

1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Rötz

für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B22“

Teil A Textliche Festsetzungen, Hinweise

Inhalt

1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3	Bauweise.....	5
4	Überbaubare Grundstücksflächen	5
5	Freizuhaltende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	6
6	Abgrabungen und Auffüllungen.....	6
7	Stützmauer	6
8	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	6
9	Einfriedungen	7
10	Grünordnung	8
11	Ausgleichsflächen.....	10
12	Immissionsschutz	10
	Hinweise durch Text.....	12

Die Stadt Rötz erlässt

- aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

den

Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B22“

als

Satzung.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B22“ besteht aus

- den Textlichen Festsetzungen mit Hinweisen (Teil A),
- der Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweisen (Teil B)

Ihm wird eine Begründung (Teil C) sowie ein Umweltbericht (Teil D) und ein Ausgleichsplan (Teil E) beigelegt. Zusätzlich ist die Schalltechnische Untersuchung vom Büro GEO.VER.S.UM in der Fassung vom 27.06.2025 als Anlage 1 beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag in der Planzeichnung (Teil B) vom 28.07.2025 festgesetzt.

Folgende textliche Festsetzungen gelten nur für den in der Planzeichnung als „Änderungsbereich 1“ markierten Bereich. In Änderungsbereich 2 werden lediglich die Grünflächen, sowie die Baugrenzen angepasst (siehe Planzeichnung). Die übrigen Flächen bleiben von der Änderung unberührt und behalten die ursprünglichen Festsetzungen bei (ursprüngliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.09.2017, geändert am 05.02.2018).

Teil A Textliche Festsetzungen:

1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.
- (2) Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.
- (3) Im Plangebiet sind Verkaufsflächen für folgende Betriebe bzw. Sortimente zulässig:
 - Lebensmitteleinzelhandel
 - Getränkemarkt
 - Backshops
 - E-Ladesäule
 - Imbissstände
 - Werbeanlagen
 - Centerverwaltungseinrichtung (Büro, Werkstatt, Mülleinhausungen, etc.)
 - Parkplatzüberdachungen
 - Bankautomaten
 - Stellplätze

2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0.55 festgesetzt.
- (2) Eine Überschreitung gem. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (GRZ II) ist zulässig.
- (3) Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) wird mit 4.0 festgesetzt.
- (4) Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird auf 6,00 m festgesetzt.
- (5) Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird auf 8,00 m festgesetzt.
- (6) Maximal zulässige Verkaufsflächen:

Die zulässigen Verkaufsflächen werden wie folgt festgesetzt:

- Lebensmitteleinzelhandel 1: 1.200 m²
- Lebensmitteleinzelhandel 2: 1.200 m²
- Getränkemarkt: 600 m²
- Imbissstände bis jeweils 30 m²
- Der Backshop ist derjenigen Verkaufsfläche (Lebensmitteleinzelhandel 1, 2 oder Getränkemarkt) zuzuordnen, zu der er baulich sowie betrieblich-funktional die engste Verbindung hat. Im Zweifelsfall ist er als ein dem Lebensmitteleinzelhandel zuzurechnendes Ergänzungsangebot zu betrachten.

- (7) Die Lebensmittelmärkte und der Getränkemarkt sind jeweils in betrieblich-funktional eigenständigen Ladeneinheiten unterzubringen (eigenständiger Zugang, eigene Kassenzone, eigene Personalräume, getrennte Lager)

Bezugspunkt:

- (1) Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, bis zum obersten Abschluss der Wand (Attika) (oberer Bezugspunkt).
- (2) Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum firstseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, bis zum obersten Abschluss der Wand (Attika) (oberer Bezugspunkt).
- (3) Der untere Bezugspunkt wird mit maximal 459,00 m ü. NHN festgesetzt.

3 Bauweise

- (1) Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
- (2) Die Abweichung besteht aus der Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Bauliche Anlagen sind, sofern diese durch das geltende Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können oder die keine eigenen Abstandsflächen erzeugen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Überdachungen von Stellplätzen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Die Überdachungen sind ohne Wände auszuführen.
- (4) Entlang der CHA36 verläuft gem. Planzeichnung eine Anbauverbotszone mit einer Breite von 12 m. Entlang der B22 verläuft eine Anbauverbotszone von 20 m.
- (5) Innerhalb der Anbauverbotszone im Bereich der B22 sind ausdrücklich Stellplätze als bauliche Anlagen zulässig.

5 Freizuhaltende Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Sichtdreiecke (nach RSt 06) müssen dauerhaft von jeglichen Hindernissen freigehalten werden. Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 0,80 m sind zulässig.

6 Abgrabungen und Auffüllungen

- (1) Geländeabgrabungen und -auffüllungen sind bis max. 2,50 m ab dem bestehenden Gelände (vor baulichen Veränderungen) zulässig.
- (2) Erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 an das Gelände anzuschließen.
- (3) Böschungen haben spätestens an der Grundstücksgrenze auf Höhe des vorhandenen Geländes zu enden.
- (4) Abweichend zu den oben genannten Punkten 6 (2) bis 6 (3) kann an allen Grundstücksgrenzen eine abweichende Geländeregulierung umgesetzt werden, sofern beide Grundstückseigentümer dieser zustimmen. Punkt 6 (1) sowie Punkt 7 (1) sind dabei jedoch zwingend einzuhalten.
- (5) Grabenauffüllungen sind mit Abstimmung des Grabeninhabers zulässig

7 Stützmauer

- (1) Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m ab dem bestehenden Gelände (vor baulichen Veränderungen) zugelassen.
- (2) An den Grundstücksgrenzen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe auf bis zu 2,00 m zulässig, wenn eine nachbarschaftliche Vereinbarung vorliegt. Stützmauern sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

8 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie:
 - a) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf baulichen Anlagen zulässig.
 - b) Freistehende Anlagen zur Nutzung Solarer Strahlungsenergie sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen:
 - a) Werbeanlagen müssen so aufgestellt und betrieben werden, dass eine Blendwirkung zur umliegenden Bebauung bzw. auf die Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.
 - b) Die Oberkannte der Werbeanlagen dürfen maximal 4,00 m über die Attika hinausragen.

- c) Rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 4,0 m² zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70 cm Tiefe betragen.
- d) Freistehende Werbeanlagen werden bis max. 8,0 m Höhe über dem bestehenden Gelände (vor baulichen Veränderungen) und 20 m² Werbefläche zugelassen.
- e) Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

(3) Dachgestaltung:

Dachform:

Zugelassen sind Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) und Satteldächer (SD).

Dachneigung:

Flachdach: 0° - 5°

Pultdach: 5° – 10°

Satteldach: 5° – 10°

Dachdeckung:

- a) Als Material für die Dacheindeckungen sind unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer oder Zink nicht zulässig.
- b) Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer lang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist vorzulegen.

(4) Außenbeleuchtung:

Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenlampen sind nur Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K bis max. 3000 K zulässig.

(5) Stellplätze:

Bei Stellplätzen ist die Art der Befestigung so zu gestalten, dass sie weitgehend wasserdurchlässig ist (z. B. Granitgroßsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen).

9 Einfriedungen

- (1) Nicht lebende Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem zukünftigen Gelände zulässig.
- (2) Lebende Einfriedungen (Hecken) sind zulässig.
- (3) Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Gabionen, Dammschüttungen und Erdwälle) sind unzulässig.

- (4) Durchgehende Sockel sind unzulässig. Der Mindestabstand des Zauns vom Boden beträgt 15 cm.

10 Grünordnung

- (1) An der nördlichen und östlichen Grenze des Planungsgebietes sind im Rahmen der Eingrünung heimische Pflanzenarten anzupflanzen.
- (2) Die Pflanzungen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zu den Parkflächen sowie den dazugehörigen Verkehrswegen anzuordnen. Bodendeckerpflanzen und Stauden sind in einem Abstand von mind. 0,3 m zu den Parkflächen und Verkehrswegen anzuordnen.
- (3) Je angefangenen 5000 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort der Bäume ist frei wählbar.
- (4) Je 10 Stellplätze ist mindestens ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen, insgesamt jedoch höchstens 12 Bäume innerhalb des Änderungsbereichs 1. Der jeweilige Standort der Bäume kann innerhalb des Änderungsbereichs 1 frei gewählt werden.
- (5) Stützmauern von jeweils mehr als 40 m² Ansichtsfläche sind mit Schling- oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- (6) Für die festgesetzten Bepflanzungen sind Bäume gemäß folgender Pflanzliste zu verwenden, für alle weiteren Bepflanzungen werden die Pflanzarten aus der Pflanzliste lediglich empfohlen:

Pflanzliste

Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld- Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter- Linde
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Malus tschonoskii	Wollapfel

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn

Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bodendecker/ Kletterpflanzen:

Selbstklimmer:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Mit Kletter- oder Rankhilfe:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- a) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie c. B. Blutbuche, -pflaume, -hasel, -berberitze, Blaufichte, sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.
- b) Gehölze mit natürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z. B. Trauerweide, -birke, -buche, Säuleneiche und -eibe, Pyramidenpappel und -eiche, alle Arten des Lebensbaums (Thuja Arten), Essigbaum (Rhus Arten).

(7) Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens einzuhalten:

Gehölze	Mindest - Pflanzqualität
Bäume	Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 14 – 16 cm
Bodendecker Sträucher	verpflanzte Sträucher 2xv, Höhe mind. 20-40 cm
Sträucher	verpflanzte Sträucher 2xv, Höhe mind. 60-100 cm

(8) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Pflanz- und Saatarbeiten im festgesetzten Grün müssen nach Fertigstellung der Gebäude hergestellt werden, spätestens im darauffolgenden Herbst.

(9) Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer

des Eingriffs erhalten werden. Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

11 Ausgleichsflächen

Der Bedarf an Ausgleichsflächen für das gesamte Bebauungsplangebiet bleibt auch nach der Änderung der Parzelle (Änderungsbereich 1) zu einem Sondergebiet auf dem ursprünglichen Wert von 1,49 ha. Die Kompensation der ermittelten Ausgleichsflächen vom ursprünglichen Umweltbericht von 1,49 ha für das gesamte Plangebiet erfolgt von der Stadt Rötz auf den Teilflächen der Fl. Nr. 548/1, 548/3, 549 und 549/5 Gemäß Bebauungsplan Stadt Rötz sowie auf Fl. Nr. 267 (Gemarkung Schatzendorf) und Fl. Nr. 1070 und 1071 (Gemarkung Rötz) gemäß Ökoflächenkataster Stadt Rötz.

Der Ausgleichsbedarf für den Änderungsbereich 1 (Parzelle 2, Sondergebiet) beträgt 0,52 ha. Durch den ursprünglichen Bebauungsplan wurden bereits 0,2 ha auf der externen Ökokontofläche Gemarkung Schatzendorf, Fl. Nr. 267 umgesetzt. Da die ursprünglich geplante Ausgleichfläche auf Parzelle 2 durch die aktuelle Planung entfällt müssen weitere 0,32 ha Ausgleich auf der externen Ökokontofläche Gemarkung Rötz, Fl. Nr. 1070 und 1071 geschaffen werden.

12 Immissionsschutz

Zulässige Nutzung

Zulässig sind Nutzungen im Änderungsbereich 1 der 1. Bebauungsplanänderung, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} 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:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m² in dB(A) ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren in dB(A)							
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht				Tag	Nacht
TF 1	unverändert gem. BPlan		A	201,9	268,5	0	0
TF 2	59	45	B	268,5	289,3	7	7
TF 3	unverändert gem. BPlan		C	289,3	311,4	14	14
			D	311,4	343,5	9	9
			E	343,5	129,2	20	20
			F	129,2	201,9	2	2

Hinweis zur Tabelle:

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

Referenzpunkt GK	X	Y
Koordinaten	4538717,34	5467918,24

Hinweise durch Text

1. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des jeweils zuständigen Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG hingewiesen.

2. Bodenschutz

Bezüglich der Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz wird auf folgende Publikation des Landesamtes für Umwelt hingewiesen:

<https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Plangebietes zuzuführen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der ATV DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und ATV DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

Bei Auffüllungen ist nur zulässiges Material zu verwenden.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das jeweils zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

3. Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- / umgeleitet werden.

Entsprechende Schutzvorkehrungen sind ggf. vorzusehen.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen:

Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen. Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen wird außerdem empfohlen, die Kellergeschosse dicht und auftriebssicher auszuführen.

4. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsanlagen zurückzuhalten. Flächenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) §13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird hingewiesen.

Der Bauherr/ Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (=Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) hingewiesen. Für **nicht** erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim jeweils zuständigen Landratsamt zu stellen.

5. Elektroversorgung und Telekommunikation

Im Bereich der Kabelgrabarbeiten ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau) zu beachten. Die elektrischen Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen über Erdkabel. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

6. Energieeinsparung, Sonnenenergie, Photovoltaik

Die Gemeinde regt die Ausführung energiesparender Bauweisen an, die Verwendung von Photovoltaik und die Nutzung der Sonnenenergie zur Warmwasserversorgung sowie die Verwendung von Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung.

Die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen als Heizung (Hackschnitzel oder Pellets) wird besonders empfohlen.

Der Einsatz von Geothermie ist grundsätzlich zugelassen, sofern die technischen und rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Auf die erforderliche Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

7. Altlasten und Verdachtsflächen

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in

ichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahmen sind zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen, technischen Normen und sonstige privaten Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Rötz an Werktagen zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.
9. Auf die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
10. Schallschutz
Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM) bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

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

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.

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.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Cham – Technischer Umweltschutz – Rachelstraße 6, 93413 Cham zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.