

Die Stadt Roding erlässt aufgrund  
 - der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1 und 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 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 - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/1** mit  
 integrierter Grünordnung in der Fassung des Entwurfs vom 26.07.2016  
 als Satzung:

## 1. Textliche Festsetzungen

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WR	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,4	2 Wo	max. zulässige Grundflächenzahl	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
388,50 m ü. NN	391,50 m ü. NN	max. zulässige Wandhöhe	max. zulässige Firsthöhe

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO 1990

#### 1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO 1990)

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.

#### 1.1.4 Höhe baulicher Anlagen

388,50 m ü. NN Es sind traufseitige Wandhöhen bis maximal 388,50 m ü. NN zulässig.

391,50 m ü. NN Es sind Firsthöhen bis maximal 391,50 m ü. NN zulässig.

#### 1.1.5 Bauweise

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO 1990

### 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 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Fassaden Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung.

Dachform Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig.

### 1.4 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

Standorte Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 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.

### 1.5 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 m<sup>2</sup> ist,  
 2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m<sup>2</sup> ist.

Die Wohnfläche ist nach der jeweils gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) 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 rückwärtige Grundstücksgrenzen: außer senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

### 1.7 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch sind notwendige Anpassungen der öffentlichen Verkehrsfläche (z. B. Gehwegabsenkung, Versetzen einer Straßenbeleuchtung, usw.) auf Kosten des Eigentümers des erschlossenen Grundstücks durchzuführen.

### 1.8 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

### 1.9 Versorgungsleitungen

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

### 1.10 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen, nicht giftigen Sträuchern und Bäumen gemäß nachfolgender Pflanzliste erfolgen. Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m<sup>2</sup> 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.

#### PFLANZLISTE:

Kleinsträucher, Wuchshöhe 0,5 - 1,50 m:

- Schwarze Johannisbeere - Ribes nigrum

mittelhohe Sträucher, Wuchshöhe 1,50 - 3 m:

- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum und nigra  
 - Schlehe - Prunus spinosa  
 - Strauchweide - Salix aurita  
 - Wildrosen  
 - Gold-Johannisbeere - Ribes aureum

Großsträucher, Wuchshöhe 3 - 7 m:

- Haselnuss - Corylus avellana  
 - Hartriegel - cornus sanguinea  
 - Schneeball - Viburnum opulus  
 - Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus  
 - Holunder - Sambucus nigra und racemosa  
 - Strauchweiden - Salix caprea, fragilis, cinerea, viminalis  
 - Traubenkirsche - Prunus padus  
 - Kreuzdorn - Rhamnus catharticus  
 - Faulbaum - Rhamnus frangula

sowie alle Obststräucher und Obstbäume; Nadelgehölze und Schnitthecken werden ausgeschlossen.

#### 1.11 Wasserwirtschaft

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.

## 2. Zeichnerische Festsetzungen

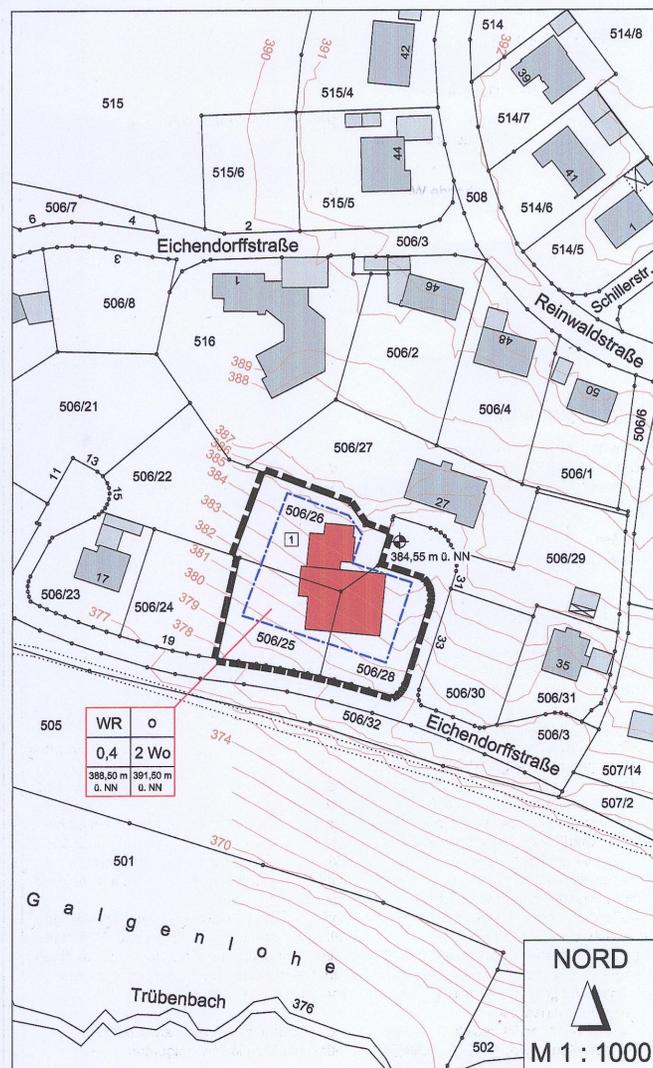
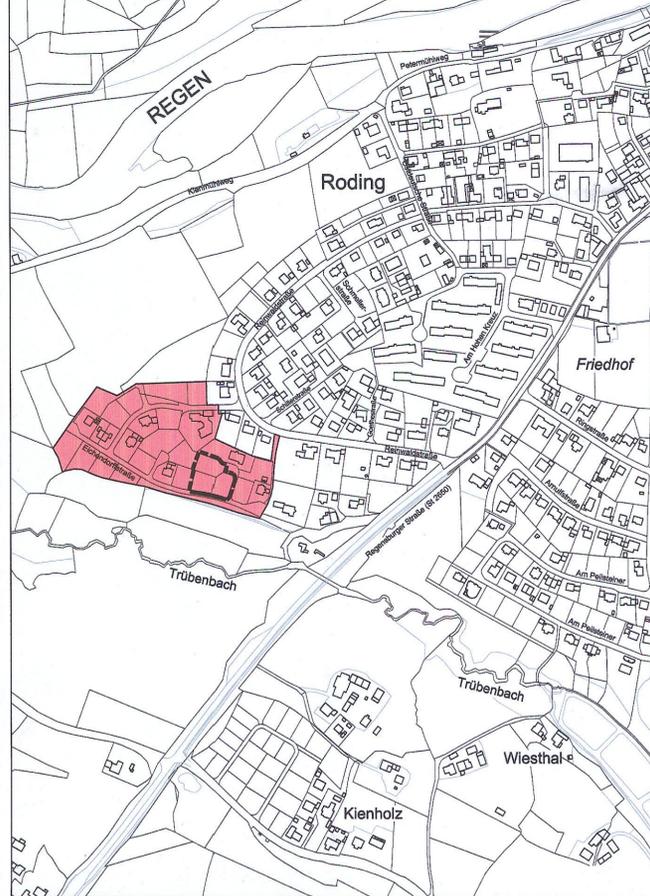
(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 - - - - - Baugrenze

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 5000

**Zeichenerklärung zum Übersichtslageplan**  
 [rot gefülltes Rechteck] Geltungsbereich des Bebauungsplans RODING - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/0  
 [gestricheltes Rechteck] Umgrenzung des Geltungsbereiches des 1. Änderungs-Deckblatts Nr. 6102-10/1

NORD



## 3. Hinweise

### 3.1 Zeichnerische Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummern
- bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
- Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null
- Höhenbezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Wandhöhe: Deckelmittelpunkt des Kanalschachts
- Parzellennummer
- Beispielgebäude; die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

### 3.2 Textliche Hinweise

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

Außenbeleuchtung Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

## 4. Begründung der Änderung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.07.2016 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING „EICHENDORFFSTRASSE“ Nr. 6102-10/0 beschlossen.

#### Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung geschaffen und die Bebauung von drei Grundstücken mit nur einem Gebäude ermöglicht werden. Dazu wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Neufestsetzung der Baugrenzen erweitert. Zur besseren Eingliederung in die Umgebungsbebauung und zur Wahrung eines einheitlichen Stadtbildes werden die zulässige Vollgeschosshöhe, Wand- und Gebäudehöhe sowie die Zahl der Wohneinheiten beschränkt und nur geneigte Dächer zugelassen. Hiernit wird sichergestellt, dass bauliche Anlagen von ihrem Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich über die Umgebungsbebauung hinausgehen.

Außerdem werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für den Änderungsbereich aktualisiert und neu festgesetzt, damit modernes Bauen, zeitgerechte Gebäudeformen und Bauformen realisiert und die aktuellen Standards und Anforderungen an einen sogenannten „schlanken Bebauungsplan“ erfüllt werden können. Damit wird auch die Möglichkeit geschaffen, das sogenannte Genehmigungsverfahren in Anspruch zu nehmen. Die Erschließung ist gesichert und kann von der „Eichendorffstraße“ aus erfolgen. Die betroffenen Grundstücke befinden sich ausschließlich in Privateigentum.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung und Ausgleichsflächenberechnung

Die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien hat ergeben, dass für das Planungsgebiet offensichtlich weder umweltrelevante Belange noch erhebliche Umweltauswirkungen gegeben und durch die Art der bestehenden und künftigen Nutzungen auch nicht zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a Abs. 1 und § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i. V. mit Anlage 2 und i. V. m. §§ 3, 3b u. c, 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Anlagen 1 und 2).

Außerdem wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor bzw. sind nicht zu erwarten (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Gleiches gilt auch für die Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Da das innerstädtischen Bereich liegende Planungsgebiet bereits als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist und nicht vergrößert wird, sind keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten. Die Ausweisung des kompletten Änderungsbereiches als Reines Wohngebiet hat darauf ebenfalls keinen Einfluss.

Der Bebauungsplan erfüllt die Belange nach § 1 BauGB. Er dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnungen und damit der Deckung des dringenden, örtlichen Wohnbedarfs. Die Grundfläche des Planungsgebietes ist kleiner 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist damit möglich. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und einen naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß § 1a BauGB kann daher verzichtet werden.

## 5. Inhalt der Änderung

#### 1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich.

#### 2. Planzeichnung

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird in folgenden Bereichen geändert:

- Änderung der Baugrenzen im Bereich der Parzellen Nr. 21, 22 und 23 zur Schaffung einer zusammenhängenden überbaubaren Fläche.
- Die Garagenzufahrten werden nicht mehr in der Planzeichnung festgesetzt sondern durch die Textliche Festsetzung unter 1.7 definiert.

#### 3. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Die "Planlichen Festsetzungen" und die "Textlichen Festsetzungen" des rechtsverbindlichen Bebauungsplans RODING - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/0, in Kraft getreten am 09.10.1997, sind für den Änderungsbereich dieses Deckblatts nicht mehr gültig.

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/0 durch Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes

6102-10/1

**RODING - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/1** ENTWURF

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB  
 S T A D T R O D I N G  
 L A N D K R E I S R O D I N G  
 R E G . - B E Z I R K C H A M O B E R P F A L Z

in der Fassung vom 26.07.2016

1. ÄNDERUNGS-BESCHLUSS Der Stadtrat hat am 26.07.2016 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING „EICHENDORFFSTRASSE“ durch die Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-10/1 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 10.08.2016 am 11.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG Das 1. Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-10/1 i. d. Fassung vom 26.07.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2016 bis 25.11.2016 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 17.10.2016 am 18.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-10/1 i. d. Fassung vom 26.07.2016 mit Anschriften vom 18.10.2016 übersandt und eine angemessene Frist bis 25.11.2016 zur Ausfertigung gegeben.

3. SATZUNGS-BESCHLUSS Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.12.2016 das 1. Änderungs-Deckblatt RODING - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/1 mit Begründung in der Fassung des Entwurfs vom 26.07.2016 als Satzung beschlossen.

4. AUSFERTIGUNG Das 1. Änderungs-Deckblatt RODING - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/1 wird hiermit in der Fassung des Entwurfs vom 26.07.2016 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Reichold, 1. Bürgermeister

5. INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss zum 1. Änderungs-Deckblatt RODING - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 19.12.2016 am 19.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt das 1. Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-10/1 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

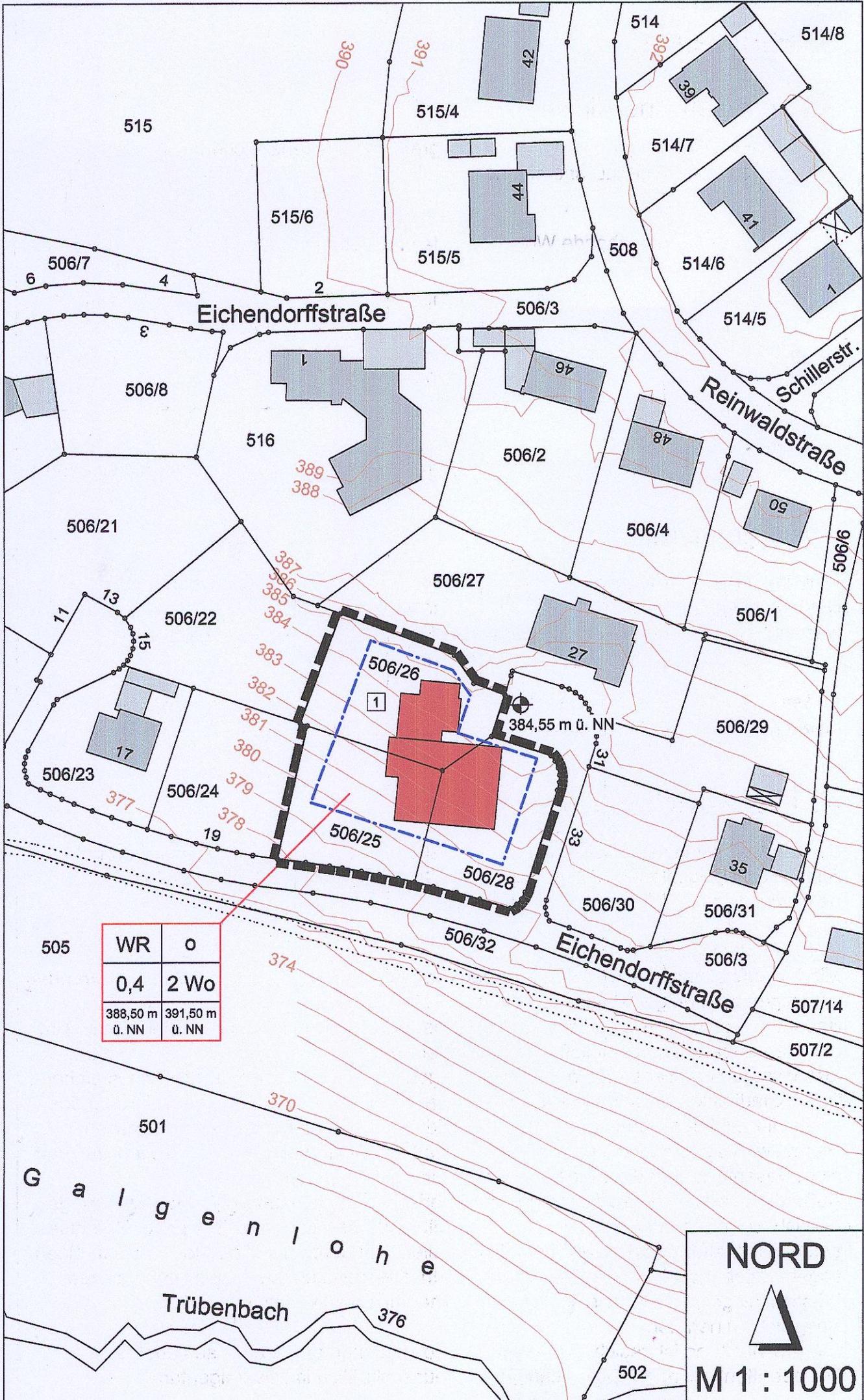
Das 1. Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-10/1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das 1. Änderungs-Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Reichold, 1. Bürgermeister

6. PLANUNG Stadtbaumeister Roding Entwurf: 26.07.2016  
 Schulstraße 15  
 93426 Roding

Winkel  
 i. A. Weixel





WR	o
0,4	2 Wo
388,50 m ü. NN	391,50 m ü. NN

**NORD**



**M 1 : 1000**

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1 und 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 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 - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/1** mit integrierter Grünordnung in der Fassung des Entwurfs vom 26.07.2016

als Satzung:

# 1. Textliche Festsetzungen

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WR	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,4	2 Wo	max. zulässige Grundflächenzahl	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
388,50 m ü. NN	391,50 m ü. NN	max. zulässige Wandhöhe	max. zulässige Firsthöhe

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO 1990

### 1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO 1990)

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.

### 1.1.4 Höhe baulicher Anlagen

388,50 m ü. NN Es sind traufseitige Wandhöhen bis maximal 388,50 m ü. NN zulässig.

391,50 m ü. NN Es sind Firsthöhen bis maximal 391,50 m ü. NN zulässig.

### 1.1.5 Bauweise

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO 1990

## 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 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Fassaden Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung.

Dachform Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig.

## 1.4 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

Standorte	Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 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.

## 1.5 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 m<sup>2</sup> ist,

2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m<sup>2</sup> 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 rückwärtige Grundstücksgrenzen: außer senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

## 1.7 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch sind notwendige Anpassungen der öffentlichen Verkehrsfläche (z. B. Gehwegabsenkung, Versetzen einer Straßenbeleuchtung, usw.) auf Kosten des Eigentümers des erschlossenen Grundstücks durchzuführen.

## 1.8 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

## 1.9 Versorgungsleitungen

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

## 1.10 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen, nicht giftigen Sträuchern und Bäumen gemäß nachfolgender Pflanzliste erfolgen. Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m<sup>2</sup> 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.

### PFLANZENLISTE:

#### Kleinsträucher, Wuchshöhe 0,5 - 1,50 m:

- Schwarze Johannisbeere - Ribes nigrum

#### mittelhohe Sträucher, Wuchshöhe 1,50 - 3 m:

- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum und nigra
- Schlehe - Prunus spinosa
- Strauchweide - Salix aurita
- Wildrosen
- Gold-Johannisbeere - Ribes aureum

#### Großsträucher, Wuchshöhe 3 - 7 m:

- Haselnuss - Corylus avellana
- Hartriegel - cornus sanguinea
- Schneeball - Viburnum opulus
- Pfaffenkäppchen - Euonymus europaeus
- Holunder - Sambucus nigra und racemosa
- Strauchweiden - Salix caprea, fragilis, cinerea, viminalis
- Traubenkirsche - Prunus padus
- Kreuzdorn - Rhamnus catharticus
- Faulbaum - Rhamnus frangula

sowie alle Obststräucher und Obstbäume;  
Nadelgehölze und Schnitthecken werden ausgeschlossen.

#### Kleinbäume, Wuchshöhe 7 - 15 m:

- Feldahorn - Acer campestre
- Wildapfel - Malus sylvestris
- Wildbirne - Pyrus communis

#### Mittelhohe Bäume, Wuchshöhe 15 - 20 m:

- Vogelbeere - Sorbus aucuparia
- Sandbirke - Betula pendula
- Kirsche - Prunus avium
- Zitterpappel - Populus tremula
- Silberweide - Salix alba
- Bruchweide - Salix fragilis

#### Großbäume, Wuchshöhe 20 - 40 m:

- Esche - Fraxinus excelsior
- Winterlinde - Tilia cordata
- Bergahorn - Acer pseudoplatanus
- Spitzahorn - Acer patanoides
- Stieleiche - Quercus robur
- Bergulme - Ulmus glabra
- Sommerlinde - Tilia platyphyllos
- Esche - Fraxinus excelsior
- Rotbuche - Fagus sylvatica

## 1.11 Wasserwirtschaft

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.

## 2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)



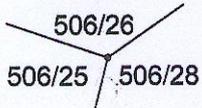
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



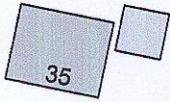
Baugrenze

# 3. Hinweise

## 3.1 Zeichnerische Hinweise



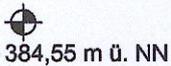
bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummern



bestehende Wohngebäude und Nebengebäude



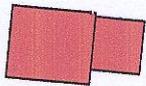
Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null



Höhenbezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Wandhöhe:  
Deckelmittelpunkt des Kanalschachts



Parzellennummer



Beispielgebäude; die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

## 3.2 Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser

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

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

# 4. Begründung der Änderung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.07.2016 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING „EICHENDORFFSTRASSE“ Nr. 6102-10/0 beschlossen.

### Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung geschaffen und die Bebauung von drei Grundstücken mit nur einem Gebäude ermöglicht werden. Dazu wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Neufestsetzung der Baugrenzen erweitert. Zur besseren Eingliederung in die Umgebungsbebauung und zur Wahrung eines einheitlichen Stadtbildes werden die zulässige Vollgeschossanzahl, Wand- und Gebäudehöhe sowie die Zahl der Wohneinheiten beschränkt und nur geneigte Dächer zugelassen. Hiermit wird sichergestellt, dass bauliche Anlagen von ihrem Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich über die Umgebungsbebauung hinausgehen.

Außerdem werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für den Änderungsbereich aktualisiert und neu festgesetzt, damit modernes Bauen, zeitgerechte Gebäudetypen und Bauformen realisiert und die aktuellen Standards und Anforderungen an einen sogenannten „schlanken Bebauungsplan“ erfüllt werden können. Damit wird auch die Möglichkeit geschaffen, das sogenannte Genehmigungsfreistellungsverfahren in Anspruch zu nehmen.

Die Erschließung ist gesichert und kann von der „Eichendorffstraße“ aus erfolgen. Die betroffenen Grundstücke befinden sich ausschließlich in Privateigentum.

### Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung und Ausgleichsflächenberechnung

Die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien hat ergeben, dass für das Planungsgebiet offensichtlich weder umweltrelevante Belange noch erhebliche Umweltauswirkungen gegeben und durch die Art der bestehenden und künftigen Nutzungen auch nicht zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a Abs. 1 und § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i. V. mit Anlage 2 und i. V. m. §§ 3, 3b u. c, 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Anlagen 1 und 2).

Außerdem wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor bzw. sind nicht zu erwarten (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Gleiches gilt auch für die Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Da das im innerstädtischen Bereich liegende Planungsgebiet bereits als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist und nicht vergrößert wird, sind keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten. Die Ausweisung des kompletten Änderungsbereiches als Reines Wohngebiet hat darauf ebenfalls keinen Einfluss.

Der Bebauungsplan erfüllt die Belange nach § 1 BauGB. Er dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnungen und damit der Deckung des dringenden, örtlichen Wohnbedarfs. Die Grundfläche des Planungsgebietes ist kleiner 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist damit möglich. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und einen naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß § 1a BauGB kann daher verzichtet werden.

## 5. Inhalt der Änderung

### 1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich.

### 2. Planzeichnung

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird in folgenden Bereichen geändert:

- Änderung der Baugrenzen im Bereich der Parzellen Nr. 21, 22 und 23 zur Schaffung einer zusammenhängenden überbaubaren Fläche.
- Die Garagenzufahrten werden nicht mehr in der Planzeichnung festgesetzt sondern durch die Textliche Festsetzung unter 1.7 definiert.

### 3. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Die "Planlichen Festsetzungen" und die "Textlichen Festsetzungen" des rechtsverbindlichen Bebauungsplans RODING - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/0, in Kraft getreten am 09.10.1997, sind für den Änderungsbereich dieses Deckblatts nicht mehr gültig.

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes  
RODING - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/0  
durch Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes

6102-10/1

## RODING - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/1

ENTWURF

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

STADT  
LANDKREIS  
REG. - BEZIRK

RODING  
CHAM  
OBERPFALZ

*B. Nr. 23.01.25. I*  
*Bekandtskraft: 19.12.2016*  
*Sg. 50*

in der Fassung  
vom 26.07.2016

### 1. ÄNDERUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 26.07.2016 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING "EICHENDORFFSTRASSE" durch die Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-10/1 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 10.08.2016 am 11.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG

nach §§ 3 Abs. 2 und  
4 Abs. 2 BauGB

Das 1. Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-10/1 i. d. Fassung vom 26.07.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2016 bis 25.11.2016 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 17.10.2016 am 18.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-10/1 i. d. Fassung vom 26.07.2016 mit Anschreiben vom 18.10.2016 übersandt und eine angemessene Frist bis 25.11.2016 zur Äußerung gegeben.

### 3. SATZUNGS- BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.12.2016 das 1. Änderungs-Deckblatt RODING - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/1 mit Begründung in der Fassung des Entwurfs vom 26.07.2016 als Satzung beschlossen.

### 4. AUSFERTIGUNG

Roding, 16.12.2016

Das 1. Änderungs-Deckblatt RODING - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/1 wird hiermit in der Fassung des Entwurfs vom 26.07.2016 ausgefertigt.

Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Reichold, 1. Bürgermeister



### 5. INKRAFTTRETEN

STADT RODING

Roding, 19.12.2016

Der Satzungsbeschluss zum 1. Änderungs-Deckblatt RODING - EICHENDORFFSTRASSE Nr. 6102-10/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 19.12.2016 am 19.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt das 1. Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-10/1 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Das 1. Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-10/1 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



### 6. PLANUNG

Stadtbauamt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Entwurf: 26.07.2016

*Weixel*

i. A. Weixel