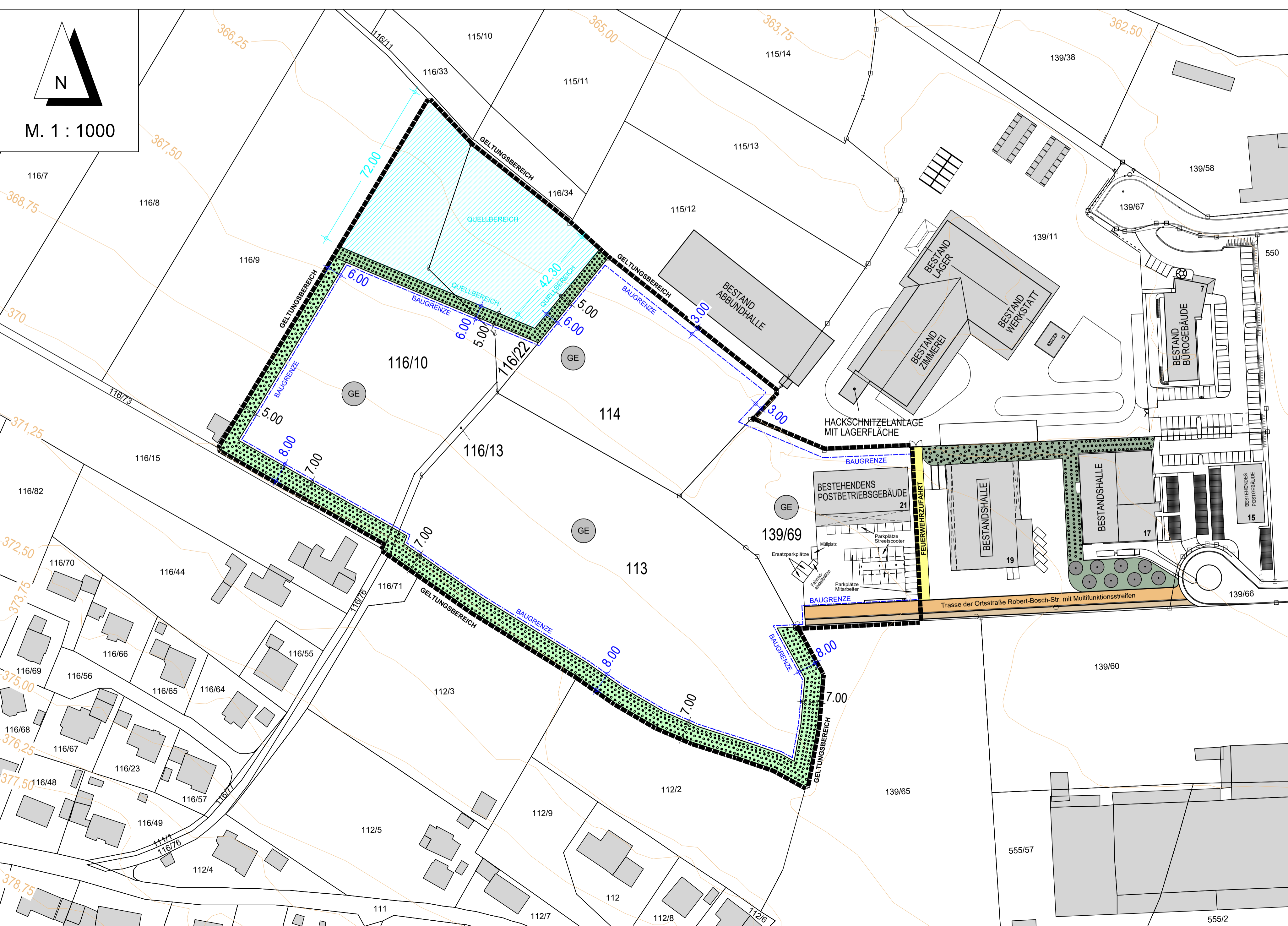
1.14.1.5 Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

1.14.1.6 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind ausnahmsweise zulässig. Es ist ein Nachweis nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags eingeführten DIN 4109 zu führen.

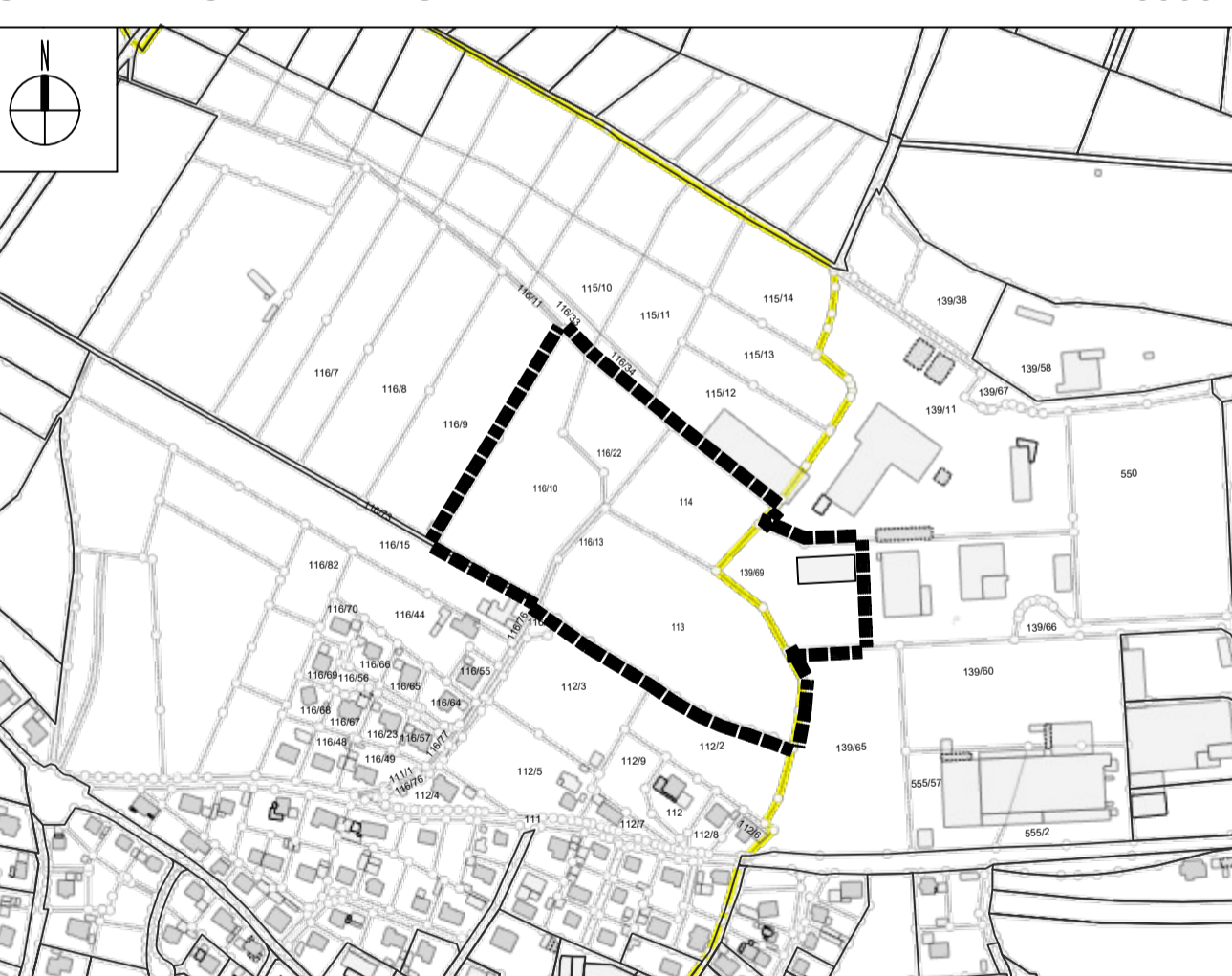
2. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Trasse der öffentlichen Erschließungsstraße zur Ortsstraße Robert-Bosch-Str. mit Multifunktionsstreifen
- geplante Ausgleichsfläche
- Umrandung des bestehenden Quellbereichs



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



LUFTBILD



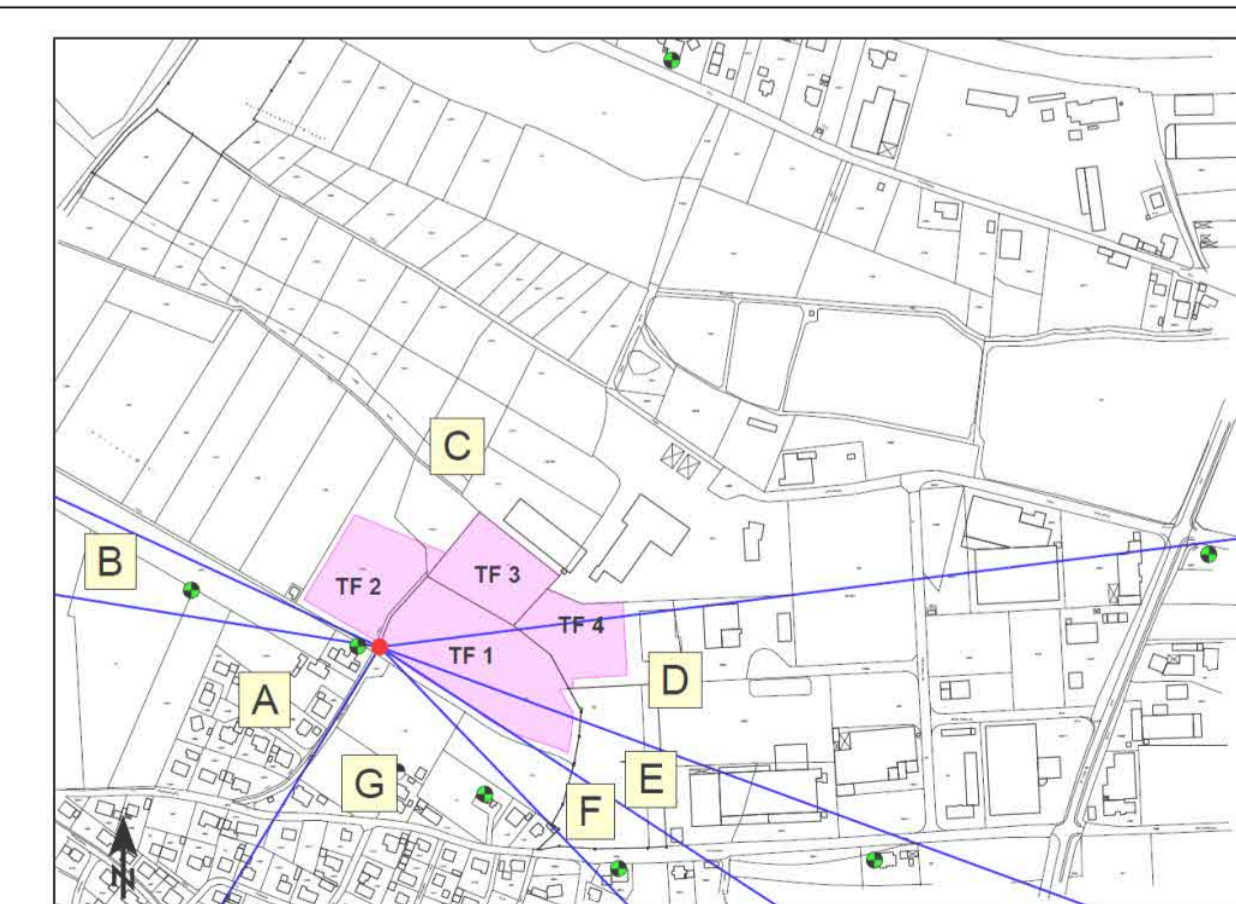
3. HINWEISE

3.1 Zeichnerische Hinweise

- 114, 113 bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- 396 Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen über Normal Null
- Feuerwehrzufahrt
- bestehende Ausgleichsfläche (Kompensation für Bestandsgebäude)

ÜBERSICHTSPLAN LÄRMSCHUTZ

Immissionsorte, Teilflächen und Sektoren



- Zeichenerklärung**
- Immissionsort
 - Referenzpunkt
 - Sektorbegrenzung
 - Sektorbezeichnung
 - Kontingentierungsfläche

3.2 Textliche Hinweise

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung ist im Trnnsystem vorgesehen: Die Schmutzwasserversorgung erfolgt über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal, der an den bestehenden Kanal in der Robert-Bosch-Str. angeschlossen wird. Gegebenenfalls ist in Abhängigkeit von den späteren Geländehöhen der Bau eines Pumpwerks erforderlich.

Das Niederschlagswasser soll, soweit dies möglich ist, oberflächennah versickert werden.

Alltlasten
Alltlastenvorkommen sind im beplanten Gebiet nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Cham zu benachrichtigen.

Lärmschutz
Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

Es werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefasste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Stadt Roding (Schulstraße 15, 93426 Roding) zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGBIET OBERDORF ROBERT-BOSCH-STRASSE WEST

6102-105/0

STADT RÖDING
LANDKREIS CHAM OBERPFALZ

VORENTWURF
in der Fassung vom 30.03.2026

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans GEWERBEGBIET OBERDORF - ROBERT-BOSCH-STR. WEST gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. 8 Abs. 3 und 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom XXXXXXXX am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6102-105/0 in der Fassung vom 30.03.2026 hat in der Zeit vom XXXXXXXX bis XXXXXXXX stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom XXXXXXXX ortsüblich bekannt gemacht am XXXXXXXX, 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 Bebauungsplans Nr. 6102-105/0 in der Fassung vom 30.03.2026 mit E-Mail vom XXXXXXXX, übersandt und eine angemessene Frist bis XXXXXXXX zur Auslegung gegeben.

4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG
Der vom Stadtrat am XX.XX.XXXX gebilligte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6102-105/0 in der Fassung vom XXXXXXXX wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXXXXXXX bis XXXXXXXX im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGS-BESCHLUSS
Die STADT RÖDING hat mit Beschluss des Stadtrates vom XXXXXXXX den Bebauungsplan Nr. 6102-105/0 mit Begründung in der Fassung des Entwurfs vom XXXXXXXX als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG
nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächenutzungsplan-Änderungs-Dockblatt Nr. 6100-35/29 entwickelt ist. Dieses ist am XX.XX.XXXX wirksam in Kraft getreten.

7. AUSFERTIGUNG
Roding, XX.XX.XXXX
Riedl, Erste Bürgermeisterin

8. INKRAFTTRETEN
STADT RÖDING
Roding, XX.XX.XXXX
Riedl, Erste Bürgermeisterin

9. PLANUNG
Bebauungsplan:
Feldbauer Bau GmbH
Johann-Eitl-Straße 7
93426 Roding
Vorentwurf: 30.03.2026