

STADT  
LANDKREIS  
REG.-BEZIRK

RODING  
CHAM  
OBERPFALZ

FERTIGUNG

in der Fassung  
vom 24.10.2024

1. AUFSTELLUNGS-  
BESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes RODING - BRANTL-AREAL Nr. 6102-100/0 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 12, 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 30 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 12.11.2019 am 14.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÄNDERUNG DES  
VERFAHRENS

Der Stadtrat hat am 06.02.2020 entgegen dem Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan nun als qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die Änderung des Verfahrens wurde mit Bekanntmachung vom 01.07.2020 am 02.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3. FRÜHZEITIGE  
ÖFFENTLICHKEITS-  
BETEILIGUNG  
nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-100/0 in der Fassung vom 21.04.2020 hat in der Zeit vom 06.07.2020 bis 05.08.2020 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 01.07.2020, ortsüblich bekannt gemacht am 02.07.2020, hingewiesen.

4. FRÜHZEITIGE  
BEHÖRDEN-  
BETEILIGUNG  
nach § 4 Abs. 1 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-100/0 in der Fassung vom 21.04.2020 mit E-Mail vom 01.07.2020 übersandt und eine angemessene Frist bis 05.08.2020 zur Äußerung gegeben.

5. ÖFFENTLICHKEITS-  
UND BEHÖRDEN-  
BETEILIGUNG  
nach §§ 3 Abs. 2 und  
4 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am 26.01.2023 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-100/0 in der Fassung vom 26.01.2023 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis 16.05.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 05.04.2023 am 06.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

6. ERNEUTE  
ÖFFENTLICHKEITS-  
UND BEHÖRDEN-  
BETEILIGUNG  
nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der vom Stadtrat am 27.06.2024 gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-100/0 in der Fassung vom 27.06.2024 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.07.2024 bis 09.08.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Veröffentlichung und der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 03.07.2024 am 04.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

7. SATZUNGS-  
BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.10.2024 den Bebauungsplan RODING - BRANTL-AREAL Nr. 6102-100/0 mit Begründung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 24.10.2024 als Satzung beschlossen.

8. AUSFERTIGUNG  
Roding, 08.11.2024.

Riedl  
Erste Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan RODING - BRANTL-AREAL Nr. 6102-100/0 wird hiermit in der Fassung der Satzungsfertigung vom 24.10.2024 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

9. INKRAFTTRETEN

STADT RODING  
Roding, 13.11.2024

Riedl  
Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan RODING - BRANTL-AREAL Nr. 6102-100/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 11.11.2024 am 13.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-100/0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-100/0 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.

10. PLANUNG

**bauer architektur &  
wohnbau**

martin bauer - dipl. Ing. (m)  
gossersdorf 25  
94357 konzell

tel. 09963 / 290 975  
fax 09963 / 943 760  
info@bauer-konzell.de

Vorentwurf: 21.04.2020  
Entwurf: 26.01.2023  
2. Entwurf: 27.06.2024  
Satzungsfertigung: 24.10.2024



Stadt:  
Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Roding  
Cham  
Oberpfalz

---

## **BEGRÜNDUNG**

zum

### **Bebauungsplan RODING – BRANTL-AREAL Nr. 6102-100/0**

**SATZUNGSFERTIGUNG  
in der Fassung vom 24.10.2024**

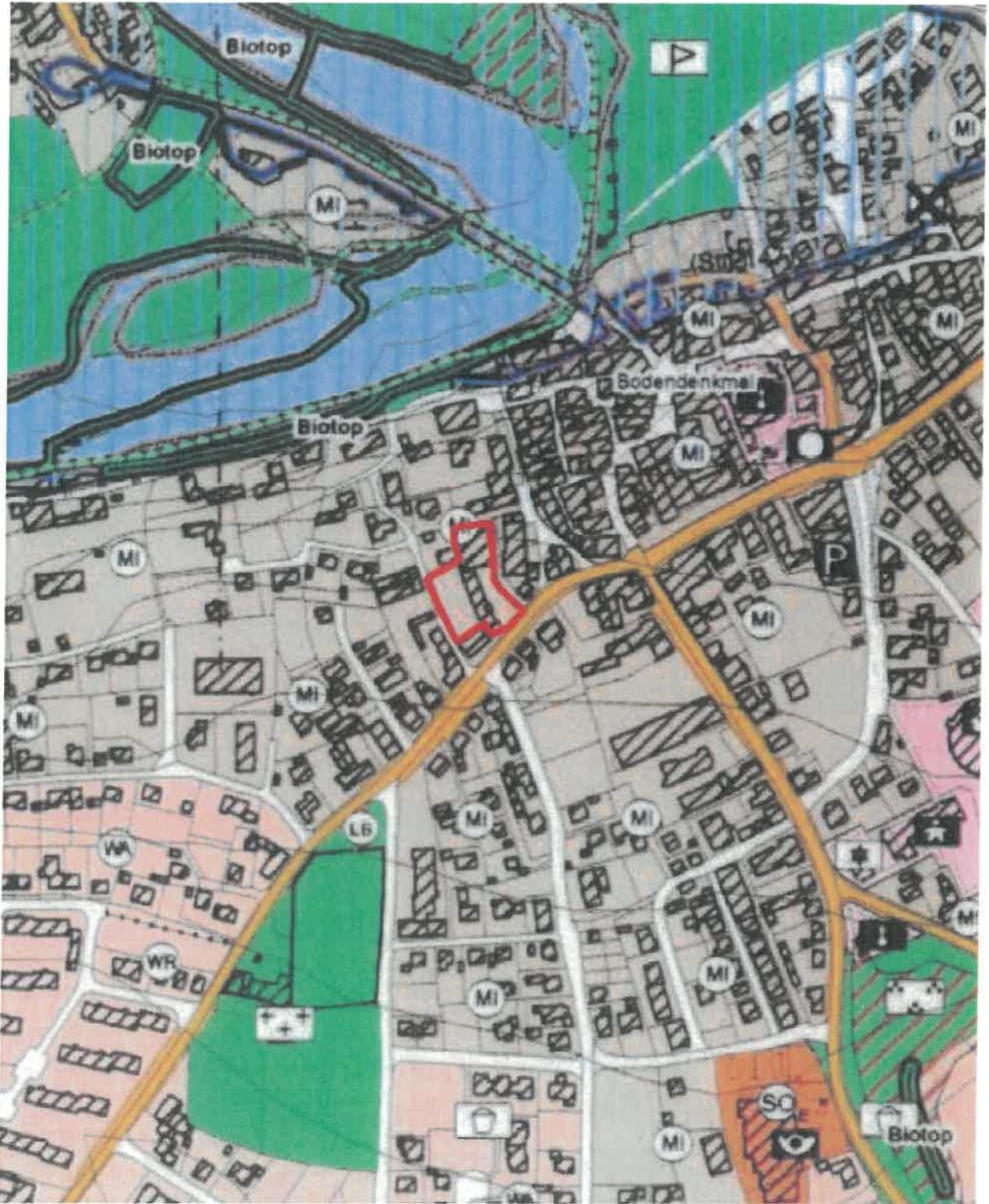
## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A) Bebauungsplan</b>		Seite
A.1	Lage und Raumbezug	3
A.2	Luftbild Bestand	5
A.3	Ziel und Zweck der Planung	5
A.4	Rahmenbedingungen	8
A.5	Verfahrenshinweise	14
A.6	Inhalte und Aussagen zur Planung	15
A.7	Erschließung	18
A.8	Immissionsschutz	20
A.9	Altlasten	20
A.10	Denkmalschutz	21
A.11	Brandschutz	21
A.12	Erschließungskosten	22
<b>Teil B) Integrierte Grünordnung</b>		
B.1	Anlass	23
B.2	Bestandserfassung und Bewertung	23
<b>Teil C) Anlagen</b>		
C.1	Verschattungsstudie, HIW, Bogen vom 23.10.2024	25
C.2	3-D-Darstellung der geplanten Bebauung, HIW, Bogen vom 03.04.2023	25
C.3	Ansichten und Schnitt der bestehenden und geplanten Bebauung: Südwest-Ansicht entlang der Ortsstraße „Lilienhöhe“, Südost-Ansicht entlang der „Regensburger Straße“ und Ost-Ansicht entlang der Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 198 und 541/4, Längsschnitt durch Haus WG 1 und Haus W 2 Bauer Architektur & Wohnbau GmbH & Co. KG, Konzell vom 27.06.2024	25
C.4	Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 05.02.2023	25
C.5	Stellungnahme Verkehr Lilienhöhe, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 15.09.2023	25

#### A.4.3.3 Flächennutzungsplan Bestand

Die Stadt Roding besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher mit Bescheid des Landratsamtes Cham vom 08.03.2006 genehmigt und am 03.04.2006 wirksam in Kraft gesetzt wurde.

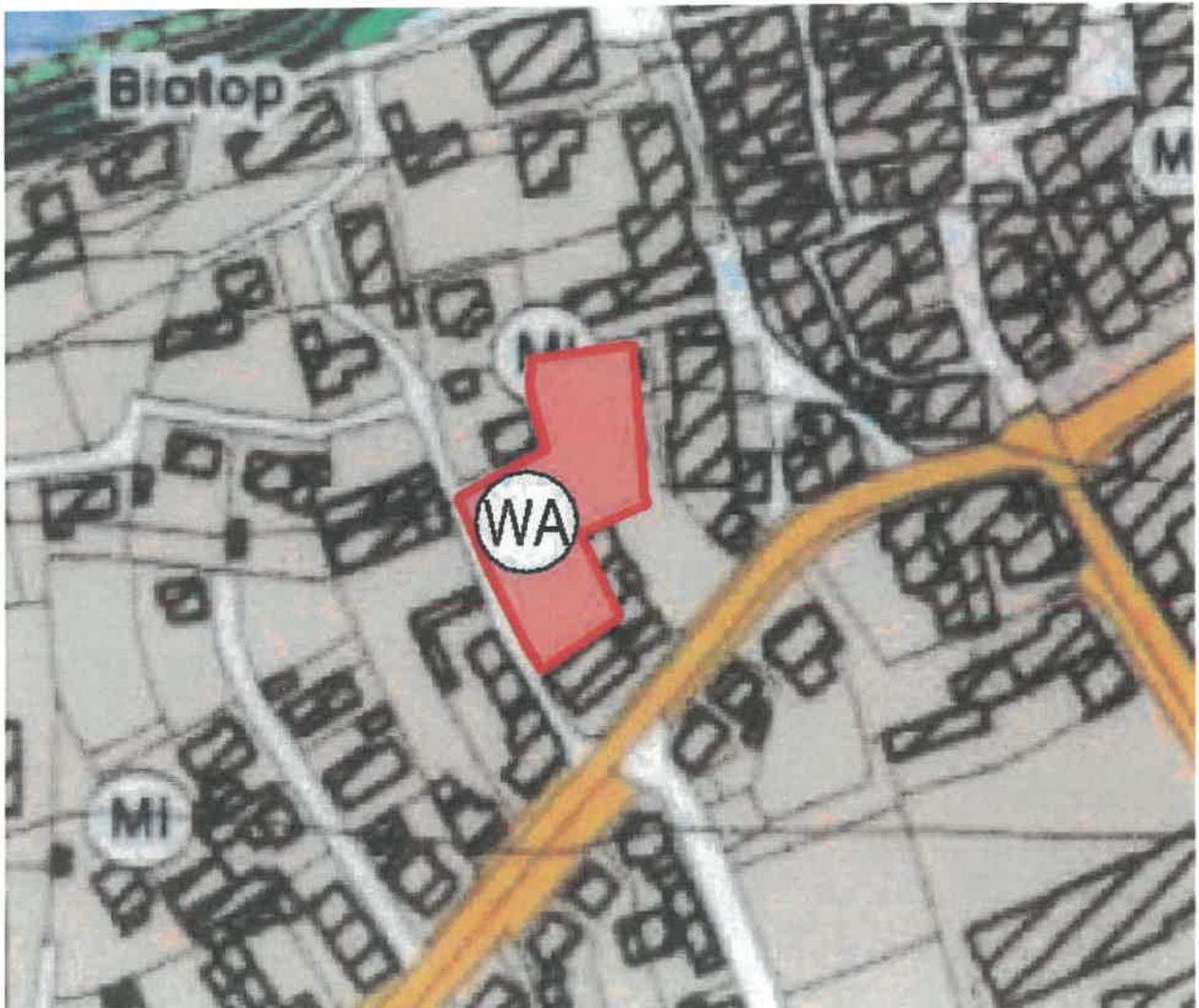
Das Plangebiet (Geltungsbereich rot umrandet) ist als Mischgebiet dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

#### A.4.3.4 Flächennutzungsplan Berichtigung

Der Bebauungsplan weicht zum Teil von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab, der das Plangebiet vollständig als „Mischgebiet“ (MI) darstellt. Für die geplante künftige Wohnnutzung ist der Flächennutzungsplan dahingehend zu berichtigen, dass eine Teilfläche in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan dennoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, da die geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

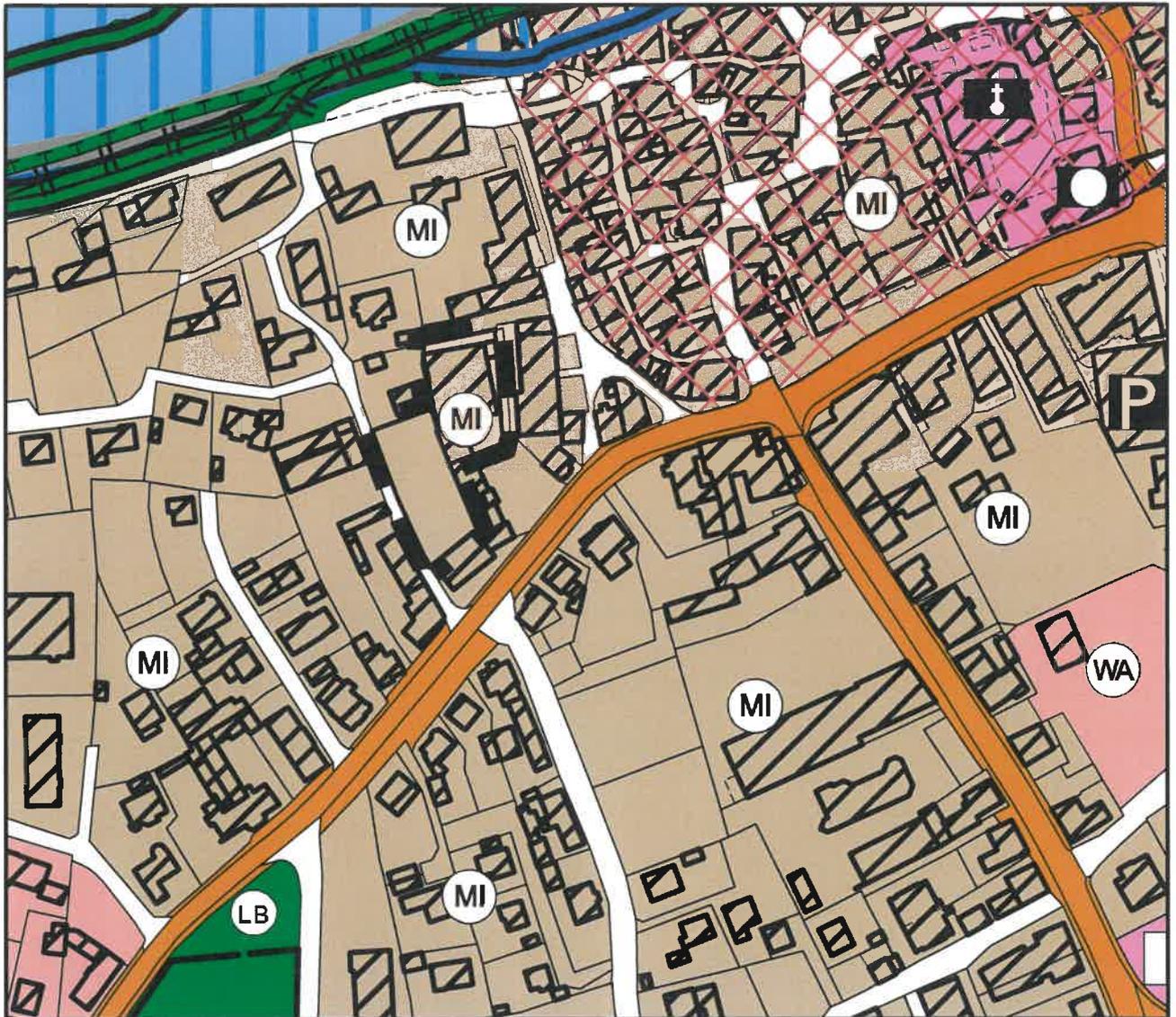


Berichtigungsbereich (rot umrandet dargestellt)

#### A.4.3.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine übertragbaren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Feuchtgebieten und Gewässern und bezüglich der Trockenstandorte definiert.

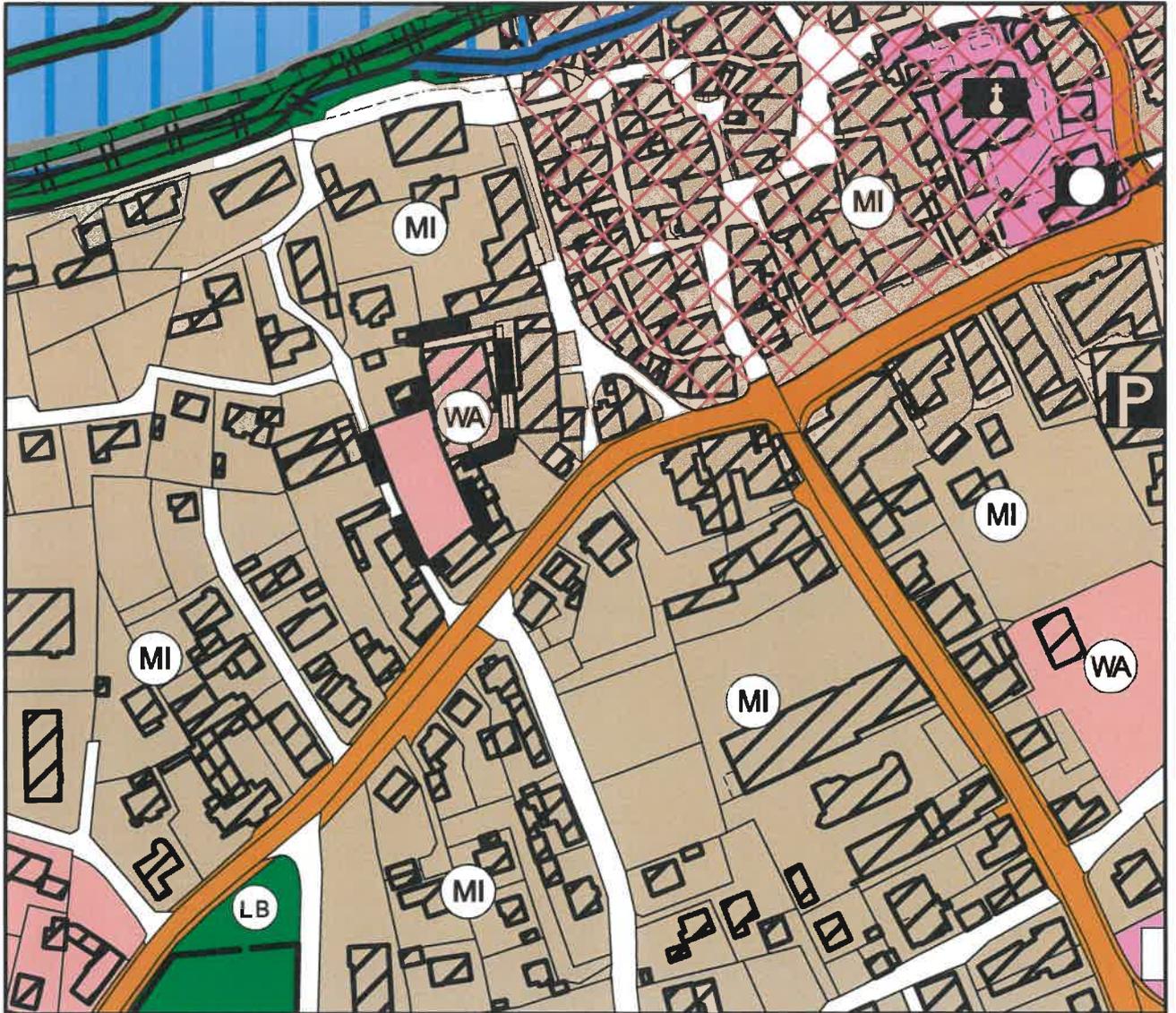
AUSSCHNITT M. 1 : 2500  
AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
NR. 6100-35



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete
-  überörtlicher Straßenverkehr
-  Örtliche Verkehrsflächen
-  Grünflächen
-  Flächen Gemeinbedarf
-  Abgrenzung des Berichtungsbereichs

AUSSCHNITT M. 1 : 2500  
ZUR 20. BERICHTIGUNG DES  
WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 6100-35



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete
-  überörtlicher Straßenverkehr
-  Örtliche Verkehrsflächen
-  Grünflächen
-  Flächen Gemeinbedarf
-  Abgrenzung des Berichtigungsbereichs

In allen übrigen Punkten bleibt der genehmigte Flächennutzungsplan (wirksam seit 03.04.2006) unberührt.