

Satzung

Gemäß der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 3, § 8 Abs. 3, § 9, § 10 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2809), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), erlässt die Stadt Roding den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Strahlfeld - Schmalixfeld Nr. 6102-89/0 in der Fassung vom 11.12.2017 als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 11.12.2017 festgesetzt. Er umfasst die Flurstücke Nr. 38/2, 258 (TF) und 259 der Gemarkung Strahlfeld, Stadt Roding.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- Planzeichnung mit Legende, Verfahrensvermerken, Festsetzungen und Hinweisen
- Begründung mit Anlagen

§ 3 In Kraft treten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

1.1 Textliche Festsetzungen

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

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990 festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1990.

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

1.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO 1990 i.V.m. § 19 BauNVO 1990)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

1.1.2.2 Zulässige Zahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 werden maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Im WA2 werden maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Je Doppelhaushälfte wird im WA1 und WA2 max. 1 Wohneinheit festgesetzt.

1.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990)

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse für die Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO 1990 ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

1.1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Hauptgebäude: Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 7,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist in den Parzellen 1 - 4 und 10 - 17 an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes, in den Parzellen 5 - 9 an der tiefsten Stelle des hergestellten Geländes entlang aller Außenwände zu messen. 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).

Nebengebäude: Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von 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 4,50 m zulässig. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

1.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO 1990)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO 1990 festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO 1990 sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen als Holzlagen oder Geräteschuppen, Gewächse- oder Gartenhäuser, Terrassen, Treppenanlagen, Hauszugänge und Zuwegungen, Fluchtwege, Müllbehälter und deren Einhausungen, Fahrradständer, Einfriedungen usw. zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten.

1.1.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Der Ver- und Entsorgungsträger erhält für diese Fläche das Recht zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

1.1.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die Errichtung von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von unverschlusstem Niederschlagswasser in Form eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig.

1.1.7 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.1.8 Weitere Festsetzungen

Hauptgebäude

Höhenlage der baulichen Anlagen: Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt maximal 0,30 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Baugrundstück tatsächlich erschlossen ist. Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen dem Baugrundstück zugewandten Bezugspunkt an der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße zur Oberkante der Erdgeschossrohfußbodendecke.

Dächer: Festgesetzt werden als zulässige Dachformen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15°.

Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeergewinnung: sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Diese sind ausschließlich dachneigungsgleich in oder auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Straßen „Am Falkentann“ und „Neubauer Straße“ zu vermeiden.

Fassaden: Festgesetzt werden Putz- oder Holzverschalungen. Es ist eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien auf die angrenzenden Straßen „Am Falkentann“ und „Neubauer Straße“ zu vermeiden.

Nebengebäude

Dächer: Festgesetzt werden als zulässige Dachformen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° bis max. 40°. Die Dächer können abweichend vom Hauptgebäude ausgeführt werden.

Fassaden: Festgesetzt werden Putz- oder Holzverschalungen. Es ist eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien auf die angrenzenden Straßen „Am Falkentann“ und „Neubauer Straße“ zu vermeiden.

Garagen und Stellplätze

Lage: Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, jedoch nicht in der Fläche mit Pflanzbindung.

Berechnung der Stellplätze: 1,0 Stellplatz je Wohneinheit, deren Wohnfläche kleiner als 50 m² ist; 2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m² ist. Die Wohnfläche ist nach der jeweils gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zu berechnen.

Dächer: Festgesetzt werden als zulässige Dachformen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° bis max. 40°. Die Dächer können abweichend vom Hauptgebäude ausgeführt werden.

Material: Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Abstandsflächen:

Es gelten die Regelungen der BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

Zäune/Einfriedungen:

Zulässig sind Einfriedungen als Zäune oder Hecken mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 m über dem neu hergestellten Gelände. Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 10 cm betragen.

Aufschüttungen und Abgrabungen:

Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches exakt einzunhalten. Hiervon ausgenommen sind die Ein- und Ausfahrtsbereiche auf die Straße „Am Falkentann“. In den Parzellen 1 - 4 und 10 - 17 dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen max. 1,0 m, in den Parzellen 5 - 9 max. 1,80 m betragen.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 0,8 m² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Straßen „Am Falkentann“ und „Neubauer Straße“ zu vermeiden.

Private Verkehrsflächen, Zuwege:

Diese sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterterrassen, wasserbergende Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

1.1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.1.9.1 Grünflächenanteil / Mindestbegründung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Die Baumstandorte sind frei wählbar.

1.1.9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes entweder Bäume anzupflanzen (je 20 m ein Baum der 1. Ordnung oder 2 Bäume der 2. Ordnung) oder eine Heckenpflanzung anzulegen (mindestens dreireihige Strauchpflanzungen; der Abstand der einzelnen Sträucher beträgt 1,00 m; es sind mindestens 3, höchstens 7 verschiedene Straucharten zu verwenden). Nebenanlagen nach § 14 BauNVO 1990 sowie Stellplätze sind unzulässig.

1.1.9.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grenzabstände eine extensive genutzte Obstbaumwiese anzulegen; Anpflanzung von 3 Hochstamm-Apfelbäumen mit drei verschiedenen alten Sorten, 2 Hochstamm-Birnenbäume mit zwei verschiedenen alten Sorten.

Die Pflanzstandorte der Bäume müssen einen Abstand von 8 - 10 m zueinander aufweisen. Die Stämme der vier alten Obstbäume, die entfernt werden müssen, werden an der Südgrenze der Fläche als Kleinstruktur abgelegt und durch acht weitere Baumstämmen (einheimische Holzart) sowie zwei längliche Steinriegel (je 2 m³ Volumen, ca. 50 cm Höhe, Ost-West-Ausrichtung, Granitsteine, Körnung 200 bis 400 mm) ergänzt. Daneben erfolgt die Anpflanzung eines zweireihigen, niedrigen und locker angelegten Gehölzstreifens auf der Westseite der Fläche. Festgesetzt wird ein autochthones Pflanzgut (Arten: Hundsrösse, Eingrifflicher Weißdorn, Echter Kreuzdorn, Gewöhnlicher Schneebühl).

Die Pflege erfolgt als extensives Dauergrünland mit einer mittelfristigen Entwicklung zum artenreichen, mageren Grünland. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr mit der Abfuhr des Mähgutes. Der früheste Mahdzeitpunkt ist der 1. Juli, die zweite Mahd hat ab Ende August zu erfolgen. Kleine Altgrasstreifen (ca. 5

bis 10 % der Fläche), die über den Winter verbleiben und jährlich wechseln, sind in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten.

1.1.9.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Bepflanzungen sind mit heimischen, nicht giftigen Pflanzen anzulegen. Nadelgehölze sind unzulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen) und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

2.1 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Alllagen

Darzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsfälle oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sollten die Bauarbeiten umgehend eingestellt und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt informiert werden, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bauanträge / Höhenentwicklung

Es wird empfohlen, in den Bauanträgen den Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände in 0,1 m NN genau darzustellen.

Beleuchtung

Es werden insektenunschädliche Beleuchtungen (z. B. naturumbdampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs) empfohlen.

Brandschutz

Die Verkehrsfläche wird nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet und ist ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. 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.

Sofort Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kabel zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Organg zu Organg zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Der Brandschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1-85 vom 08.2000 das Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m 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.

Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Baudenkmale vor. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DStschG verwiesen.

Erschließung, Kreisstraße

Der Anschluss des Baugelotes an die Straße „Am Falkentann“ wird aus Verkehrssicherheitsgründen (u. a. Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RASl 08 ausgebaut. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Landratsamt erfolgt an der Kreisstraße CHA 30 (Am Falkentann) eine Reduzierung der Bauverbotszone gem. Art. 23 und 24 BayStWG auf 12 m zum Fahrbahnrand. Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der öffentlichen Verkehrsfläche aus bautechnischen Gründen Einrichtungen der Erschließung (wie bewp. 15 cm breite Betonrückensützen von Randeinfassungen) innerhalb der privaten Flächen liegen können. Direkte Zur- und Ausfahrten von den privaten Flächen auf die Kreisstraße CHA 30 (Am Falkentann) sind nicht gestattet.

Fassadengestaltung

Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sollten Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln getroffen werden. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz hingewiesen.

Hang- und Schichtenwasser

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdschwerwennungen kommen. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B.

Kieschicht unter der Bauwerksohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belastende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (Art. 63 BayWG).

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschlusste Niederschlagswasser sollte direkt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet oder verdunstet werden. Eine Versickerung ist nicht möglich. Das Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung auf den privaten Flächen verwendet werden.

Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFrV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENGO) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Es wird empfohlen, bei Unterkehrungen und Kallergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vermässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerfestschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.

Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Auf die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen wird verwiesen.

Der schadhose Abfluss von Niederschlagswasser sollte auch während der Bauzeit gewährleistet sein. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Präzisatgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Schnutwasser(entsorgung)

Das Schnutwasser der Baufächen wird in den anstehenden öffentlichen Mischwasserkanal (Abwasserversorgung der Stadt Roding) in der Neubauer Straße eingeleitet. Dieser ist ausreichend dimensioniert. Private Hebeanlagen sind nicht notwendig. Das Schnutwasser wird zur Kläranlage der Gemeinde Pöding geleitet.

Sichtdreiecke

Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist darauf zu achten, dass der Bereich der dargestellten Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen, jeglicher (verahrensfreier) Bebauung und Bepflanzungen über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten ist. Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune und Einfriedungen aller Art, wie Stapel, Haufen u.ä., sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände. Bäume dürfen in diesem Bereich nur als Hochstämmen mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mind. 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgesetzt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Strom(versorgung)

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen sofort herzustellen, das Erdkabel in der engdültigen Trasse verlegt werden können. Bei alten mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugelotes sollte das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig verständigt, die geplanten Baumaßnahmen abgestimmt und koordiniert werden. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sollten die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, sollte eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freigehalten werden. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sollten im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchgeführt werden. 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. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird verwiesen.

Soweit erforderlich, können ggf. notwendige Straßenbeleuchtungsanlagen und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund liegen. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VDE 41) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen erfolgt unterirdisch. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Trinkwasser(versorgung)

Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Städtischen Betriebe Roding an der Straße „Am Falkentann“ angeschlossen werden.

Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) wird auf den § 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG verwiesen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerbebereich und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen.

Kinderspielfläze

Der nächstgelegene Kinderspielfläz befindet sich ca. 300 m südöstlich des Baugelotes an der Straße „Am Hochacker“. Auf die Festsetzung eines Kinderspielflätzes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird deshalb verzichtet.

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

STRAHLFELD - SCHMALIXFELD

NR. 6102-89/0

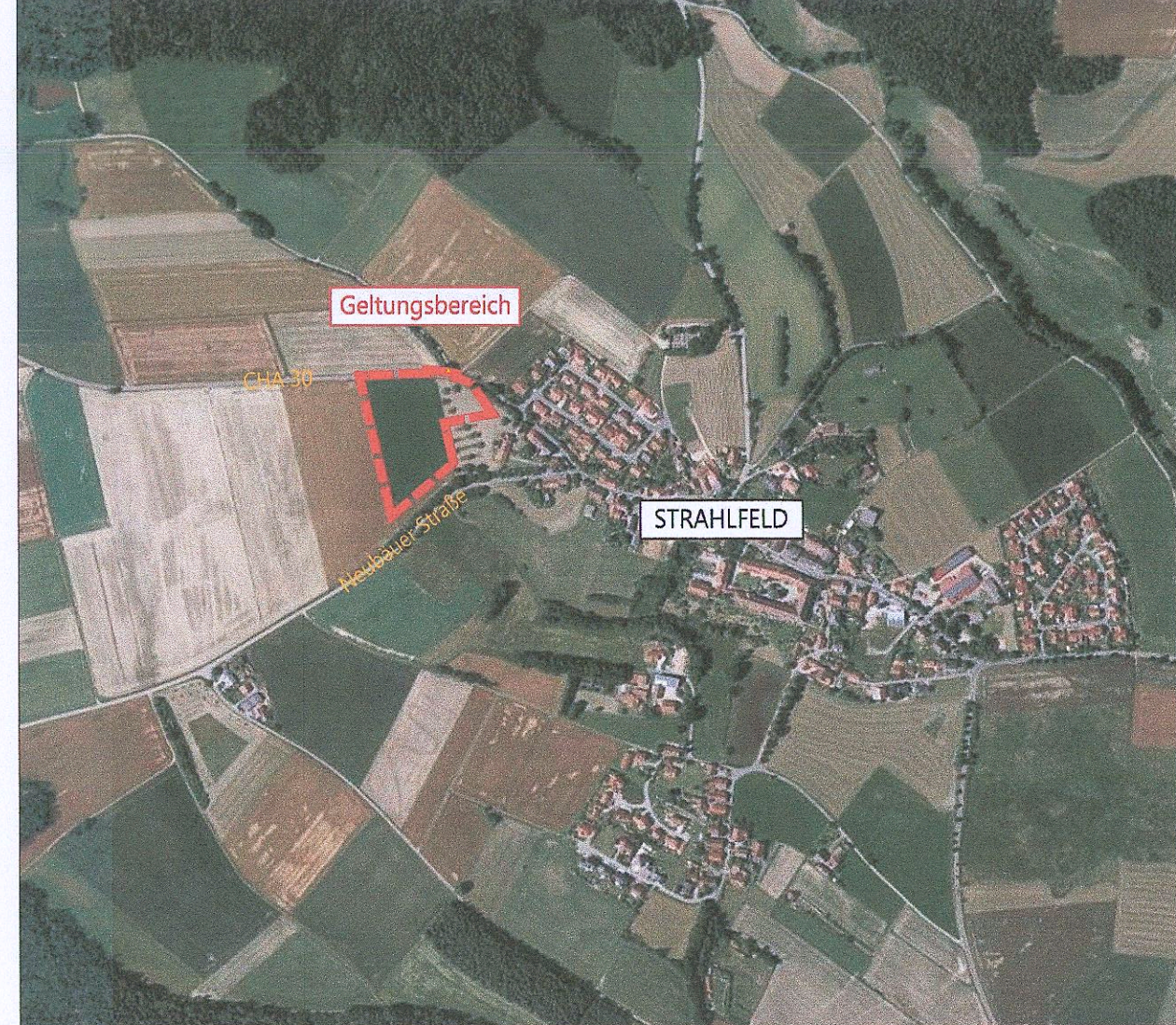
SATZUNGSFERTIGUNG VOM 11.12.2017

STADT RODING

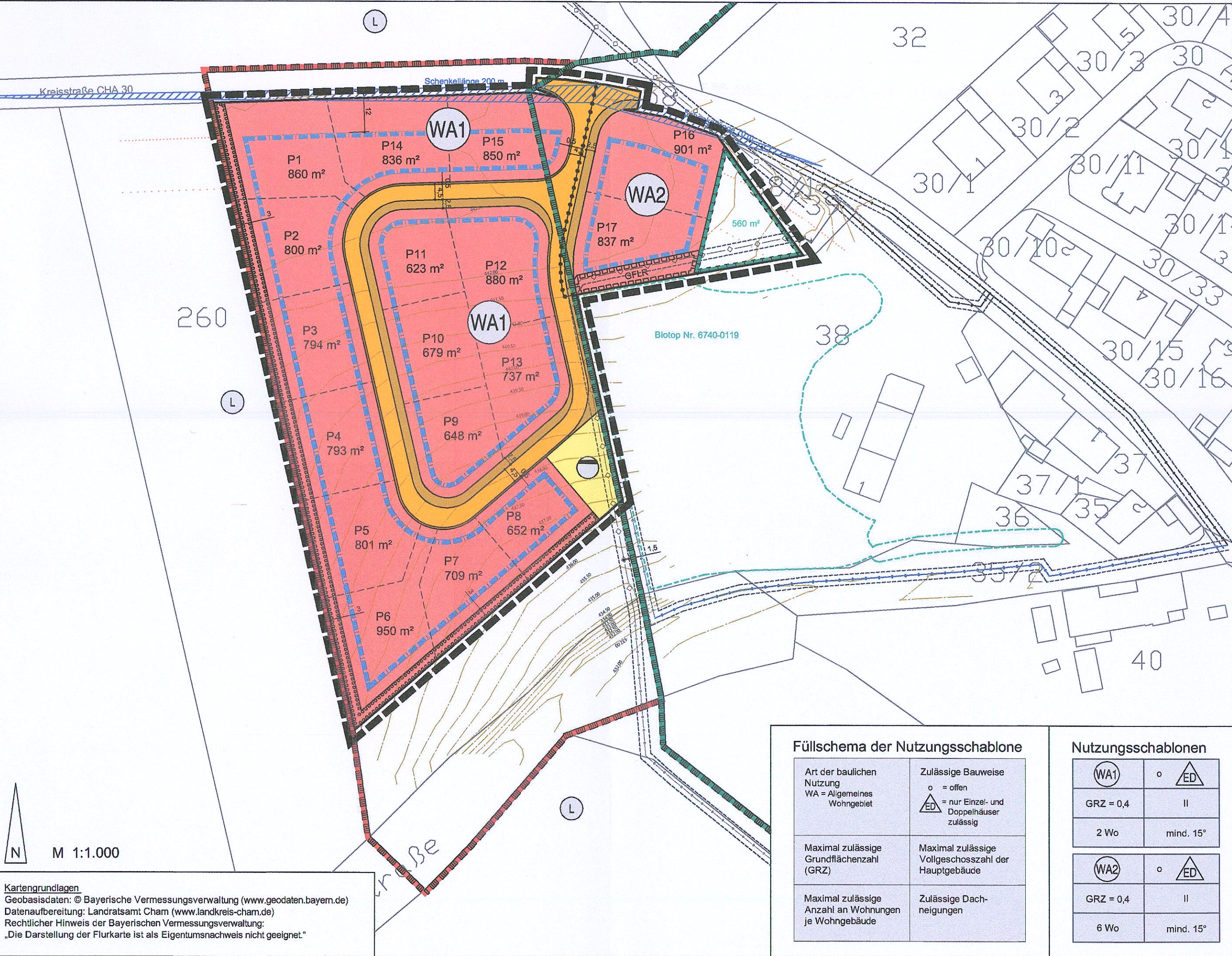
LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Plangröße: 574 mm x 595 mm



1.2 Zeichnerische Festsetzungen

gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990) mit zwei Teilflächen

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO 1990)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO 1990)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO 1990)

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

Straßenbegrenzungslinie

Multifunktionsstreifen

Asphaltierte Straßenverkehrsfläche

Seitlicher Sicherheitsraum

Straßenbegrenzungslinie

4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung

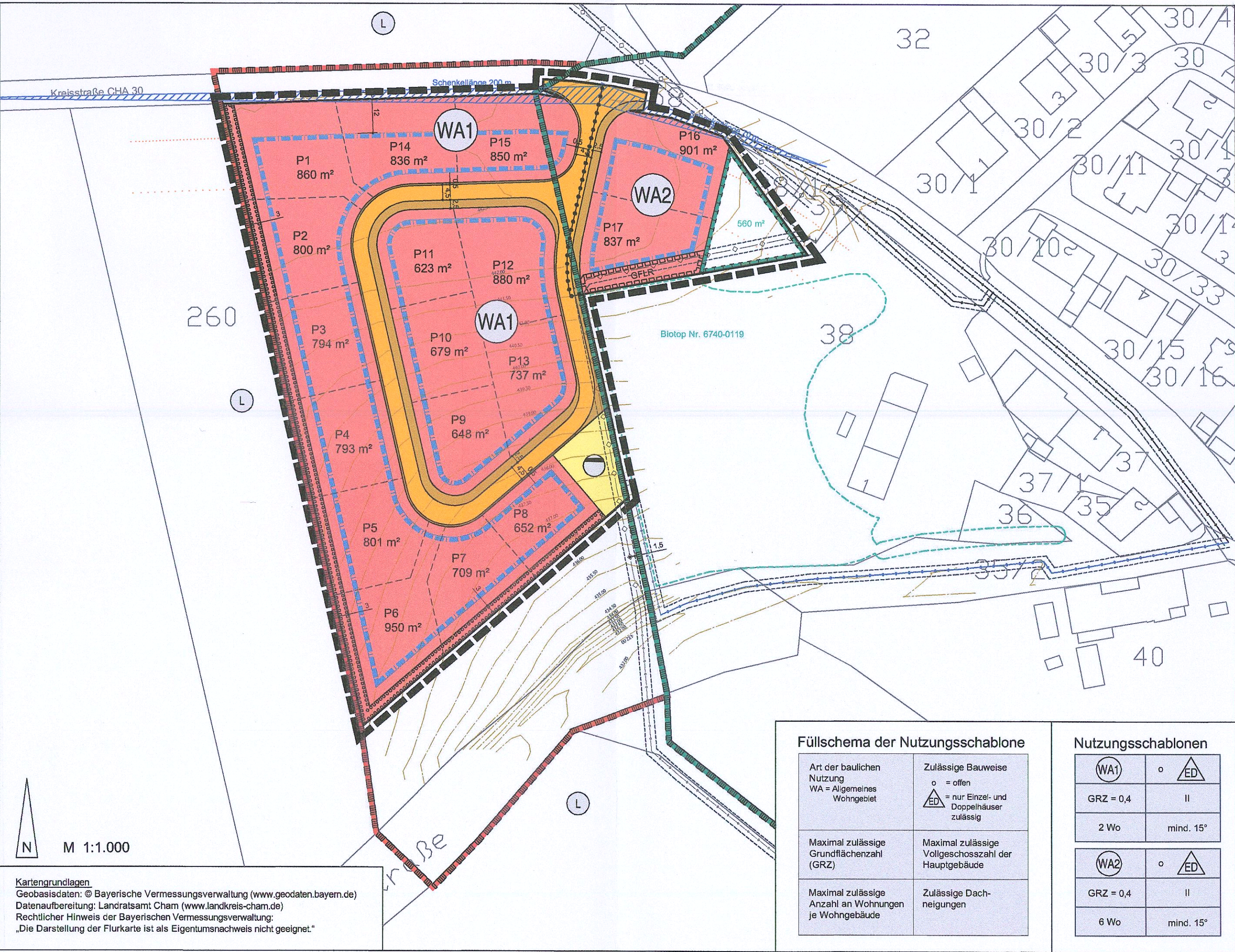
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -



N
M 1:1.000

Kartengrundlagen
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)
Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
„Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.“

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet	Zulässige Bauweise o = offen ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Maximal zulässige Vollgeschosszahl der Hauptgebäude
Maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude	Zulässige Dachneigungen

Nutzungsschablonen

WA1	o ED
GRZ = 0,4	II
2 Wo	mind. 15°
WA2	o ED
GRZ = 0,4	II
6 Wo	mind. 15°

1.2 Zeichnerische Festsetzungen

gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990) mit zwei Teilflächen

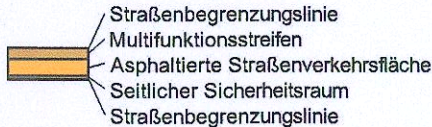
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO 1990)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO 1990)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO 1990)

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



Straßenbegrenzungslinie
Multifunktionsstreifen
Asphaltierte Straßenverkehrsfläche
Seitlicher Sicherheitsraum
Straßenbegrenzungslinie

4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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



Fläche für die Abwasserbeseitigung



Zweckbestimmung: Abwasser
hier: unterirdisches Regenrückhaltebecken

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO 1990)

2.2 Zeichnerische Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen



Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern



Bestehende Geländehöhen gem. Vermessung in m ü. NN



Maßzahl in Meter



Bauverbotszone 12m gem. Art. 23, 24 BayStrWG



Baubeschränkungszone 27m gem. Art. 23, 24 BayStrWG

P16
890 m²

Vorschlag Parzellennummer und -größe



Vorschlag Parzellengrenzen



Unterirdische Hauptversorgungsleitung (Wasserleitung) mit Schutzzone



Unterirdische Hauptentsorgungsleitung (Regen- und Schmutzwasser) mit Schutzzone



Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Landschaftsschutzgebiet



Vorschlag Neuabgrenzung Landschaftsschutzgebiet



Sichtdreieck gem. RAS 08
(siehe Textliche Hinweis unter Pkt. 2.1)

1.1 Textliche Festsetzungen

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

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990 festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1990.

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

1.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO 1990 i.V.m. § 19 BauNVO 1990)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

1.1.2.2 Zulässige Zahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 werden maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Im WA2 werden maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Je Doppelhaushälfte wird im WA1 und WA2 max. 1 Wohneinheit festgesetzt.

1.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990)

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse für die Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO 1990 ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

1.1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Hauptgebäude: Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 7,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist in den Parzellen 1 - 4 und 10 - 17 an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes, in den Parzellen 5 - 9 an der tiefsten Stelle des hergestellten Geländes entlang aller Außenwände zu messen. 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).

Nebengebäude: Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von 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 4,50 m zulässig. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

1.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO 1990)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO 1990 festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO 1990 sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen als Holzlegten oder Geräteschuppen, Gewächs- oder Gartenhäuser, Terrassen, Treppenanlagen, Hauszugänge und Zuwegungen, Fluchtwege, Müllbehälter und deren Einhausungen, Fahrradständer, Einfriedungen usw. zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten.

1.1.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Versorgungsträger zu belasten. Der Ver- und Versorgungsträger erhält für diese Fläche das Recht zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

1.1.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die Errichtung von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Form eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig.

1.1.7 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.1.8 Weitere Festsetzungen

Hauptgebäude

Höhenlage der baulichen Anlagen: Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt maximal 0,30 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Baugrundstück tatsächlich erschlossen ist. Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen dem Baugrundstück zugewandten Bezugspunkt an der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße zur Oberkante der Erdgeschossrohfußbodendecke.

Dächer: Festgesetzt werden als zulässige Dachformen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15°.

Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung: sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Diese sind ausschließlich dachneigungsgleich in oder auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Straßen „Am Falkentann“ und „Neubäuer Straße“ zu vermeiden.

Fassaden: Festgesetzt werden Putz- oder Holzverschalungen. Es ist eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien auf die angrenzenden Straßen „Am Falkentann“ und „Neubäuer Straße“ zu vermeiden.

Nebengebäude

Dächer: Festgesetzt werden als zulässige Dachformen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° bis max. 40°. Die Dächer können abweichend vom Hauptgebäude ausgeführt werden.

Fassaden: Festgesetzt werden Putz- oder Holzverschalungen. Es ist eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien auf die angrenzenden Straßen „Am Falkentann“ und „Neubäuer Straße“ zu vermeiden.

Garagen und Stellplätze

Lage: Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, jedoch nicht in der Fläche mit Pflanzbindung.

Berechnung der Stellplätze: 1,0 Stellplatz je Wohneinheit, deren Wohnfläche kleiner als 50 m² ist; 2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m² ist. Die Wohnfläche ist nach der jeweils gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.

Dächer: Festgesetzt werden als zulässige Dachformen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° bis max. 40°. Die Dächer können abweichend vom Hauptgebäude ausgeführt werden.

Material: Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Abstandsflächen:

Es gelten die Regelungen der BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

Zäune/ Einfriedungen:

Zulässig sind Einfriedungen als Zäune oder Hecken mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 m über dem neu hergestellten Gelände. Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 10 cm betragen.

Aufschüttungen und Abgrabungen:

Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches exakt einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind die Ein- und Ausfahrtsbereiche auf die Straße „Am Falkentann“. In den Parzellen 1 - 4 und 10 - 17 dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen max. 1,0 m, in den Parzellen 5 - 9 max. 1,80 m betragen.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 0,8 m² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Straßen „Am Falkentann“ und „Neubauer Straße“ zu vermeiden.

Private Verkehrsflächen, Zuwege:

Diese sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

1.1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.1.9.1 Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Die Baumstandorte sind frei wählbar.

1.1.9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes entweder Bäume anzupflanzen (je 20 m ein Baum der 1. Ordnung oder 2 Bäume der 2. Ordnung) oder eine Heckenpflanzung anzulegen (mindestens dreireihige Strauchpflanzungen; der Abstand der einzelnen Sträucher beträgt 1,00 m; es sind mindestens 3, höchstens 7 verschiedene Straucharten zu verwenden). Nebenanlagen nach § 14 BauNVO 1990 sowie Stellplätze sind unzulässig.

1.1.9.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grenzabstände eine extensiv genutzte Obstbaumwiese anzulegen: Anpflanzung von 3 Hochstamm-Apfelbäumen mit drei verschiedenen alten Sorten, 2 Hochstamm-Birnenbäume mit zwei verschiedenen alten Sorten.

Die Pflanzstandorte der Bäume müssen einen Abstand von 8 - 10 m zueinander aufweisen. Die Stämme der vier alten Obstbäume, die entfernt werden müssen, werden an der Südgrenze der Fläche als Kleinstruktur abgelegt und durch acht weitere Baumstämme (einheimische Holzart) sowie zwei längliche Steinriegel (je 2 m³ Volumen, ca. 50 cm Höhe, Ost-West-Ausrichtung, Granitsteine, Körnung 200 bis 400 mm) ergänzt. Daneben erfolgt die Anpflanzung eines zweireihigen, niedrigen und locker angelegten Gehölzstreifens auf der Westseite der Fläche. Festgesetzt wird ein autochthones Pflanzgut (Arten: Hundsrose, Eingrifflicher Weißdorn, Echter Kreuzdorn, Gewöhnlicher Schneeball).

Die Pflege erfolgt als extensives Dauergrünland mit einer mittelfristigen Entwicklung zum artenreichen, mageren Grünland. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr mit der Abfuhr des Mähgutes. Der früheste Mahdzeitpunkt ist der 1. Juli, die zweite Mahd hat ab Ende August zu erfolgen. Kleine Altgrasstreifen (ca. 5

bis 10 % der Fläche), die über den Winter verbleiben und jährlich wechseln, sind in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten.

1.1.9.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Bepflanzungen sind mit heimischen, nicht giftigen Pflanzen anzulegen. Nadelgehölze sind unzulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen) und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

2.1 Textliche Hinweise und Empfehlungen

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, sollten die Bauarbeiten umgehend eingestellt und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt informiert werden, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bauanträge / Höhenentwicklung

Es wird empfohlen, in den Bauanträgen den Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände in m ü.NN genau darzustellen.

Beleuchtung

Es werden insektenunschädliche Beleuchtungen (z. B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs) empfohlen.

Brandschutz

Die Verkehrsfläche wird nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet und ist ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. 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.

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 Ortsgang zu Ortsgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m 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.

Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- und Baudenkmäler vor. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.

Erschließung, Kreisstraße

Der Anschluss des Baugebietes an die Straße „Am Falkentann“ wird aus Verkehrssicherheitsgründen (u. a. Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RSt 08 ausgebaut. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Landratsamt erfolgt an der Kreisstraße CHA 30 (Am Falkentann) eine Reduzierung der Bauverbotszone gem. Art. 23 und 24 BayStrWG auf 12 m zum Fahrbahnrand. Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der öffentlichen Verkehrsfläche aus bautechnischen Gründen Einrichtungen der Erschließung (wie bspw. 15 cm breite Betonrückenstützen von Randeinfassungen) innerhalb der privaten Flächen liegen können. Direkte Zu- und Ausfahrten von den privaten Flächen auf die Kreisstraße CHA 30 (Am Falkentann) sind nicht gestattet.

Fassadengestaltung

Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sollten Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln getroffen werden. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz hingewiesen.

Hang- und Schichtenwasser

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B.

Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (Art. 63 BayWG).

Niederschlagswasser(entsorgung)

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser sollte direkt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet oder verdunstet werden. Eine Versickerung ist nicht möglich. Das Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung auf den privaten Flächen verwendet werden.

Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOW) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.

Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Auf die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen wird verwiesen.

Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser sollte auch während der Bauzeit gewährleistet sein. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Schmutzwasser(entsorgung)

Das Schmutzwasser der Bauflächen wird in den anstehenden öffentlichen Mischwasserkanal (Abwasserversorgung der Stadt Roding) in der Neubauer Straße eingeleitet. Dieser ist ausreichend dimensioniert. Private Hebeanlagen sind nicht notwendig. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage der Gemeinde Pöding geleitet.

Sichtdreiecke

Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist darauf zu achten, dass der Bereich der dargestellten Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen, jeglicher (verfahrensfreier) Bebauung und Bepflanzungen über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten ist. Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune und Einfriedungen aller Art, wie Stapel, Haufen u.ä., sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände. Bäume dürfen in diesem Bereich nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mind. 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Strom(versorgung)

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes sollte das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig verständigt, die geplanten Baumaßnahmen abgestimmt und koordiniert werden. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sollten die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, sollte eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freigehalten werden. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sollten im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchgeführt werden. 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. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird verwiesen.

Soweit erforderlich, können ggf. notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund liegen. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen erfolgt unterirdisch. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Trinkwasser(versorgung)

Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Städtischen Betriebe Roding an der Straße „Am Falkentann“ angeschlossen werden.

Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) wird auf den § 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG verwiesen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.

Kinderspielplatz

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 300 m südöstlich des Baugebietes an der Straße „Am Hochacker“. Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird deshalb verzichtet.

Satzung

Gemäß der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 3, § 8 Abs. 3, § 9, § 10 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), erlässt die Stadt Roding den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Strahlfeld - Schmalixfeld Nr. 6102-89/0 in der Fassung vom 11.12.2017 als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 11.12.2017 festgesetzt. Er umfasst die Flurstücke Nr. 38/2, 258 (TF) und 259 der Gemarkung Strahlfeld, Stadt Roding.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Planzeichnung mit Legende, Verfahrensvermerken, Festsetzungen und Hinweisen
2. Begründung mit Anlagen

§ 3 In Kraft treten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans STRAHLFELD - SCHMALIXFELD gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.06.2017 am 04.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG nach § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-89/0 i. d. Fassung vom 29.06.2017 hat in der Zeit vom 25.08.2017 bis 29.09.2017 stattgefunden. Hierauf wurde per Bekanntmachung vom 16.08.2017, ortsüblich bekannt gemacht am 17.08.2017, hingewiesen.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG 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. 6102-89/0 i. d. Fassung vom 29.06.2017 mit Anschreiben vom 24.08.2017 übersandt und eine angemessene Frist bis 29.09.2017 zur Äußerung gegeben.

4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am 23.10.2017 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-89/0 i. d. Fassung vom 23.10.2017 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2017 bis 04.12.2017 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 24.10.2017 am 24.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.12.2017 den Bebauungsplan Nr. 6102-89/0 mit Begründung i. d. Fassung vom 11.12.2017 als Satzung beschlossen.

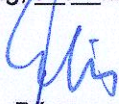
6. GENEHMIGUNG

Nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem berichtigten Flächen-nutzungsplan heraus entwickelt ist.

7. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 6102-89/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 11.12.2017 auszufertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Stadt Roding, 20.12.2017



Reichold, 1. Bürgermeister

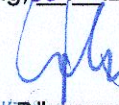
8. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-89/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 21.12.2017 am 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-89/0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-89/0 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 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 des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Roding, 22.12.2017



Reichold, 1. Bürgermeister

9. PLANUNG



ALTMANN
INGENIEURBÜRO

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
Gewerbepark Chemmünster Nord 3
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

Vorentwurf: 29.06.2017

Entwurf: 23.10.2017

Satzungsfertigung: 11.12.2017