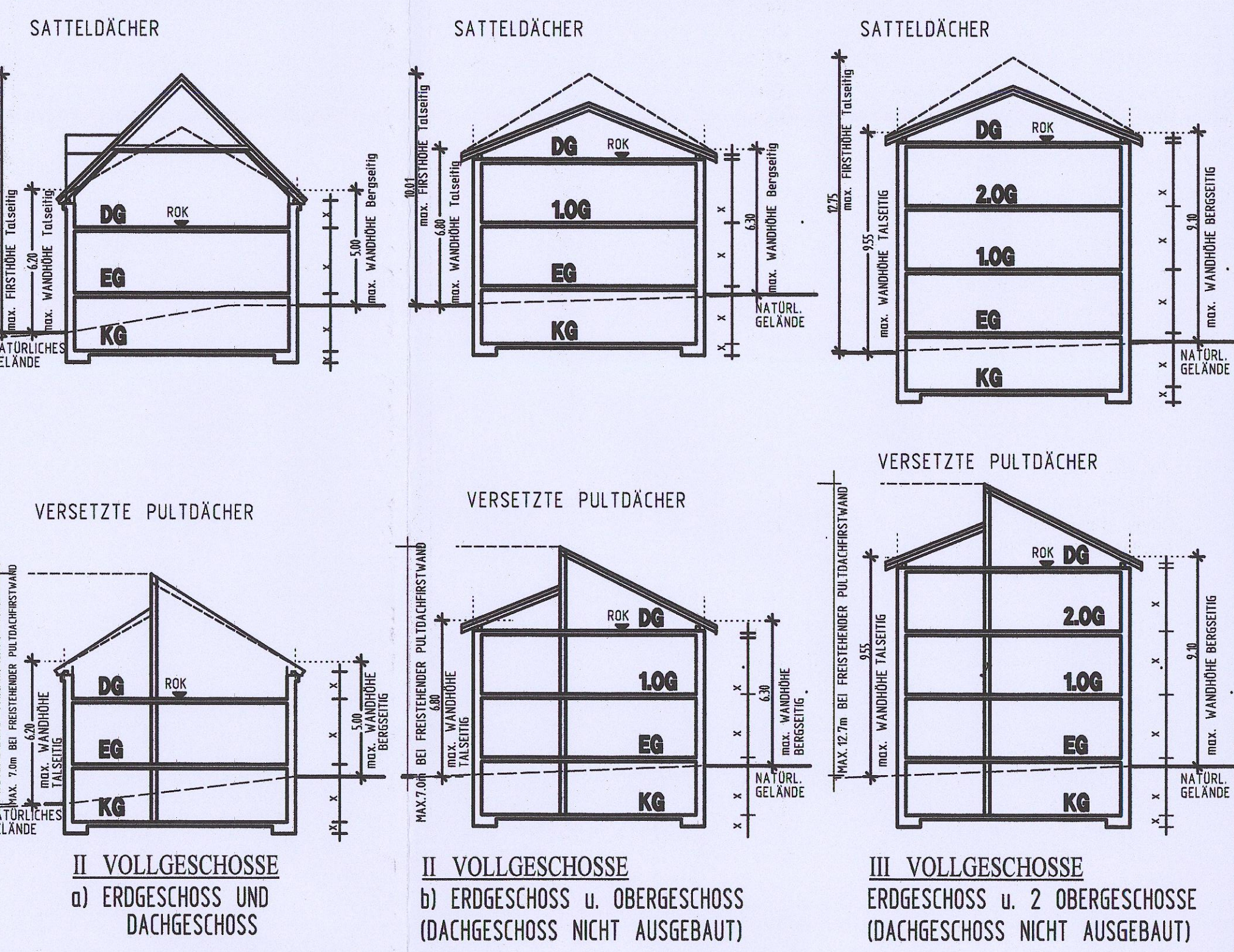




REGELBEISPIELE IM WA-GEBIET M 1 : 200



Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 8 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990),
- des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan RÖDING - OBERE TRAT Nr. 6102-42/1 mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 26.01.2017 als Satzung;

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
II	0,4	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

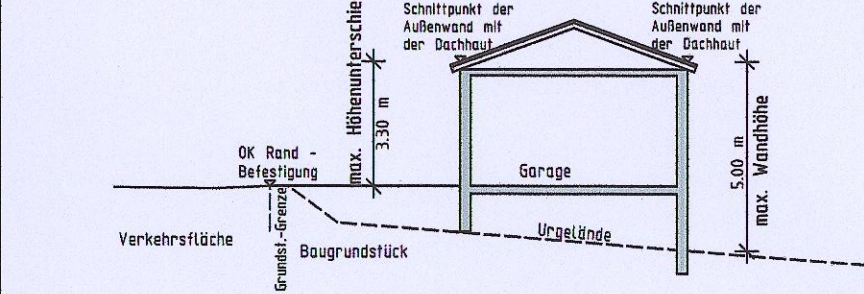
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO 1990. Ausnahme: zulässig sind nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990). Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 u. 5 BauNVO 1990 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO 1990)
II: 0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4
III: 0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4
- 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990 i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)
II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
- 1.1.4 Bauweise
o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO 1990
a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO 1990
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2 Abstandsflächen
sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.
- 1.3 Gestaltung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit offener Bauweise
gültig für die Parzellen Nr. 01 bis Nr. 11, Nr. 17 bis Nr. 21, Nr. 26 bis Nr. 29, Nr. 31, 32 und Nr. 34 bis Nr. 36 und Nr. 38 bis Nr. 46.

Gebäudehöhe Für die maximale Gebäudehöhe gelten die in den nebenstehenden Regelbeispiele dargestellten Höchstmaße. Die Gebäudehöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach), zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Außenwand.

1.4.2 Festsetzungen zu Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen
Standorte Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO 1990 sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten.

Wandhöhe Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit einer Gebäudetiefe von maximal 9,00 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenze darf der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Randbefestigung der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück in der nachbarnseitigen Gebäudedachhaut und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maximal 3,30 m betragen (siehe Regelbeispiel). Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe von maximal 5,00 m zulässig.

Regelbeispiel für Garagen und Carports nach Ziffer 1.4.2
Maßstab 1 : 200



1.5 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.
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 jeweils gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WöFlV) zu berechnen.

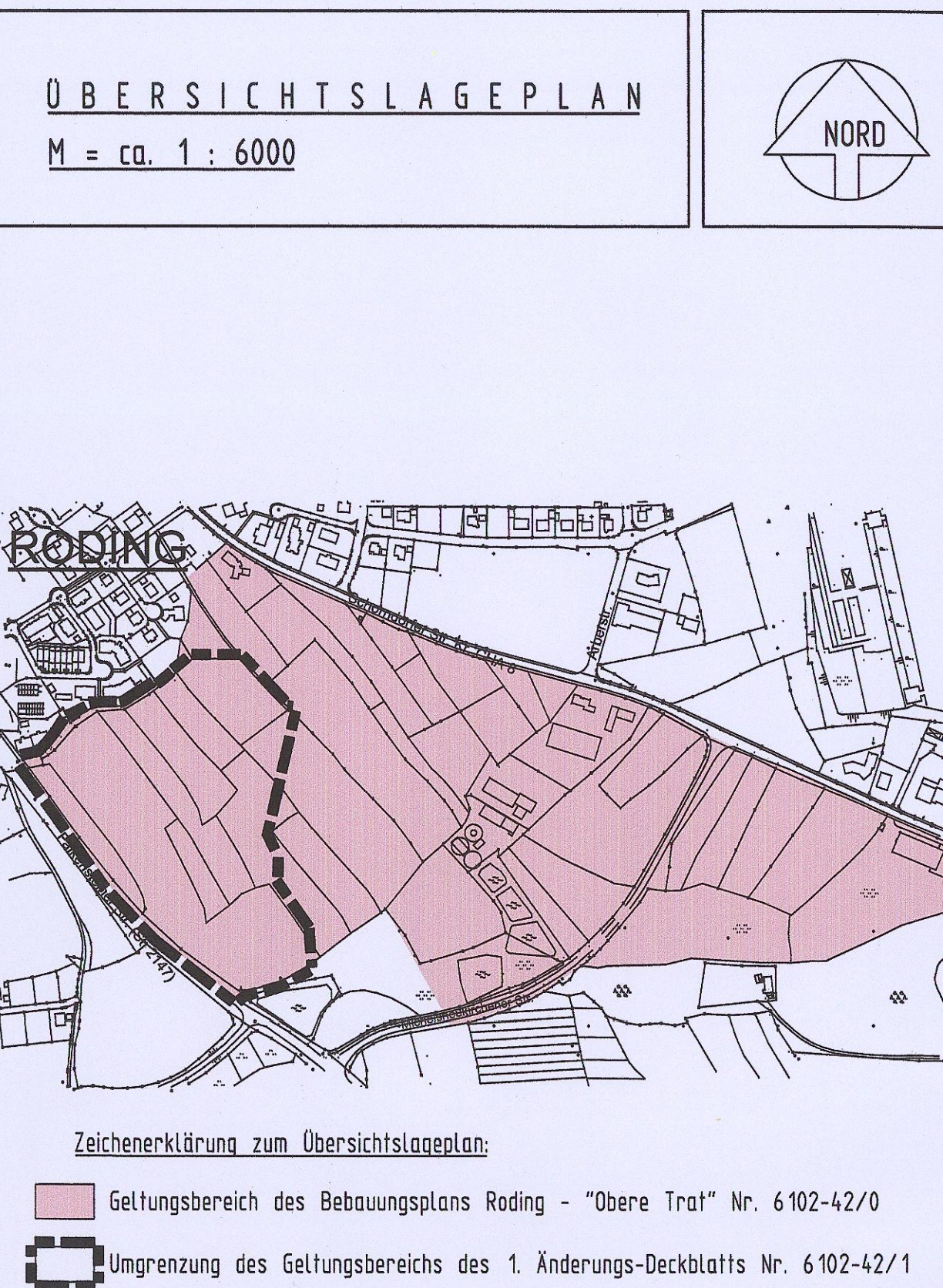
1.6 Einfriedungen

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

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

2. Zeichnerische Festsetzungen (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Baugrenze
- Multifunktionsstreifen (Maßangabe in Metern)
- asphaltierte Straßenverkehrsfläche (Maßangabe in Metern)
- Gehweg (Maßangabe in Metern)
- Verkehrsflächen für Anlagen des ÖPNV
- Geh- und Radweg
- Sichtdreieck Anliegerstraße, innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht durch nichts behindert werden.
- Fläche die von Bebauung freizuhalten ist; Anbauverbotszone zu St 2147
- öffentliche Grünfläche
- Anpflanzen: Sträucher
- Anpflanzen: Bäume
- unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wasserflächen zur Niederschlagswasserableitung u. Rückhaltung, Retentionsraum zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung.



- 1.3.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden
Fassaden Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung.
Dachform Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen ohne Festsetzungen einer Dachneigung zulässig.
Wandhöhe Für die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) gelten die in den nebenstehenden Regelbeispiele dargestellten Höchstmaße. Untere Bezugslinie ist die an das Gebäude grenzende natürliche Geländeoberfläche, zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Außenwand.
Gebäudehöhe Für die maximale Gebäudehöhe gelten die in den nebenstehenden Regelbeispiele dargestellten Höchstmaße. Die Gebäudehöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach), zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Außenwand.
- 1.3.2 Festsetzungen zu Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen
Standorte Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO 1990 sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten.
Wandhöhe 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 Wandhöhe bis maximal 4,00 m zulässig.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit abweichender Bauweise

gültig für die Parzellen Nr. 12 bis Nr. 16, Nr. 22 bis Nr. 25, Nr. 47 bis Nr. 49 und für die Nr. 30, Nr. 33 und Nr. 37.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine "abweichende Bauweise" festgesetzt:
- Für die Hauptgebäude gilt die offene Bauweise.
- Für Garagen, Carports und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die innerhalb der Baugrenzen liegen, ist eine maximale Wandhöhe über 3,00 m zulässig; die maximale Wandhöhe ist in den nachfolgenden Festsetzungen definiert.

1.4.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

- Fassaden Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung.
Dachform Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen ohne Festsetzungen einer Dachneigung zulässig.
Wandhöhe Für die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) gelten die in den nebenstehenden Regelbeispiele dargestellten Höchstmaße. Untere Bezugslinie ist die an das Gebäude grenzende natürliche Geländeoberfläche, zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Wand.

straßenseitig: senkrechte Holzlatzen- oder Hanichelzäune oder Stabgitterzäune
seiti. und rückwärtige Grundstücksgrößen: aufsenkrechten Holzlatzen- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

1.7 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Grundstückszufahrten sind stattdessen grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z.B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

1.8 Wasserwirtschaft/Abwasserbeseitigung

- Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
- Schmutzwasser muss in den Schmutzwasserkanal,
- Niederschlagswasser (Dachwasser) kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- Drainagewasser dürfen nicht eingeleitet werden, sondern sind auf den Grundstück zu versickern.
Zur Aufnahme des Dach- und Oberflächenwassers aus dem Baugrundstück werden die Errichtung und der dauerhafte funktionsfähige Betrieb einer ausreichend dimensionierten Regenwasserrückhaltung mit nachgeschalteter Versickerung (soweit dies die Bodenverhältnisse zulassen) empfohlen. Der Notüberlauf dafür ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.
Die Regenwassernutzung zu Brauchwasserzwecken (Garten u. Toilettenspülung) wird empfohlen.
Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rassenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

1.9 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

1.10 Schallschutzmaßnahmen

Die Anbauverbotszone entlang der Falkensteiner Straße dient dem Schallschutz der direkt angrenzenden Bebauung (wie bereits vorher im rechtskräftigen Bebauungsplan).

1.11 Grünordnung

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

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

Bei Sträuchern und Bäumen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Für die Begrünung von Wänden sind alle Kletterpflanzen und alle Obstformen erlaubt.

3. Hinweise

3.1 Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
- Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null
- vorgeschlagenen Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- Beispielgebäude; die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

3.2 Textliche Hinweise

- Kinderspielfeld Der nächste Kinderspielfeld grenzt unmittelbar an das Baugebiet an und ist mit einem Fußweg daran angebunden. Deshalb wird auf die Festsetzung eines eigenen Kinderspielfeldes verzichtet.
- Außenbeleuchtung Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RÖDING - "OBERE TRAT" Nr. 6102-42/0 durch Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes RÖDING "OBERE TRAT" Nr. 6102-42/1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	6102-42/1 SATZUNGS-FERTIGUNG in der Fassung vom 26.01.2017
1. ÄNDERUNGS-BESCHLUSS	Der Stadtrat hat am 30.06.2016 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RÖDING "OBERE TRAT" durch die Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-42/1 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 06.05.2016 am 07.05.2016 ordentlich bekannt gemacht.
2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG	Der vom Stadtrat am 30.06.2016 gebilligte Entwurf des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-42/1 i. d. Fassung vom 30.06.2016 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2016 bis 21.09.2016 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 10.08.2016 am 11.08.2016 ordentlich bekannt gemacht.
3. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG	Der vom Stadtrat am 24.11.2016 gebilligte 2. Entwurf des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-42/1 i. d. Fassung vom 24.11.2016 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.12.2016 bis 12.01.2017 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 02.12.2016 am 05.12.2016 ordentlich bekannt gemacht.
4. SATZUNGS-BESCHLUSS	Die STADT RÖDING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.01.2017 das 1. Änderungs-Deckblatt RÖDING "OBERE TRAT" Nr. 6102-42/1 mit Begründung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 26.01.2017 als Satzung beschlossen.
5. GENEHMIGUNG	nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Nr. 6100-35 entwickelt ist. Dieser ist am 03.04.2006 wirksam in Kraft getreten.
6. AUSFERTIGUNG	Das 1. Änderungs-Deckblatt RÖDING "OBERE TRAT" Nr. 6102-42/1 wird hiernach als Satzungsfertigung in der Fassung vom 26.01.2017 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenommenen Verfahrensschritte wird hiernach bestätigt.
7. INKRAFTTRETEN STADT RÖDING	Der Satzungsbeschluss zum 1. Änderungs-Deckblatt RÖDING "OBERE TRAT" Nr. 6102-42/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 31.01.2017 am 02.02.2017 ordentlich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt das 1. Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-42/1 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB rechtsverbindlich in Kraft. Das 1. Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-42/1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das 1. Änderungs-Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. 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.
8. PLANUNG	Ingenieurbüro Maier Falkensteiner Str. 1 93426 Roding

36/2
NORD
M = 1:1000



Parzellen Nr. 12 - Nr. 16 u.
Parzellen Nr. 22 - Nr. 25

WA	o
	ED
II	0,4

WA	a
	ED
III	0,4

WA	o
	ED
III	0,4

WA	a
	ED
III	0,4
Parzellen Nr. 30, Nr. 33 u. Parzellen Nr. 47 - Nr. 49	

1.12 Versorgungsleitungen

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

2. Zeichnerische Festsetzungen

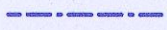
(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)



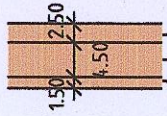
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung



Baugrenze



Multifunktionsstreifen (Maßangabe in Metern)

asphaltierte Straßenverkehrsfläche (Maßangabe in Metern)

Gehweg (Maßangabe in Metern)



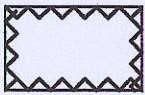
Verkehrsflächen für Anlagen des ÖPNV



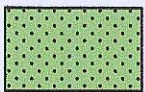
Geh- und Radweg



Sichtdreieck Anliegerstraße, innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht durch nichts behindert werden.



Fläche die von Bebauung freizuhalten ist; Anbauverbotszone zu St 2147



öffentliche Grünfläche



Anpflanzen: Sträucher



Anpflanzen: Bäume



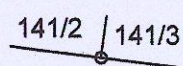
unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen



Wasserflächen zur Niederschlagswasserableitung u. rückhaltung, Retentionsraum zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung.

3. Hinweise

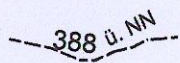
3.1 Zeichnerische Hinweise



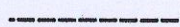
bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



bestehende Wohngebäude und Nebengebäude



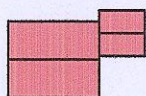
Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null



vorgeschlagenen Grundstücksgrenze

⑭

Parzellennummer



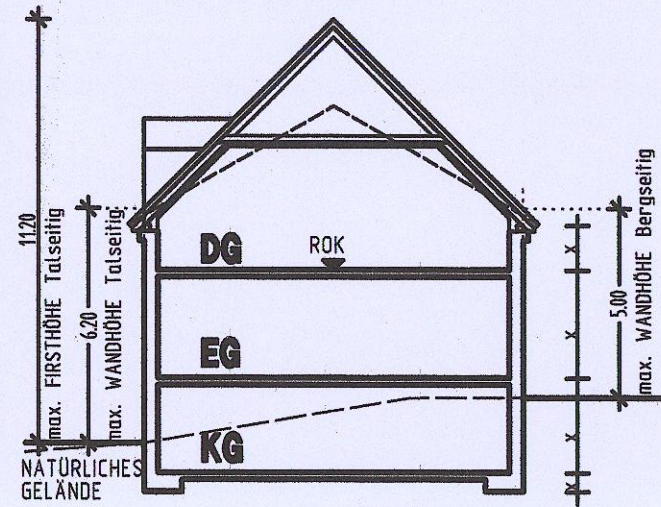
Beispielgebäude; die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

3.2 Textliche Hinweise

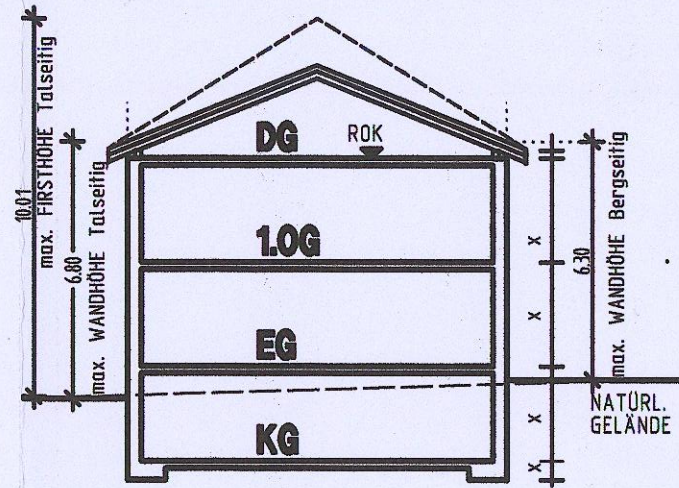
Kinderspielplatz	Der nächste Kinderspielplatz grenzt unmittelbar an das Baugebiet an und ist mit einem Fußweg daran angebunden. Deshalb wird auf die Festsetzung eines eigenen Kinderspielplatzes verzichtet.
Außenbeleuchtung	Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

REGELBEISPIELE IM WA-GEBIET M 1 : 200

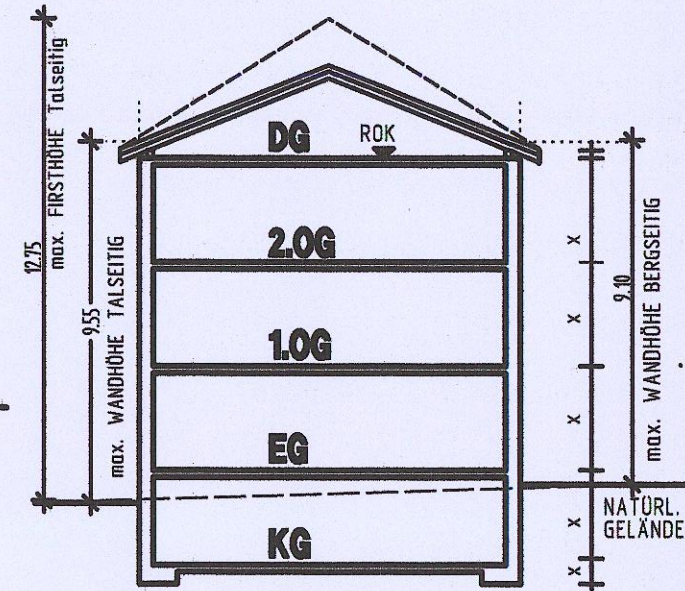
SATTELDÄCHER



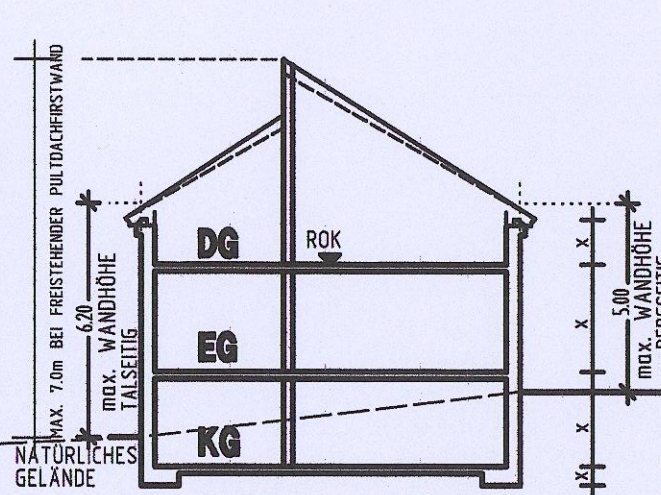
SATTELDÄCHER



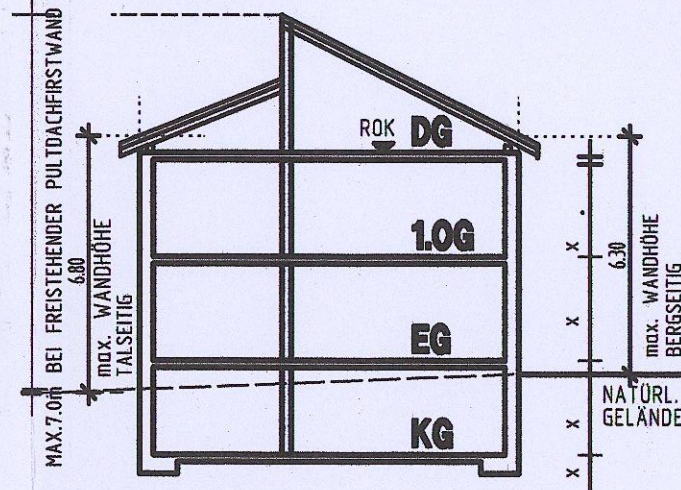
SATTELDÄCHER



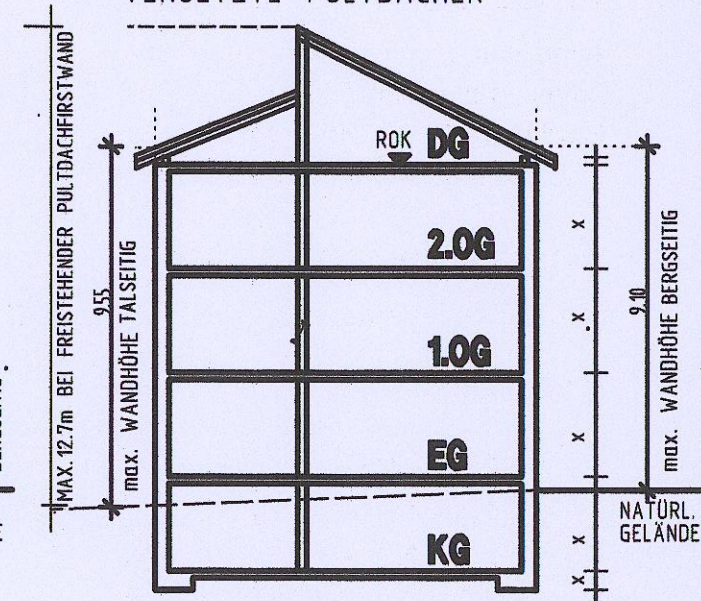
VERSETZTE PULTDÄCHER



VERSETZTE PULTDÄCHER



VERSETZTE PULTDÄCHER



II VOLLGESCHOSSE

a) ERDGESCHOSS UND
DACHGESCHOSS

II VOLLGESCHOSSE

b) ERDGESCHOSS u. OBERGESCHOSS
(DACHGESCHOSS NICHT AUSGEBAUT)

III VOLLGESCHOSSE

ERDGESCHOSS u. 2 OBERGESCHOSS
(DACHGESCHOSS NICHT AUSGEBAUT)

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 8 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990),
- des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan **RODING - OBERE TRAT Nr. 6102-42/1** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 26.01.2017 als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
			nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	0,4	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO 1990. Ausnahmsweise zulässig sind nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990). Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 u. 5 BauNVO 1990 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO 1990)

- II: 0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4
III: 0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990 i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)

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

1.1.4 Bauweise

- o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO 1990
a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO 1990



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2 Abstandsflächen

sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

1.3 Gestaltung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit offener Bauweise

gültig für die Parzellen Nr. 01 bis Nr. 11, Nr. 17 bis Nr. 21, Nr. 26 bis Nr. 29, Nr. 31, 32 und Nr. 34 bis Nr. 36 und Nr. 38 bis Nr. 46.

1.3.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Fassaden	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung.
Dachform	Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen ohne Festsetzungen einer Dachneigung zulässig.
Wandhöhe	Für die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) gelten die in den nebenstehenden Regelbeispiele dargestellten Höchstmaße. Untere Bezugslinie ist die an das Gebäude grenzende natürliche Geländeoberfläche, zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Wand.
Gebäudehöhe	Für die maximale Gebäudehöhe gelten die in den nebenstehenden Regelbeispiele dargestellten Höchstmaße. Die Gebäudehöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach), zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Außenwand.

1.3.2 Festsetzungen zu Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen

Standorte	Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO 1990 sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten.
Wandhöhe	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 Wandhöhe bis maximal 4,00 m zulässig.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit abweichender Bauweise

gültig für die Parzellen Nr. 12 bis Nr. 16, Nr. 22 bis Nr. 25, Nr. 47 bis Nr. 49 und für die Nr. 30, Nr. 33 und Nr. 37.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine "abweichende Bauweise" festgesetzt:

- Für die Hauptgebäude gilt die offene Bauweise.
- Für Garagen, Carports und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die innerhalb der Baugrenzen liegen, ist eine maximale Wandhöhe über 3,00 m zulässig; die maximale Wandhöhe ist in den nachfolgenden Festsetzungen definiert.

1.4.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Fassaden	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung.
Dachform	Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen ohne Festsetzungen einer Dachneigung zulässig.
Wandhöhe	Für die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) gelten die in den nebenstehenden Regelbeispiele dargestellten Höchstmaße. Untere Bezugslinie ist die an das Gebäude grenzende natürliche Geländeoberfläche, zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Wand.

Gebäudehöhe Für die maximale Gebäudehöhe gelten die in den nebenstehenden Regelbeispiele dargestellten Höchstmaße. Die Gebäudehöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach), zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Außenwand.

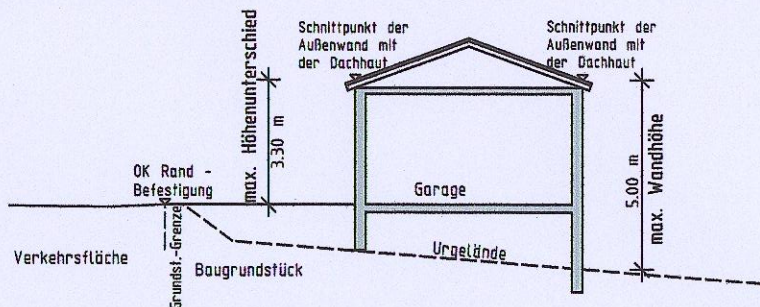
1.4.2 Festsetzungen zu Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen

Standorte Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO 1990 sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten.

Wandhöhe Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit einer Gebäudetiefe von maximal 9,00 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenze darf der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Randbefestigung der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück in der nachbarseitigen Gebäudeflucht und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maximal 3,30 m betragen (siehe Regelbeispiel). Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe von maximal 5,00 m zulässig.

Regelbeispiel für Garagen und Carports nach Ziffer 1.4.2

Maßstab 1 : 200



1.5 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

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 jeweils gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.

1.6 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 rück- außer senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Stabgitter-
wärtige Grund- zäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt
stücksgrenzen:

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- und Entsorgungsunternehmen (z.B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

1.8 Wasserwirtschaft/Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

- Schmutzwasser muss in den Schmutzwasserkanal,
- Niederschlagswasser (Dachwasser) kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
- Drainagewasser dürfen nicht eingeleitet werden, sondern sind auf den Grundstück zu versickern.

Zur Aufnahme des Dach- und Oberflächenwassers aus dem Baugrundstück werden die Errichtung und der dauerhafte funktionsfähige Betrieb einer ausreichend dimensionierten Regenwasserrückhaltung mit nachgeschalteter Versickerung (soweit dies die Boden - verhältnisse zulassen) empfohlen. Der Notüberlauf dafür ist an den öffentlichen Regen - wasserkanal anzuschließen.

Die Regenwassernutzung zu Brauchwasserzwecken (Garten u. Toilettenspülung) wird empfohlen.

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

1.9 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

1.10 Schallschutzmaßnahmen

Die Anbauverbotszone entlang der Falkensteiner Strasse dient dem Schallschutz der direkt angrenzenden Bebauung (wie bereits vorher im rechtskräftigen Bebauungsplan).

1.11 Grünordnung

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

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.

Für die Begrünung von Wänden sind alle Kletterpflanzen und alle Obstformen erlaubt.

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

RODING - "OBERE TRAT" Nr. 6102-42/0

durch Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes

RODING "OBERE TRAT" Nr. 6102-42/1

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

**S T A D T
L A N D K R E I S
R E G . - B E Z I R K**

**R O D I N G
C H A M
O B E R P F A L Z**

6102-42/1

**SATZUNGS-
FERTIGUNG**

in der Fassung
vom 26.01.2017

**1. ÄNDERUNGS-
BESCHLUSS**

Der Stadtrat hat am 30.04.2016 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING "OBERE TRAT" durch die Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-42/1 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 06.05.2016 am 07.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. ÖFFENTLICHKEITS-
UND BEHÖRDEN-
BETEILIGUNG**

nach §§ 3 Abs. 2 und
4 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am 30.06.2016 gebilligte Entwurf des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-42/1 i. d. Fassung vom 30.06.2016 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2016 bis 21.09.2016 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 10.08.2016 am 11.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

**3. ERNEUTE
ÖFFENTLICHKEITS-
UND BEHÖRDEN-
BETEILIGUNG**

nach §§ 3 Abs. 2 und
4 Abs. 2
i. V. m. 4a Abs. 3 BauGB

Der vom Stadtrat am 24.11.2016 gebilligte 2. Entwurf des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-42/1 i. d. Fassung vom 24.11.2016 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.12.2016 bis 12.01.2017 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 02.12.2016 am 05.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

**4. SATZUNGS-
BESCHLUSS**

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.01.2017 das 1. Änderungs-Deckblatt RODING "OBERE TRAT" Nr. 6102-42/1 mit Begründung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 26.01.2017 als Satzung beschlossen.

5. GENEHMIGUNG

nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Nr. 6100-35 entwickelt ist. Dieser ist am 03.04.2006 wirksam in Kraft getreten.

6. AUSFERTIGUNG

Roding, 27.01.2017

Das 1. Änderungs-Deckblatt RODING "OBERE TRAT" Nr. 6102-42/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 26.01.2017 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Reichold, 1. Bürgermeister

7. INKRAFTTRETEN

STADT RODING

Roding, 02.02.2017

Der Satzungsbeschluss zum 1. Änderungs-Deckblatt RODING "OBERE TRAT" Nr. 6102-42/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 31.01.2017 am 02.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt das 1. Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-42/1 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft. Das 1. Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-42/1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das 1. Änderungs-Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. 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.

Reichold, 1. Bürgermeister

8. PLANUNG

Ingenieurbüro Maier
Falkensteiner Str. 1
93426 Roding

Entwurf: 30.06.2016
2. Entwurf: 24.11.2016
Satzungsfertigung: 26.01.2017

