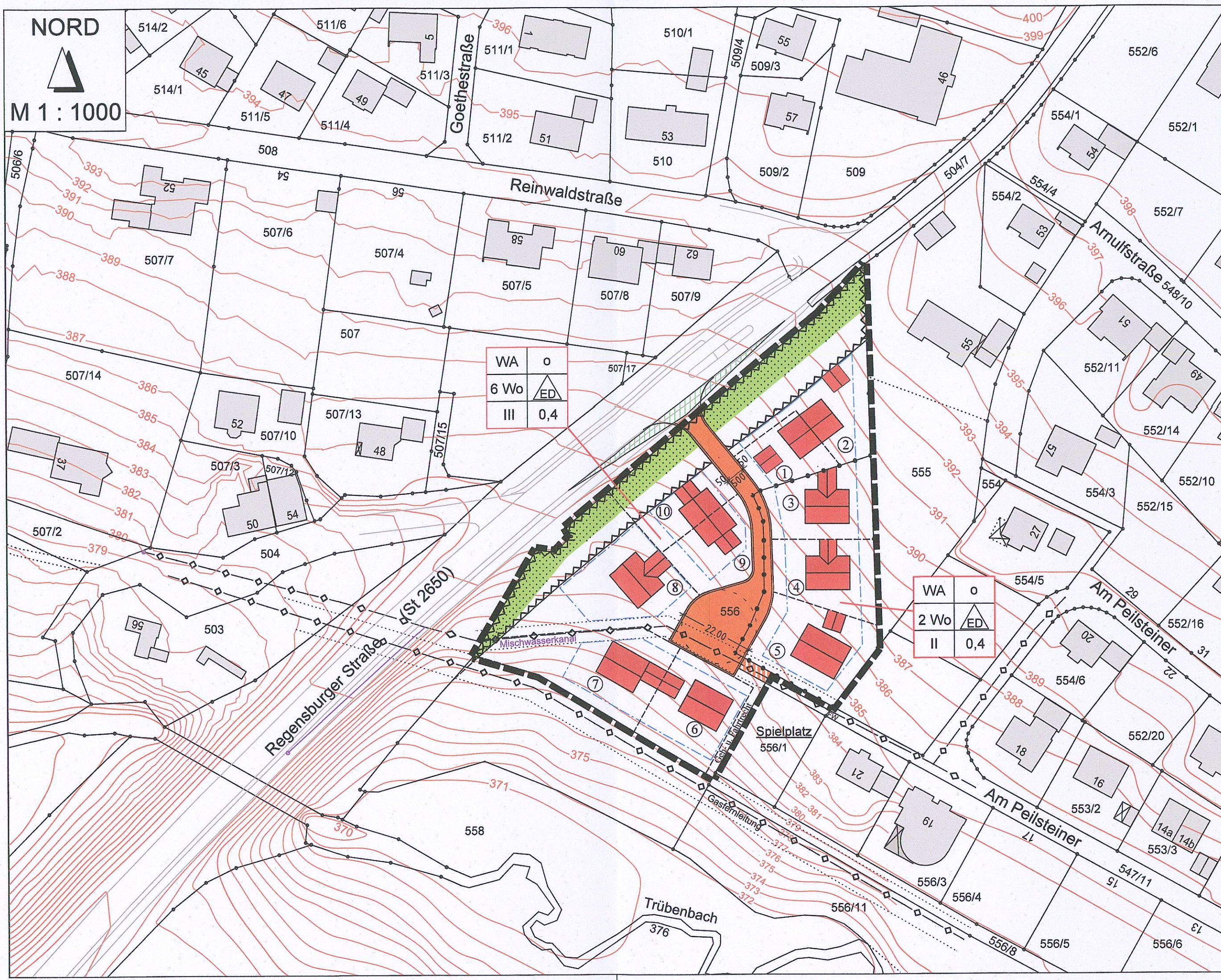


9. PLANUNG	Architekturbüro M. Leeb Kastanienweg 4 93426 Roding	Vorentwurf: Entwurf:	21.09.2017 08.03.2018	
------------	---	-------------------------	--------------------------	---

NORD



M 1 : 1000



2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)



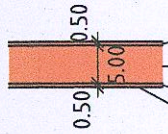
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung



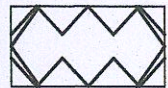
Baugrenze gemäß § 23 BauNVO



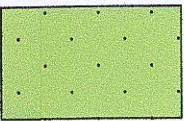
seitlicher Sicherheitsraum, Maßangabe in Metern
asphaltierte Straßenverkehrsfläche, Maßangabe in Metern
seitlicher Sicherheitsraum, Maßangabe in Metern
Straßenbegrenzungslinie



Gehweg



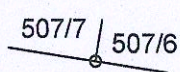
Fläche die von Bebauung freizuhalten ist; Anbauverbotszone
zu Staatsstraße St 2650 gemäß Art. 23 BayStrWG



Private Grünfläche mit Pflanzgebot für eine mindestens zweireihige
Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen als Abschirmung
zur Staatsstraße St 2650

3. Hinweise

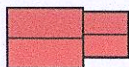
3.1 Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



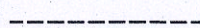
bestehende Wohngebäude und Nebengebäude



Beispielgebäude; die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben



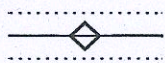
Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



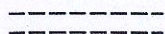
Parzellennummer



unterirdische Ver- u. Entsorgungsleitungen mit Schutzstreifen



freizuhaltendes Sichtdreieck zu Staatsstraße 2650



mit Geh- u. Fahrrecht belastete Fläche

3.2 Textliche Hinweise

Umgang mit
Niederschlags-
wasser

Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.

Außen-
beleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Kinderspielplatz

Der nächste Kinderspielplatz grenzt unmittelbar an das Plangebiet an (siehe Lageplan und Übersichtslageplan). Auf die Festsetzung eines eigenen Kinderspielplatzes wird daher verzichtet.

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1 und 13b 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 **RODING - TORSCHMIEDFELD Nr. 6102-93/0** mit integrierter Grünordnung in der Fassung des Entwurfes vom 08.03.2018

als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
6 Wo		höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
III	0,4	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO;
Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Ausnahmen
nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4

1.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Es ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
6 Wo Es sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Es sind maximal 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Bauweise

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

1.3 Gestaltung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet mit der Festsetzung "maximal 2 Vollgeschosse zulässig"

Fassaden	Putz oder Holzverschalung
Wandhöhe	Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 7,50 m festgesetzt. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.
Firsthöhe	Die maximale Firsthöhe wird mit 10,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

1.4 Gestaltung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet mit der Festsetzung "maximal 3 Vollgeschosse zulässig"

Fassaden	Putz oder Holzverschalung
Wandhöhe	Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 8,50 m festgesetzt. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.
Firsthöhe	Die maximale Firsthöhe wird mit 11,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

1.5 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

- Standorte** Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sowie innerhalb der Anbauverbotszone sind Nebenanlagen nicht zulässig.
- Fassaden** Putz oder Holzverschalung
- Dächer** Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen zulässig. Die Dachneigung darf maximal 42° betragen.
- Wandhöhe** Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.
Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 6,50 m zulässig. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

1.6 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche und der Anbauverbotszone der Staatsstrasse St 2650.

Die Anzahl der Stellplätze ist nach folgenden Richtzahlen zu ermitteln:

1,0 Stellplatz je Wohnung, deren Wohnfläche kleiner als 50 m² ist,

2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m² ist.

Die Wohnfläche ist nach der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.

1.7 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- u. Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

1.8 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann. Im Falle von eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten ist der Abfluss aus wasserdurchlässigen Flächen bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

1.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m über OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm frei bleiben.

straßenseitig: senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune oder Stabgitterzäune

seitl. und rückwärtige Grundstücksgrenzen: außer senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.

1.10 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen, nicht giftigen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Bei Sträuchern und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dürfen Bäume bzw. Gehölze nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar abgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz).

1.11 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

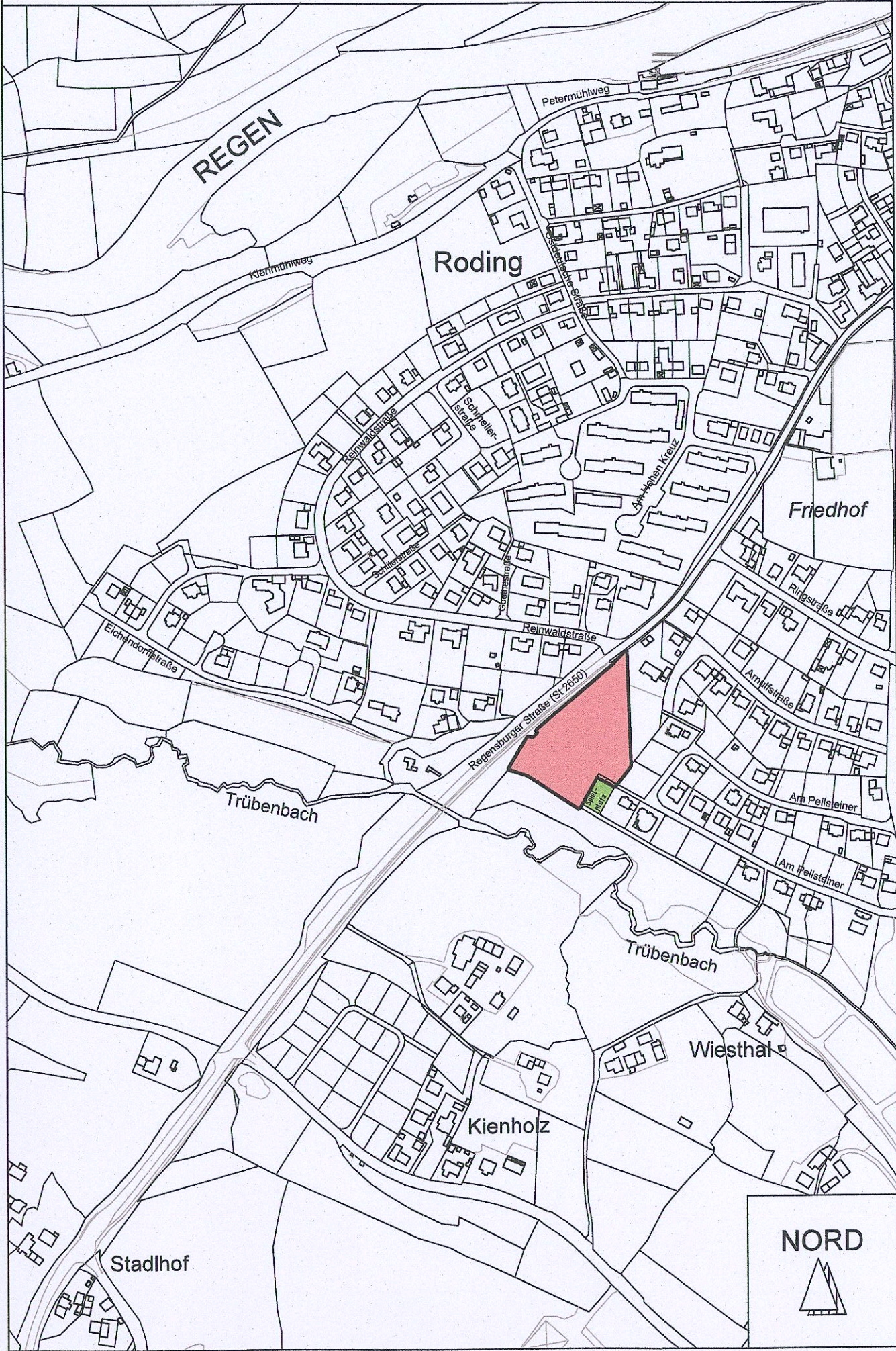
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

1.12 Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M. 1 : 5000



BEBAUUNGSPLAN RODING - TORSCHMIEDFELD

6102-93/0

ENTWURF

STADT
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

RODING
CHAM
OBERPFALZ

B.Nr. 23.01.49
Bestandskraft: 21.06.2018
Sg. 50

in der Fassung
vom 08.03.2018

1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans RODING - TORSCHMIEDFELD gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 04.07.2016 am 05.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÄNDERUNG DES VERFAHRENS

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt werden, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.09.2017 gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 13b BauGB die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren beschlossen.

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. 6102-93/0 i. d. Fassung vom 21.09.2017 hat in der Zeit vom 04.10.2017 bis 08.11.2017 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.09.2017, ortsüblich bekannt gemacht am 02.10.2017, 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. 6102-93/0 i. d. Fassung vom 21.09.2017 mit Anschreiben vom 28.09.2017 übersandt und eine angemessene Frist bis 08.11.2017 zur Äußerung gegeben.

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

Der vom Stadtrat am 08.03.2018 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-93/0 i. d. Fassung vom 08.03.2018 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2018 bis 23.04.2018 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 09.03.2018 am 13.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

6. SATZUNGS- BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.06.2018 den Bebauungsplan Nr. 6102-93/0 mit Begründung i. d. Fassung des Entwurfes vom 08.03.2018 als Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNG Roding, 19.06.2018

Der Bebauungsplan Nr. 6102-93/0 wird hiermit in der Fassung des Entwurfes vom 08.03.2018 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Reichold, 1. Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN STADT RODING Roding, 21.06.2018

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-93/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 20.06.2018 am 21.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-93/0 in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-93/0 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Reichold, 1. Bürgermeister Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

9. PLANUNG

Architekturbüro M. Leeb
Kastanienweg 4
93426 Roding

Vorentwurf:
Entwurf:

21.09.2017
08.03.2018

M. Leeb