

STADT

RÖTZ

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GE „An der Regenburger Straße“

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO Geometrie & Co. KG
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

 St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 09.10.2019

Entwurfsfassung:

Satzungsfassung:

Inhaltsverzeichnis

Satzung	3
1. Verfahrensvermerke	4
2. Planzeichnung und Legende	5
3. Lageplan	9
4. Textliche Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche	10
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen.....	10
4.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen	11
4.3 Bauweise	11
4.4 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)	11
4.6 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	11
4.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB).....	11
4.8 Niederschlagswasser.....	11
4.9 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO).....	12
4.9.1 Gestaltung baulicher Anlagen	12
4.9.2 Abstandsflächen	12
4.9.3 Werbeanlagen	12
4.9.4 Gestaltung des Geländes.....	12
4.9.5 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.....	13
4.9.6 Stellplätze, Garagen	13
4.9.7 Beleuchtung.....	13
4.10 Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.10.1 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen.....	14
4.10.2 Öffentliche Grünflächen	14
4.10.3 Pflanzlisten	14
4.10.4 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)	15
4.10.5 Sonstiges	16
5. Textliche Hinweise	17

Satzung

Aufgrund der § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), erlässt die Stadt Rötz den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **GE „An der Regensburger Straße“** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom ____ festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1137/1, 1154 (TF), 1162, 1162/2, 1163, 1163/1, 1229 (TF), 1230 (TF), 1231 (TF), 1239/10, 1239/11, 1239/12, 1239/13, 1239/14, 1239/15 und 1239/32 (TF) der Gemarkung Rötz, Gemeinde Rötz mit insgesamt 60.797,10 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung und Legende
- 3 Lageplan
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Rötz, den _____

Dr. Stefan Spindler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

1. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Rötz hat in der Sitzung vom 25.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.__. ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 09.10.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.__. bis einschließlich __.__.__. öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am __.__.__. hingewiesen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 09.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.__. mit Fristsetzung bis __.__.__. beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom __.__.__. wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.__. bis einschließlich __.__.__. öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am __.__.__. hingewiesen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom __.__.__. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.__. mit Fristsetzung bis __.__.__. beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Rötz hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.__. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.__. als Satzung beschlossen.

Stadt Rötz, den _____ (Siegel)
Dr. Stefan Spindler, Erster Bürgermeister

5. Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.__. wurde am __.__.__. ausgefertigt.

Stadt Rötz, den _____ (Siegel)
Dr. Stefan Spindler, Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung / Inkrafttreten

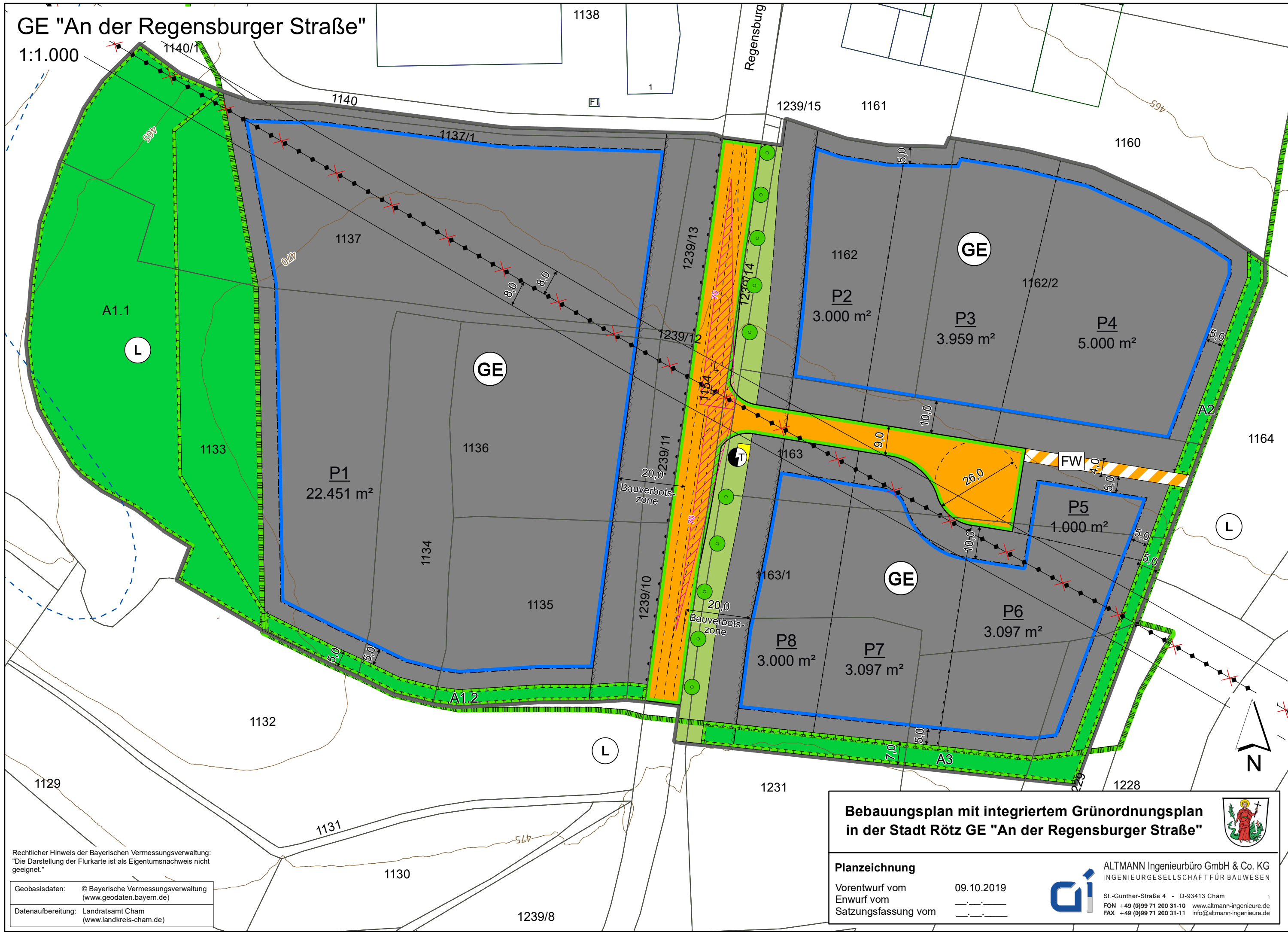
Die Stadt Rötz hat den Bebauungsplan am __.__.__. ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird dieser mit der Bekanntmachung wirksam.

Stadt Rötz, den _____ (Siegel)
Dr. Stefan Spindler, Erster Bürgermeister

2. Planzeichnung und Legende

GE "An der Regensburger Straße"

1:1.000



Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
in der Stadt Rötze GE "An der Regensburger Straße"**

Planzeichnung

Vorentwurf vom 09.10.2019

Entwurf vom _____

Satzungsfassung vom _____

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

1239/8

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

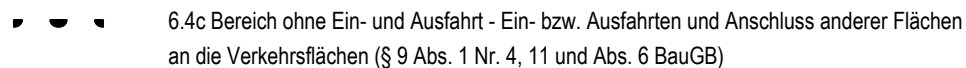
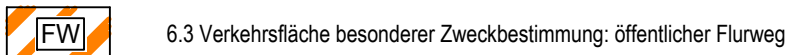
1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



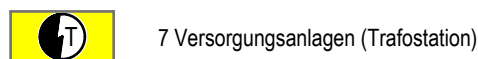
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



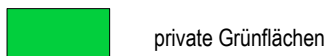
6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



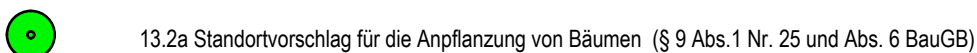
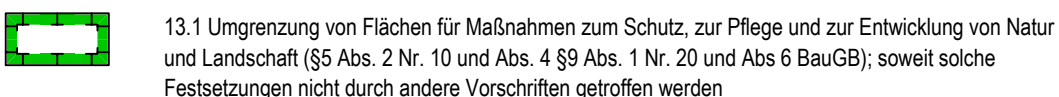
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

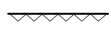


13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

15. Sonstige Planzeichen

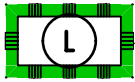


15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore

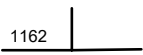


Sichtdreieck mit Vermaßung

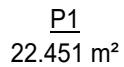
PLANLICHE HINWEISE



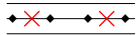
bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Parzellennummer und -größe

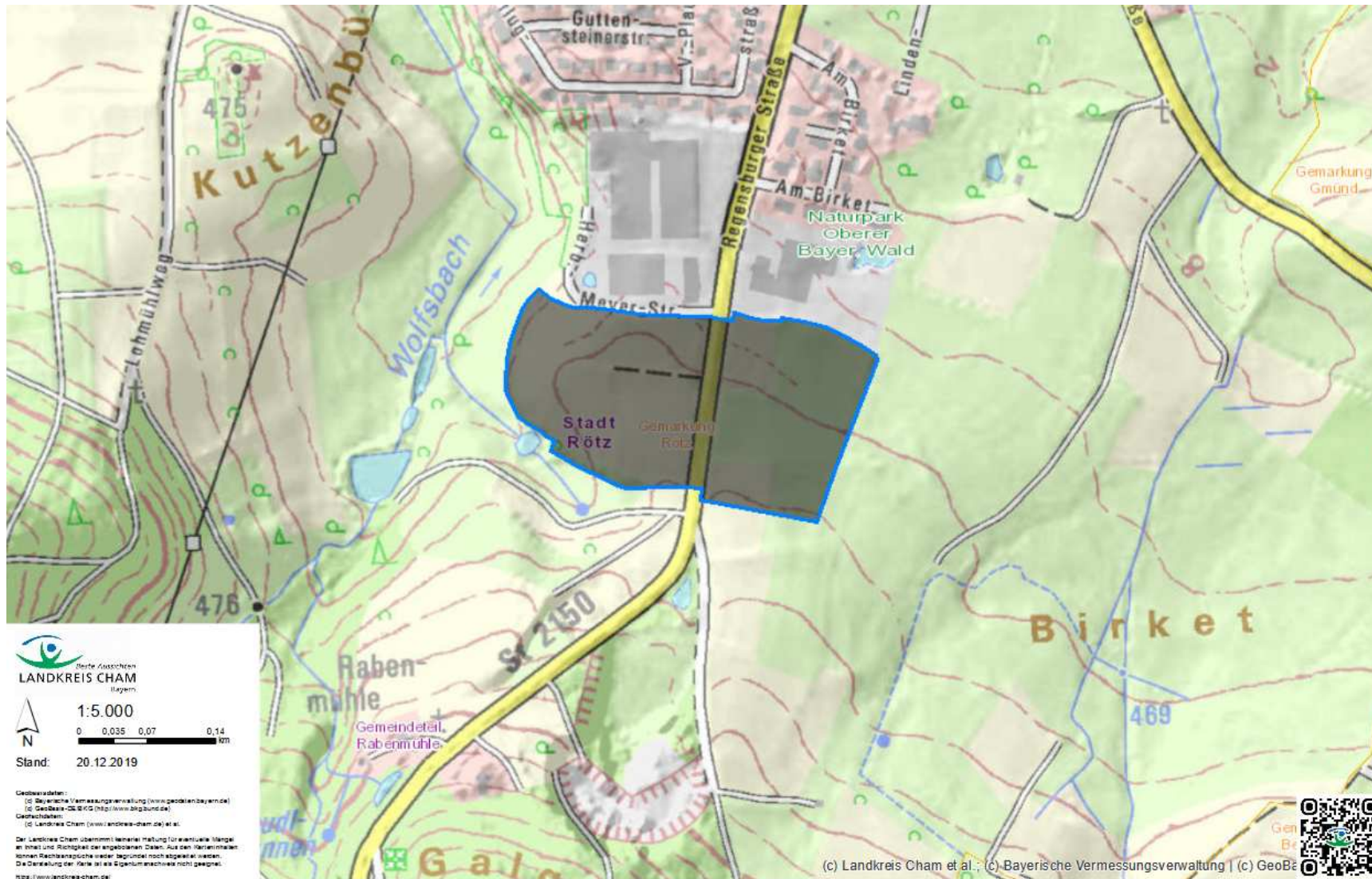


20 kV-Freileitung (Bestand, wird verkabelt)



Höhenschichtlinie gemäß Vermessung

3. Lageplan



4. Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Wohnungen bzw. Gebäude müssen sich auf dem jeweiligen Grundstück der Betriebsstätte befinden.

Für diese Wohnungen ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass dort die einschlägigen Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzwerte) der TA Lärm eingehalten werden.

Es wird eine maximal zulässige Obergrenze von 200 m² Wohnfläche je Nutzungseinheit festgesetzt. Diese darf nicht vor Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes genutzt werden.

Ruhe- und Schlafräume sind abgewandt zur Regensburger Straße zu orientieren.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Gebäude und Räume für Freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
max. 0,8	max. 2,4

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe	Firsthöhe
max. 10,00 m	max. 14,00m

Die Wandhöhe, sowie analog die Firsthöhe, ist zu messen ab der unter Berücksichtigung der zulässigen Abgrabung und Auffüllung neuen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Attikaausbildung.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

4.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die Parzellen 2 bis 4 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) maximal 0,3 m über/ unter dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Für die Parzellen 1, 5 bis 8 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) maximal 0,5 m über/ unter dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke.

4.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.4 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Flächen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, private Erschließungsflächen, Lagerflächen, Stellplätze und Grünflächen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahme:

In den Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten sind, ist jegliche Bebauung unzulässig.

4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Flurweg, festgesetzt.

4.6 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

4.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen ist mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Hier ist die Anlage einer Trafo-Station festgesetzt.

4.8 Niederschlagswasser

Für die Parzelle 1 wird ein max. Drosselabflusswert von 1,35 l/s je 1.000 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Für die Parzellen 2 bis 8 wird ein max. Drosselabflusswert von 1,80 l/s je 1.000 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

4.9 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

4.9.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 81 BayBO.

4.9.1.1 Dächer

Dachausführung und Dachneigung:	Satteldach und Pultdach 10° bis 35° Flachdach 0° bis 10° Zeltdach 10° bis 28° Tonnendach; gewölbte Dächer
Firstrichtung	Die Firstrichtung hat bei der Ausführung eines Sattel- oder Pultdachs parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

4.9.1.2 Fassaden

Es dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

4.9.2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist das Urgelände.

4.9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unter Beachtung des Art. 63 Abs. 1 Nr. 11 g BayBO ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien angeordnet werden.

Die maximale Flächengröße von Werbeanlagen ist mit 8 m² festgesetzt.

Blinkende Leuchtreklamen sind unzulässig.

4.9.4 Gestaltung des Geländes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Auffüllungen bis maximal 2,0 m über dem natürlichen Gelände nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme am Ort der Auffüllung zulässig.

In der Parzelle 1 sind Abgrabungen bis maximal 4,0 m über dem natürlichen Gelände nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme am Ort der Auffüllung zulässig.

In den Parzellen 2 bis 8 sind Abgrabungen bis maximal 2,0 m über dem natürlichen Gelände nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme am Ort der Auffüllung zulässig.

Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.

Entlang der zentralen Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Erforderliche Stützmauern sind in der Parzelle 1 bis zu einer maximalen Höhe von 4,0 m, in den Parzellen 2 bis 8 bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m bei einem minimalen Grenzabstand von 1,0 m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden.

4.9.5 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Technische Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind auf Gebäudedächern oder in Fassaden zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist.

Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind ausschließlich in oder parallel aufgelagert (dachneigungsgleich) auszuführen.

Bei Flachdächern sind auch aufgeständerte Anlagen bis 20° Neigung zulässig.

4.9.6 Stellplätze, Garagen

Die notwendigen Stellplätze nach den Richtzahlen der GaStellV der BayBO sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.9.7 Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung (warmweiße LED-Lampen mit wenig Blauanteil und maximal 3000 Grad Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der anschließenden Hauptstraße auszuschließen ist.

4.10 Grünordnerische Festsetzungen

4.10.1 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen, Grünflächen oder Wiesenflächen auszubilden.

Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen fremdländische oder züchterisch veränderte Nadelgehölze.

4.10.2 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Verkehrsbegleitgrüns sind parallel zur Regensburger Straße Laubbäume der Pflanzliste 1 oder 2 mit einem Abstand von jeweils 15 m zueinander zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist in der Planzeichnung vorgeschlagen.

4.10.3 Pflanzlisten

4.10.3.1 Pflanzliste 1: Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Acer platanoides	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

4.10.3.2 Pflanzliste 2: Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichende Arten.

4.10.3.3 Pflanzliste 3: Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus racemosa	Roter Holunder

und vergleichende Arten.

4.10.4 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Für den Bebauungsplan ist insgesamt eine Kompensation von 16.175,97 m² zu erbringen. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Es können sowohl Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch extern für die Kompensation nach § 1a Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz verbindlich zugeordnet werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

4.10.4.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Interner Ausgleich – A 1.1

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt ein Ausgleich auf den Flurstücken Nr. 1133 (TF) und 1137 (TF) der Gemarkung Rötz, auf einer Fläche von 5.859,11 m².

Maßnahmen:

erfolgen im weiteren Verfahren (Feuchtmulden anlegen, Grünzug von Norden kommend nach Süden fortsetzen...)

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Interner Ausgleich – Flächen A 1.2, A 2 und A 3

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt ein Ausgleich auf den Flurstücken Nr. 1133 (TF), 1134 (TF), 1135 (TF), 1162/2 (TF), 1163 (TF), 1163/1 (TF), 1229 (TF), 1230 (TF), 1231 (TF) und 1239/10 (TF) der Gemarkung Rötz, auf einer Fläche von insgesamt 2.237,51 m².

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 3-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 8 m von einem Baum der Pflanzliste 1 oder zwei Bäumen der Pflanzliste 2 zu überstellen ist.

Die Pflanzung der Hecke hat gleichmäßig verteilt auf mind. 100 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 3 zu erfolgen.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Dienstbarkeit per Grundbucheintrag:

Die Ausgleichsflächen sowie die Herstellung bzw. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind zugunsten der Gemeinde und dem Freistaat Bayern dinglich/notariell zu sichern.

Externer Ausgleich

Der verbleibende Ausgleichsflächenumfang von 10.492,21 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches verbindlich zugeordnet.

Die Flächen liegen im Eigentum der Stadt Rötz.

Die Zuordnung erfolgt im weiteren Verfahren.

4.10.5 Sonstiges

Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahme vor Baufertigstellung durchzuführen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Ein- und Durchgrünungseffekt erhalten bleibt.

Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

5. Textliche Hinweise

Abfall-/Müllentsorgung	Alle Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite und Wendemöglichkeit.
Altlasten	Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bauantrag	Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NN) darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Bauverbots-/ Baubeschränkungszone	Die Regensburger Straße/ St 2150 verläuft durch das Gewerbegebiet hindurch. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich etwa auf Höhe Einfahrt in die Regensburger Straße 55. Auf die zu beachtenden Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gem. Art. 23 und 24 BayStrWG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird verwiesen.
Bodenschutz	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Die Verkehrsfläche sollte ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

	<p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> <p>Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe kann ein Löschwasservolumen von 98 m³/h über 2 h aus der bestehenden Trinkwasserleitung in der Regensburger Straße liefern.</p>
Denkmalschutz	<p>Weder in der Planungsfläche selbst, noch im weiteren Umfeld sind Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>
Erschließung	<p>Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sollten mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen befestigt werden. Empfohlen werden Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.</p>
Fassaden	<p>Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen.</p>
Gasversorgung	<p>Eine Erschließung des Baugebietes mit Erdgas durch die Bayernwerk Netz GmbH erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.</p> <p>Zur gastechischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohrverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>
Landschaftsschutzgebiet	<p>Die Planungsflächen liegen teilweise im Landschaftsschutzgebiet LSG-00579.01 „Oberer Bayerischer Wald“. Auf die Schutzbestimmungen gem. BayNatSchG wird verwiesen.</p>
Niederschlagswasser	<p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen nicht möglich.</p> <p>Es sind private Rückhaltungen von Niederschlagswasser in Zisternen (ohne Notüberlauf) mit Brauchwassernutzung notwendig. Für deren Errichtung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138 und das Merkblatt M 153 der DWA zu</p>

	<p>beachten. Nach diesen Normen sollte nach entsprechender Vorbehandlung eine Versickerung oder Einleitung in einen Vorfluter erfolgen.</p> <p>Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden.</p> <p>Falls Unterkellerungen errichtet werden, kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn.</p> <p>Da eine Ableitung von Schichtenwasser generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p>
Stromversorgung	<p>Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die 20 kV-Freileitung der Bayernwerk, die von Nordwesten nach Südosten quer durch das Gewerbegebiet hindurch verläuft, wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verkabelt.</p> <p>Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.</p> <p>Zusätzlich dazu sind zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Zur elektrischen Erschließung ist die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden.</p>

	<p>Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.</p> <p>Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 18920). Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.</p> <p>Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p> <p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke im Bereich von Ein- und Ausfahrten, insbesondere auf die Regensburger Straße, sind von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.

Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; <p>dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.</p>
Wassergefährdende Stoffe	<p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.</p>
Wassersensibler Bereich	<p>Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein wassersensibler Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.</p> <p>Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.</p>
Zugänglichkeit zu Normblättern	<p>Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt zur Einsicht bereitgehalten.</p>