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 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET - ROBERT-BOSCH-STRASSE Nr. 6102-113/0 mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 00.00.2025 als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

	GI	0,8	Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl
2	25,0	а	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter	Bauweise

1.1 Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet nach § 9 BauNVO Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit 25,00 m festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemessen von der hergestellten Geländeoberfläche bis zur Oberkante der baulichen Anlage. Als bauliche Anlagen gelten auch technische Dachaufbauten wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

1.3 Bauweise

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

1.4 Abstandsflächen

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

1.5 Festsetzungen zum Lärmschutz

1.5.1 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 Punkt 3.2.1 Absatz 7 (Relevanzgrenze) berücksichtigt.

1.5.2 Zulässige Nutzungen

Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6102-113/0 "Industriegebiet Robert-Bosch-Straße", deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Fläche	OIN 45691 und Zusatz Kontingent in dB(A)			Sektor	Zusatzkontingent in dB(A)	
	in m²	Tag	Nacht			Tag	Nacht
TF 1	7.114	65	50	İ	Α	0	0
TF 2	8.940	59	44	i	В	5	18
•			•		С	4	4
					D	5	7
					Е	5	16
					F	0	9
					G	5	7
					Н	5	8
				Ī	[5	11
					J	0	0
					K	5	8

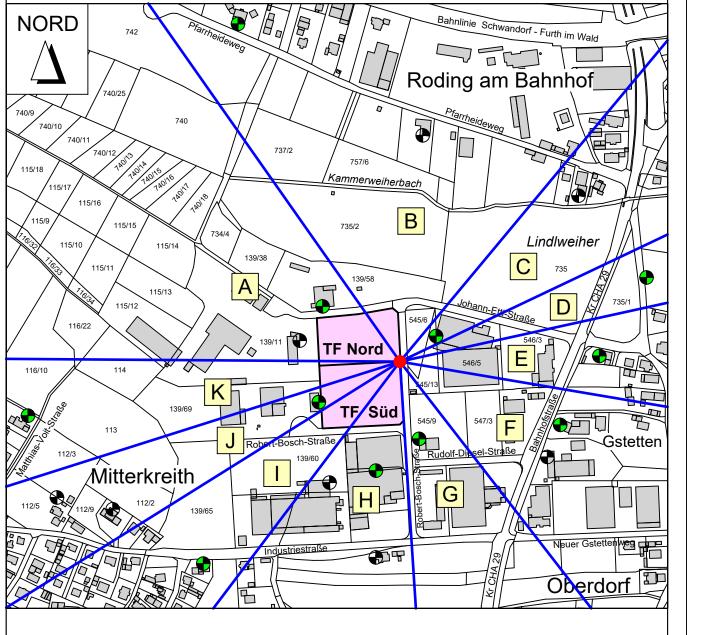
Α	270,4	324,9
В	324,9	39,8
С	39,8	64,6
D	64,6	77,6
E	77,6	99,6
F	99,6	142,2
G	142,2	176,3
Н	176,3	217,1
	217,1	238,0
J	238,0	252,4
K	252,4	270,4
<u> </u>		

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

Referenzpunkt UTM32	X	Υ
Koordinaten	765450,88	5456716,40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L_{EK} durch L_{EK} zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 6102-113/0 "Industriegebiet Robert-Bosch-Straße" in der Stadt Roding) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.



1.5.3 Nachweis der festgesetzten Emmissionskontingente

Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden 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.

1.5.4 Betriebsfläche über mehrere Teilflächen

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 ausgeschlossen.

1.5.5 Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm

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.

1.5.6 Schallschutz der Gebäude

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

1.5.7 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude

Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind nicht zulässig.

1.6 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu schaffen.

Die Anzahl, Lage, Anordnung, Gestaltung und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der "Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS)" der Stadt Roding.

Stellplätze in Gebäuden sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Abweichend von § 10 Abs. 1 der "Stellplatzsatzung - StS" der Stadt Roding dürfen entlang der Straßenverkehrsfläche "Robert-Bosch-Straße" Flur-Nr. 139/66, Gemarkung Mitterdorf, auf der gesamten Länge Zufahrten oder Stellplätze angeordnet werden, die direkt von der Verkehrsfläche aus angefahren werden.

1.7 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, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

1.8 Einfriedungen

Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über der hergestellten Geländeoberfläche zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Boden und Zaun muss ein Abstand von 15 cm frei bleiben.

1.9 Grünordnung

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

Gehölzfreie Grünflächen sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern gemäß RSM 7.2.2

Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische Gehölze des Naturraums 070

"Oberpfälzisches Hügelland" oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Je 500 m² überbauter Fläche sind wahlweise zu pflanzen oder anzulegen

· 1 großer oder mittelgroßer Baum auf einer Pflanzfläche von mindestens 16 m² - 2 Kleinbäume auf Pflanzflächen von jeweils mindestens 9 m²

30 Stück Sträuchern Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

· 50 m² Strauchpflanzung als 2-5 reihige freiwachsende Hecke mit mindestens

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

1.10 Werbeanlagen

Beleuchtete Werbeanlagen sind an Fassaden nicht zulässig.

1.11 Solaranlagen

Die Pflicht zur Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ergibt sich aus Art. 44a BayBO. Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen sind nur an oder auf Gebäuden zulässig.

1.12 Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig.

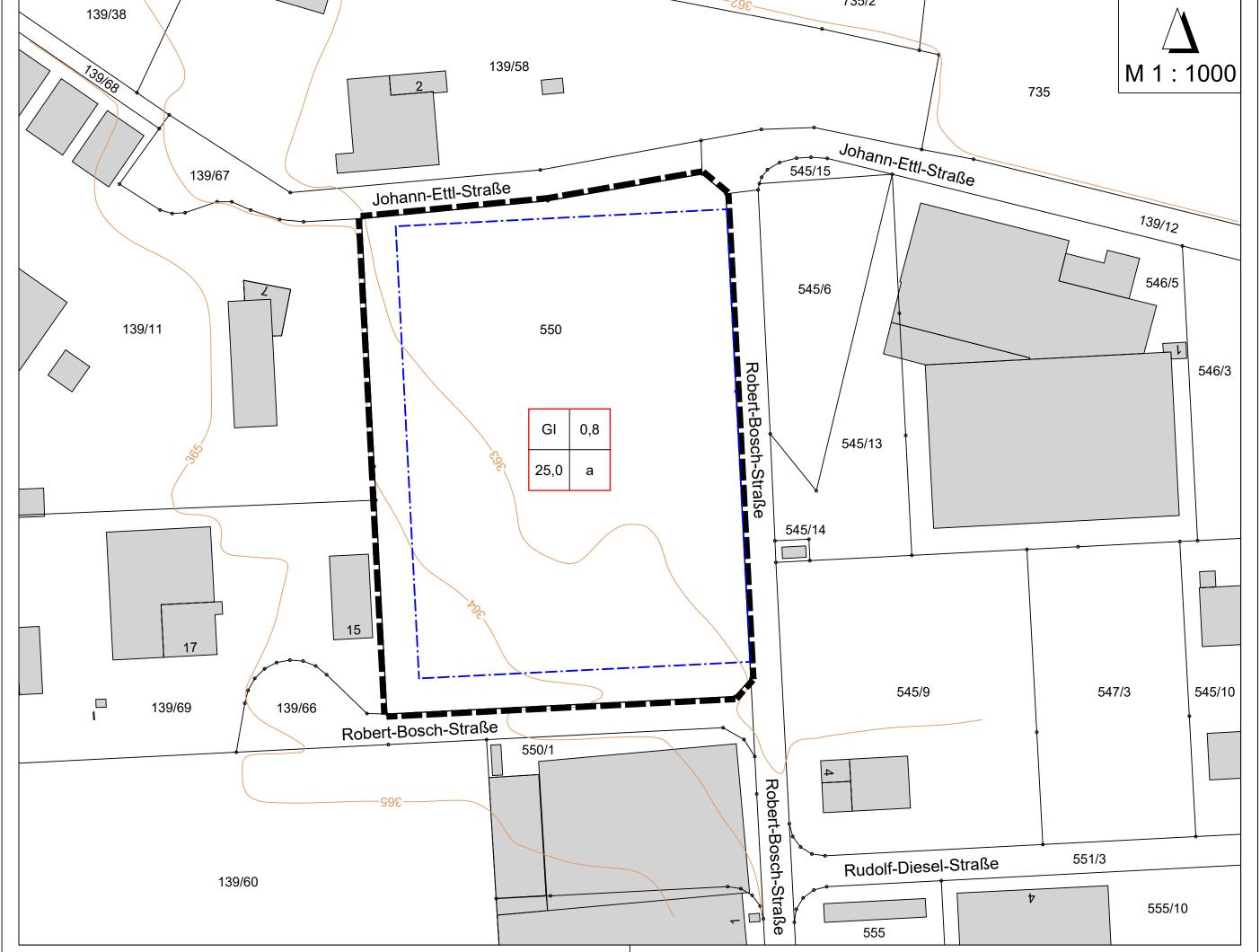
2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

ÜBERSICHTSLAGEPLAN **NORD** Zeichenerklärung zum Übersichtslageplan Geltungsbereich des Bebauungsplans INDUSTRIEGEBIET ROBERT-BOSCH-STRASSE Nr. 6102-113/0 Roding am Bahnhof_ Lindlweiher Mitterkreith Oberdorf Oberdorf Bundesstraße B 85



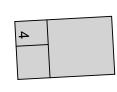
3. Hinweise

3.1 Zeichnerische Hinweise

139/69

NORD

bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



bestehende Gebäude, Hausnummer

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

3.2 Textliche Hinweise

3.2.1 Hinweise zum Lärmschutz

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

3.2.1.2 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 ungefaste Pflastersteine verwendet werden.

 Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.

3.2.1.3 Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Bau-

- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

grundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

3.2.1.4 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.

3.2.2 Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

3.2.3 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.

B E B A U U N G S P L A N 6102-113/0

OBERPFALZ

INDUSTRIEGEBIET - ROBERT-BOSCH-STRASSE

RODING STADT CHAMLANDKREIS

in der Fassung vom 25.09.2025

ENTWURF

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.09.2024 die Aufstellung des Bebauungs-1. AUFSTELLUNGSplanes INDUSTRIEGEBIET ROBERT-BOSCH-STRASSE Nr. 6102-113/0 gemäß BESCHLUSS §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 8 Abs. 3 und 30 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 12.05.2025 am 15.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-113/0 in ÖFFENTLICHKEITS der Fassung vom 27.03.2025 hat in der Zeit vom 19.05.2025 bis 18.06.2025 statt-BETEILIGUNG gefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.05.2025, ortsüblich bekannt nach § 3 Abs. 1 BauGB gemacht am 15.05.2025, hingewiesen.

3. FRÜHZEITIGE Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Ab-BEHÖRDENgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungs-BETEILIGUNG planes Nr. 6102-113/0 in der Fassung vom 27.03.2025 mit Email vom 15.05.2025 übersandt und eine angemessene Frist bis 18.06.2025 zur Äußerung gegeben. nach § 4 Abs. 1 BauGB

4. ÖFFENTLICHKEITS- Der vom Stadtrat am 25.09.2025 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-113/0 in der Fassung vom 25.09.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 im Rathaus nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom __.__.2025 am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

5. BEHÖRDEN-Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes BETEILIGUNG Nr. 6102-113/0 in der Fassung vom 25.09.2025 mit Email vom ___.__.2025 übersandt nach § 4 Abs. 2 BauGB und eine angemessene Frist bis ___.__.2025 zur Äußerung gegeben.

S. SATZUNGS-ungsplan Nr. 6102-113/0 mit Begründung in der Fassung der Satzungsfertigung vom **BESCHLUSS** __._.2025 als Satzung beschlossen.

'. AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan Nr. 6102-113/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom ___.__.2025 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte Roding, wird hiermit bestätigt.

Alexandra Riedl Erste Bürgermeisterin

R E G . - BEZIRK

8. INKRAFTTRETEN STADT RODING,

Erste Bürgermeisterin

Alexandra Riedl

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-113/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom ___.__.2025 am .2025 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-113/0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-113/0 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 der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

9. PLANUNG Stadtbauamt Roding Schulstraße 15 93426 Roding

27.03.2025 Vorentwurf: 25.09.2025

Entwurf: Satzungsfertigung i. A. Fink