

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 - REINWALDSTRASSE 52 BIS 56 Nr. 6102-85/0** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 29.09.2016

als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

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

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990; Nicht zugelassen sind gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 3-5 BauNVO 1990 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe und Tankstellen.

1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4


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

6 Wo Es sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

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

1.1.5 Bauweise

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 nur Einzelhäuser zulässig

1.2 Abstandsflächen

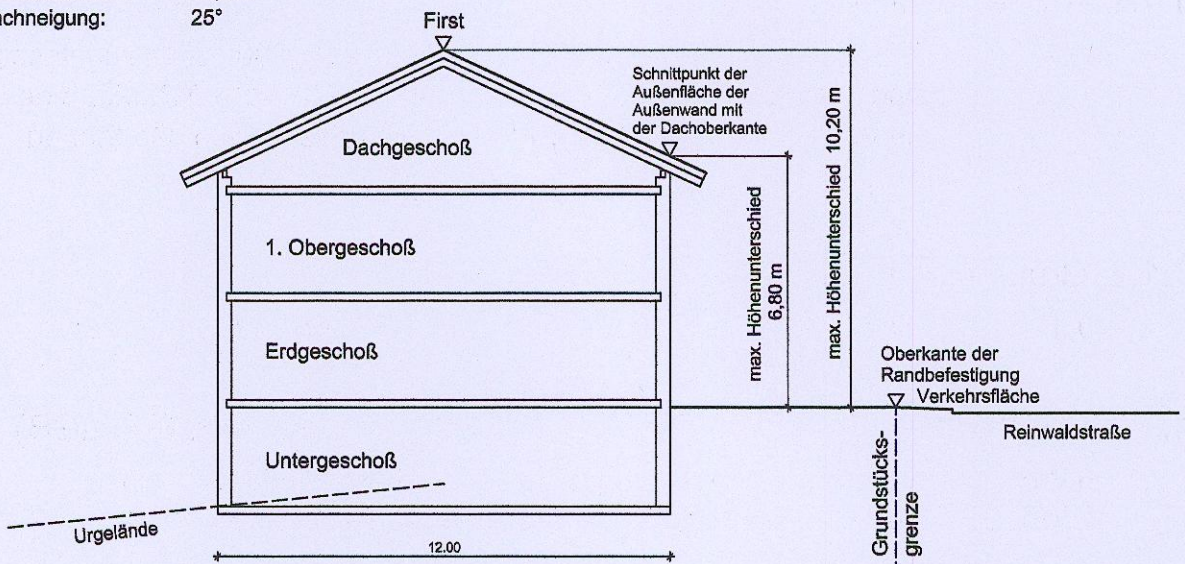
sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

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

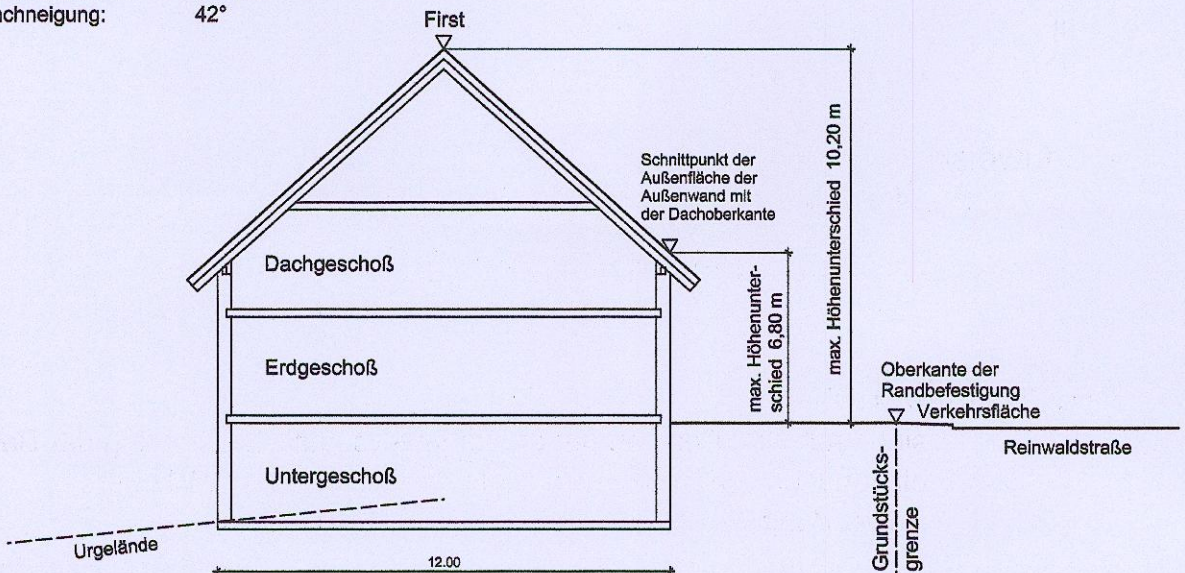
- Fassaden** Haupt- und Nebengebäude mit Putz oder Holzverschalung zulässig.
- Dachform** Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.
- Wandhöhe** Die traufseitige Außenwandhöhe, gemessen von der Oberkante der Randbefestigung der Verkehrsfläche (Ortsstraße "Reinwaldstraße") an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück an der Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachoberkante, darf maximal 6,80 m betragen (siehe Regelbeispiele).
- Gebäudehöhe** Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante der Randbefestigung der Verkehrsfläche (Ortsstraße "Reinwaldstraße") an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück an der Gebäudemitte bis zur höchsten Stelle der Dachhaut, darf maximal 10,20 m betragen (siehe Regelbeispiele).

Regelbeispiele für Wohngebäude nach Ziffer 1.3 Maßstab 1 : 200

Beispielgebäude: Untergeschoß + Erdgeschoß + 1. Obergeschoß + Dachgeschoß
 Anzahl Vollgeschosse: 3
 Gebäudebreite : 12,0 m
 Dachneigung: 25°



Beispielgebäude: Untergeschoß + Erdgeschoß + Dachgeschoß
 Anzahl Vollgeschosse: 3
 Gebäudebreite : 12,0 m
 Dachneigung: 42°



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

Fassaden	Haupt- und Nebengebäude mit Putz oder Holzverschalung zulässig.
Dachform	Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.
Wandhöhe	Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 6,00 m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die an das Gebäude grenzende natürliche Geländeoberfläche, zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Wand.
Gebäudehöhe	Die maximale Gebäudehöhe wird mit 9,40 m festgesetzt. 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 Wand.

1.5 Festsetzungen zu Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten und nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche liegen.

1.6 Stellplätze

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

Die Anzahl der Stellplätze ist nach folgenden Richtzahlen zu ermitteln:

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

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

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

1.7 Wasserwirtschaft

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

1.8 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 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.

PFLANZENLISTE:

Sträucher:

- Schwarze Johannisbeere - *Ribes nigrum*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum* und *nigra*
- Schlehe - *Prunus spinosa*
- Strauchweide - *Salix aurita*
- Wildrosen
- Gold-Johannisbeere - *Ribes aureum*
- Haselnuss - *Corylus avellana*
- Hartriegel - *cornus sanguinea*
- Schneeball - *Viburnum opulus*
- Holunder - *Sambucus nigra* und *racemosa*
- Strauchweiden - *Salix caprea*, *fragilis*, *cinerea*,
viminalis
- Traubenkirsche - *Prunus padus*
- Kreuzdorn - *Rhamnus catharticus*

Bäume:

- Feldahorn - *Acer campestre*
- Wildapfel - *Malus sylvestris*
- Wildbirne - *Pyrus communis*
- Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*
- Sandbirke - *Betula pendula*
- Kirsche - *Prunus avium*
- Zitterpappel - *Populus tremula*
- Silberweide - *Salix alba*
- Bruchweide - *Salix fragilis*
- 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*

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

1.9 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

1.10 Versorgungsleitungen

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

1.11 Niederschlagswasserbeseitigung





Die Sicherung der geplanten Bauvorhaben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen drückendes Wasser und Rückstau obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Schutz vor Hang- und Schichtwasser liegt ebenfalls in der Verantwortung des Bauherrn. Entsprechende (Boden-) Untersuchungen und Vorkehrungen gegen Vernässungen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hierzu wird auf die DIN 18195 - „Bauwerksabdichtungen“ verwiesen.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung, Rückhaltung und/oder Ableitung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dabei sind die aktuellen DWA-Regelwerke A 117 - „Bemessung von Regenrückhalte-räumen“, A 118 - „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, A 138 - „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und M 153 - „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

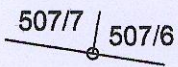
2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

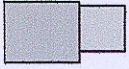
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
-  Baugrenze gemäß § 23 BauNVO 1990
-  Private Grünfläche

3. Hinweise

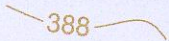
3.1 Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer



bestehende Wohngebäude und Nebengebäude



Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null

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. Im Falle von eingeschränkten Versickerungsfähigkeiten des anstehenden Untergrundes ist das Niederschlagswasser gegebenenfalls mit Rückhaltung der öffentlichen Mischwasserkanalisation in der "Reinwaldstraße" zuzuführen.

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

DIN und DWA-Regelwerke

Die in Festsetzung 1.11 genannte DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und die genannten DWA-Regelwerke A 117 - „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, A 118 - „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“, A 138 - „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und M 153 - „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ werden im Bauamt der Stadt Roding während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

BEBAUUNGSPLAN

RODING - REINWALDSTRASSE 52 BIS 56

STADT
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

RODING
CHAM
OBERPFALZ

B. Nr. 23.01.44
Bestandskraft: 05.10.2016
Z. Sg. 50

6102-85/0
**SATZUNGS-
FERTIGUNG**

in der Fassung
vom 29.09.2016

1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans RODING - REINWALDSTRASSE 52 BIS 56 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.06.2015 am 02.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG

nach § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-85/0 i. d. Fassung vom 29.06.2015 hat in der Zeit vom 13.07.2015 bis 12.08.2015 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 30.06.2015, ortsüblich bekannt gemacht am 02.07.2015, hingewiesen.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- BETEILIGUNG

nach § 4 Abs.1 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-85/0 i. d. Fassung vom 29.06.2015 mit Anschreiben vom 03.07.2015 übersandt und eine angemessene Frist bis 12.08.2015 zur Äußerung gegeben.

4.a) ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG

nach §§ 3 Abs. 2 und
4 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am 29.10.2015 gebilligte 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-85/0 i. d. Fassung vom 29.10.2015 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2015 bis 10.12.2015 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 30.10.2015 am 02.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

4.b) ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG

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

Der vom Stadtrat am 12.05.2016 gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-85/0 nebst Begründung i. d. Fassung vom 12.05.2016 wurde in der Zeit vom 27.07.2016 bis 31.08.2016 erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 15.07.2016 durch Anschlag an den Amtstafeln am 19.07.2016 ortsüblich hingewiesen.

5. SATZUNGS- BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2016 den Bebauungsplan Nr. 6102-85/0 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungs-fertigung vom 29.09.2016 als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

Roding, 30.09.2016

Reichold, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 6102-85/0 wird hiermit als Satzungs-fertigung in der Fassung vom 29.09.2016 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

7. INKRAFTTRETEN

STADT RODING
Roding, 05.10.2016

Reichold, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-85/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 04.10.2016 am 05.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-85/0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-85/0 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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

Stadtbauamt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Vorentwurf: 29.06.2015
1. Entwurf: 29.10.2015
2. Entwurf: 12.05.2016
Satzungsfertigung: 29.09.2016

Weixel
i. A. Weixel