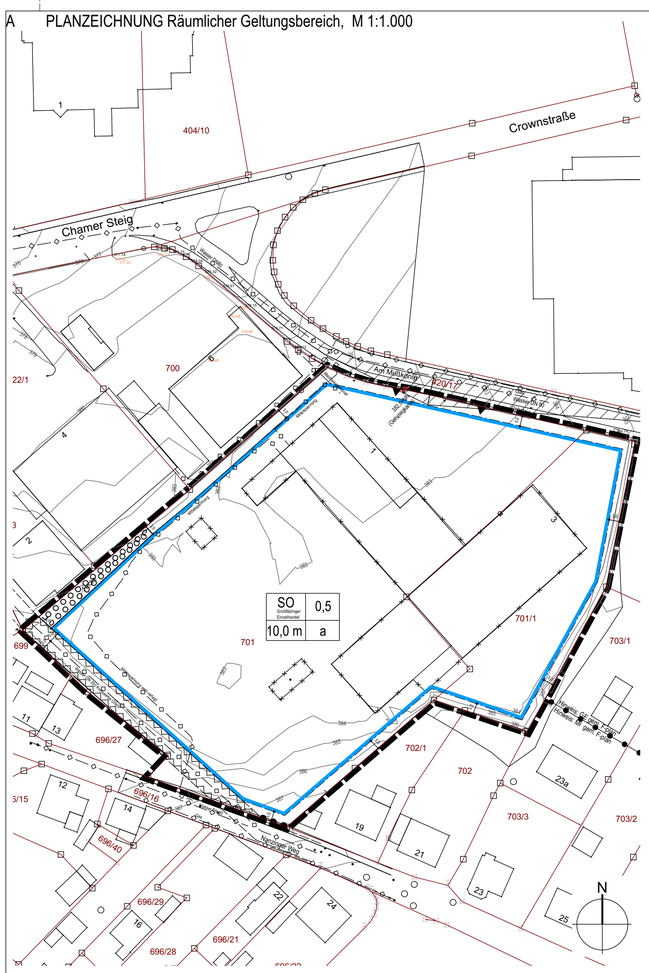
A PLANZEICHNUNG Räumlicher Geltungsbereich, M 1:1.000



B ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Art der baulichen Nutzung
2 max. Grundflächenzahl GRZ
3 max. traufseitige Wandhöhe
4 Bauweise

1 Flächennutzung, Bauweise, Sonstiges

SO — 1.1 Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, hier: Großflächiger Einzelhandel

1.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

z.B. a — 1.3 Bauweise a=abweichend

1.4 Bereich für Ein- und Ausfahrt

1.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2 Naturschutz und Landespflege

2.1 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen nach Planeinschrieb

3. Sonstige Planzeichen

3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes

3.2 Umgrenzung von Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind

3.3 entfällt

z.B 4,5 — 3.4 Maßzahl in Meter

C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

z.B. 700 — 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer

z.B. 494 — 2 Höhenschichtlinie natürliches Geländ mit Angabe in Meter+NN

3 Gebäudebestand

4 Gebäude abzubrechen

5 Leitung unterirdisch, bestehend

6 Bezugspunkt für Höhenbemessung z.B. als unterer Bezugspunkt für die traufseitige Wandhöhe

7 Sichtfläche

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Nutzung**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**
Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige. Dabei sind folgende Obergrenzen für die Verkaufsflächen zulässig: Vollsortimentsmarkt 2.600 m², Discountmarkt 2.000 m², Drogerie 800 m², Non-food-Sortimente 610 m². In der Summe darf die max. Verkaufsfläche für Lebensmittel jedoch max. 3.700 m² betragen. Selbständige Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Liste "Sortimente des Innenstadtbedarfs" vom 31.07.2014 sind nicht zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
1.2.1 **Zulässige Grundfläche** (i. S. § 19 Abs. 2 BauNVO): maximale Grundflächenzahl GRZ 0,5. Durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten darf die festgesetzte GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind darüber hinaus zulässig, wenn neu entstehende Dachflächen als extensive Dachbegrünung mit dem Flächenmaß der Überschreitung ausgeführt werden. § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO (Kappungsgrenze) ist in diesem Fall nicht anzuwenden.

1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen**
Die maximal zulässige, traufseitig gemessene Wandhöhe beträgt 10,0 m. Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß über dem angebenen unteren Höhenbezugspunkt von 382,0 m+NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die zulässige Höhe um maximal 3,0 m überschreiten.

1.3 **Überbaubare Grundstücksflächen,**
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, Stützwände bis zu 5,0 m Höhe über Gelände, untergeordnete Vorbauten wie Vordächer über Nebeneingängen, Fahnenmasten und Werbepylone nach 1.5.2 sind, unbeschadet 1.4 auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, zulässig, jedoch nicht in Flächen nach B.2.1. Weiterhin sind gebäudetechnische Anlagen an der angrenzenden Erschließungsstraße „Am Mußkönig" (Fl.Nr. 420/17) außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig, sofern diese eine maximale Höhe von 2 m über dem angrenzenden Straßenniveau nicht überschreiten.

1.4 **Abstandsflächen**
Für das Sondergebiet regeln sich die Abstandsflächen analog der Regelung Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 wie für Gewerbe- und Industriegebiet: 0,2 H, jeweils aber mindestens 3,0 m.

1.5 **Gestaltung baulicher Anlagen**
1.5.1 **Dach**: zulässig sind wahlweise symmetrisches Satteldach 9-15° mit First parallel zur Längsrichtung, Pultdach 6-12°, Flachdach 0-3°. Als Dachdeckung zulässig sind nicht reflektierende Materialien, jedoch keine unbeschichteten Metalle, sowie begrünte Dächer. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.

1.5.2 **Werbeanlagen** dürfen eine Größe von 5% der Fassadenfläche nicht überschreiten und sind nicht über dem oberen Abschluss der Wand zulässig. Abweichend hiervon ist eine auf der Dachdeckung von Neubauten aufgebaute Werbeanlage (LxBxH: max. 3,00x3,00x3,50 m) an der angrenzenden Erschließungsstraße „Am Mußkönig" (Fl.Nr. 420/17) zulässig. Blink- oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Zulässig ist weiterhin ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 12,0 m sowie Fahnenmasten mit bis zu 8,0 m jeweils über fertigem Gelände.

1.6 **Gelände**
1.6.1 **Geländegestaltung:** Geländeauftrag und dauerhafter Geländeabtrag sind bis zu maximal 2,5 m ab natürlichem Gelände zulässig. Neu zu errichtende Stützwände sind mit einer Höhe bis zu maximal 5,0 m ab natürlichem Gelände zulässig, sie benötigen einen Mindestabstand von 2,0 m zu Gebäudefassaden.

1.7 **Kfz-Stellplätze** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Fahrgassen müssen asphaltiert werden. Je 40 m² Verkaufsfläche ist mindestens 1 Stellplatz zu errichten. An der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum „Nanzinger Weg" (Fl.Nr. 697) sind Direkteinstellplätze zulässig.

1.8 **Einfriedungen:** Zulässig sind Drahtgitterzäune oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über hergestelltem Gelände.

2 **Maßnahmen Landschaftspflege**
2.1 Standards für festgesetzte Bepflanzungen
-Bäume mindestens H 3xv 16/18; Pflanzung in jeweils mindestens 10 m² offenen und mindestens 16m² durchwurzelbaren Boden; ausnahmweise sind im Parkplatzbereich auch luftdurchlässige Baumscheiben zulässig.
-Heister mindestens 2xv, 150-200,
-Sträucher 2xv 60-100.
Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Je 8 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum 2. oder 3. Wuchsgrößenklasse im räumlichen Umfeld zu pflanzen, es sei denn es sprechen Gründe wie z.B. Schutzräume für unterirdische Versorgungsleitungen oder straßenbauliche Sichtdreiecke dem entgegen.

2.3 In zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist bei Planeinschrieb "Hecke" ist eine Gehölzhecke mit einer Dichte von 1 Stück je 4m², in einem Abstand von 1x 1,5 m, 2-3- reihig aus 20% Heister und 80% Sträucher aus standortheimischen Arten zu pflanzen.

2.4 Stützwände über 1,5 m Höhe sind mit Kletterpflanzen zu beranken oder durch Vorpflanzung von Sträuchern einzugrünen.

2.5 Grünflächen, welche nicht bepflanzt werden, sind als extensive Wiesen durch Ansaat einer artenreichen Frischwiesenmischung der Herkunftsregion "Oberpfälzer und Bayerischer Wald" herzustellen.

3. **Immissionsschutz**

3.1 Im Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) das festgesetzte Emissionskontingent L_{EK} einschließlich des Zusatzkontingents $L_{EK,zus}$ nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Emissionsbezugsfläche S_{EK} [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]		Zusatzkontingent Tag und Nacht $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m²]		
		Tag	Nacht	A	B	C
				292° - 108°	108° - 220°	220° - 292°
SO	12.647	59	44	11	2	0

S_{EK}:.....überbaubare Grundstücksfläche [m²]

3.2 Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A bis C hat die Koordinaten X = 756951,51 und Y = 5455354,72 im UTM-Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an. Null Grad liegt im geografischen Norden.

3.3 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „j" im Richtungssektor „k", L_{EKj} durch $L_{EKj} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

4. **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Zur Aufnahme des Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer auf dem Baugrundstückselbst eine ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltung zu errichten und dauerhaft funktionisfähig zu betreiben. Niederschlagswasser aus dieser Regenrückhaltung darf nur gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden; die maximale Einleitungsmenge wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens errechnet und festgelegt. Befestigte Flächen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.

G ÜBERSICHTS- LAGEPLAN (ohne Massstab)

Präambel

Der Stadtrat erlässt nach §§ 2 Abs. 1 und 10 des BauGB i.V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB folgende Satzung.

§1

Der Bebauungsplan "Am Mußkönig 3" Nr. 6102-98/0
SO-Gebiet "Grossflächiger Einzelhandel" nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
mit integrierter Grünordnung, Begründung, Lärmschutzgutachten und allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG i.S. Nr. 18.6.2 Anlage 1 ist nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

§2

Die Festsetzungen des Bebauungsplans - Planzeichen und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich (§10 Abs. 3 BauGB).

STADT RODING
Roding, 00.00.2025

.....
Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin

HINWEIS:
Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 00.00.2025

E HINWEISE DURCH TEXT

1 **Freiflächengestaltungsplan**
Zur Beurteilung von Vorhaben nach diesem Plan sind aufgrund bestehender rechtlicher Vorschriften regelmäßig u.a. folgende Angaben als Bestandteile des Baugesuchs notwendig:
Zu- / Abfahrten und Stellplätze, Rasenflächen, gärtnerisch angelegte Flächen, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen, anderweitig nicht dargestellte versiegelte und überbaute Flächen, unterirdische Leitungen, Geländeschnitt des vorhandenen und des künftigen Geländes, Zugänge / Zufahrten und Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr.

2 **Artenschutz**
Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzufüuhren. Eine ökoklogische Baubegleitung soll die Baufeldfreimachung betreuen.

3 **Außenbeleuchtung**
Nicht verwendet werden sollen Straßenlampen, deren Licht hohe UV-A Anteile enthält sowie HQL-Lampen und Mischlichtlampen im Spektralbereich unter 450 nm. Empfohlen werden Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder LED.

4 **Bodendenkmäler**
Bei Erdarbeiten zutage tretende Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde sind gemäß Denkmalschutzgesetz dem Landratsamt zu melden.

5 **Drainagen**
dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

6 **Stellflächen für Abfallbehälter**
ausreichend große Flächen für eine (spätere) getrennte Müllerfassung vorsehen.

7. **Immissionsschutz**
- Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH (Bericht Nr.2278-2025 SU V02) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Roding eingesehen werden.
- Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.
- Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TALärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert (IRW) der TALärm um mindestens 15dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN45691).
- Der Nachweis der Einhaltung des zulässigen Emissionskontingents ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

"Am Mußkönig 3" Nr. 6102-98/0
Festsetzung eines Sondergebietes "SO Grossflächiger Einzelhandel" nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

STADT RODING
LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Entwurf in der Fassung des ergänzenden Verfahrens vom 24.07.2025

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6102-98/0 nach § 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 05.05.2021 am 06.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-98/0 in der Fassung vom 11.03.2021 hat in der Zeit vom 07.05.2021 bis 07.06.2021 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 05.05.2021, ortsüublich bekannt gemacht am 06.05.2021, hingewiesen.

3. ÄNDERUNG DES VERFAHRENS
Der Stadtrat hat am 29.09.2022 entgegen dem Aufstellungsbeschluss vom 25.03.2021 beschlossen, den Bebauungsplan nun als qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die Änderung des Verfahrens wurde mit Bekanntmachung vom 29.11.2022 am 01.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

4. ÖFFENTLCHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Der vom Stadtrat am 29.09.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-98/0 i.d. Fassung vom 29.09.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2022 bis 09.01.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 29.11.2022 am 01.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.01.2025 den Bebauunsplan Nr. 6102-98/0 mit Begründung i.d. Fassung vom 30.01.2025 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG
nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich; Der genehmigte Flächennutzungsplan Nr. 6100-35, wirksam in Kraft getreten am 03.04.2006, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

7. ERGÄNZENDES VERFAHREN
Der Stadtrat hat am 24.07.2025 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB einzuleiten und die Verfahrensschritte ab der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.

8. WIEDERHOLTE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Der vom Stadtrat am 24.07.2025 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-98/0 in der Fassung des ergänzenden Verfahrens vom 24.07.2025 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Beteiligung wurden mit Bekanntmachung vom 00.00.2025 am 00.00.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

9. SATZUNGSBESCHLUSS IM ERGÄNZENDEN VERFAHREN
Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 00.00.2025 den Bebauungsplan Nr. 6102-98/0 mit Begründung in der Fassung des ergänzenden Verfahrens vom 00.00.2025 als Satzung beschlossen.

10. AUSFERTIGUNG
STADT RODING
Roding, 00.00.2025
Der Bebauuungsplan Nr. 6102-98/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung des ergänzenden Verfahrens vom 00.00.2025 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin

11. INKRAFTTRETEN
STADT RODING
Roding, 00.00.2025
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-98/0 im ergänzenden Verfahren wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 00.00.2025 am 00.00.2025 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-98/0 gemäß §§ 214 Abs. 4 i. V. m. 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rückwirkend zum 20.02.2025 in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-98/0 in der Fassung des ergänzenden Verfahrens vom 00.00.2025 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. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Alexandra Riedl,
Erste Bürgermeisterin

12. PLANUNG

Vorentwurf	11.03.2021
Entwurf	29.09.2022
Satzungsfertigung	30.01.2025
Entwurf ergänzendes Verfahren	24.07.2025

Passau, den 00.00.2025
.....
Spörl (Planverfasser)

G+2S
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
94469 Deggendorf. Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de