

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Gesetzes über die behördliche Organisation des Bauwesens, des Wohnungswesens und der Wasserwirtschaft vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478)
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Statistikgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82)

den Bebauungsplan Roding - "Am Stadtpark" Nr. 6102-78/0 mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 17.12.2015

als Satzung:

1. FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	a	Art der baulichen Nutzung	abweichende Bauweise
0,4	1,2	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 i. V.m. § 20 BauNVO
410,00m ü.NN	410,00m ü.NN	max. zulässige Wandhöhe	max. zulässige Firsthöhe

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

1.1.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4
1,2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2

1.1.3 Höhe baulicher Anlagen

410,00m ü. NN Es sind Wandhöhen bis maximal 410,00m ü. NN zulässig.
410,00m ü. NN Es sind Firsthöhen bis maximal 410,00m ü. NN zulässig.

Aufzugschächte und untergeordnete technische Anlagen bis max. 412,00m ü. NN zulässig.

1.1.4 Bauweise

a Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO 1990

1.2 Abstandsflächen

Entsprechend Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs.1 Nr. 6 und Abs. 2 BayBO wird für den Bereich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,2 H, mindestens 3 m festgesetzt; im Übrigen werden gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO für den Bereich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Außenwände zugelassen, vor denen die Abstandsflächen auf 0,4 H, mindestens 3 m verkürzt sind.

Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die neu gestaltete Geländeoberfläche.

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Werbeanlagen an einer Gebäudefront sind bis 1,5 m² Größe zulässig. Unzulässig sind Leuchtreklamen und ausladende Schilder (sog. "NaSENSchilder").

1.4 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Holzlatten- und Hanicheizäune, silbergraue Maschendrahtzäune und Zäune aus Metallstäben
Zaunhöhe:	max. 1,2m ab fertigtem Gelände
Sockel:	nicht zulässig
Zaununterkante:	Die Unterkante des Zaunes ist kleintierdurchlässig mit einem Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10cm auszubilden.

1.5 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen von maximal 2,5m sowie Aufschüttungen von maximal 1,8m ab Oberkante Urgelände werden zugelassen.
Dabei eventuell erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung flacher als 1 : 1,5 herzustellen und bei Lage an Nachbargrundstücken mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NN) darzustellen.

1.6 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden, sind zugelassen, soweit eine Blendwirkung auf Nachbarbebauung nachweislich ausgeschlossen werden kann.

1.7 Stellplätze, Garagen

Die Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Stellplatzanzahl nach Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148).

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 nur zulässig, wenn die Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden.

1.9 Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

1.10 Grünordnung

1.10.1 Verkehrsflächen, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind möglichst mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen.

1.10.2 Durchgrünung

Bestehender Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs ist vor und während der Bau- maßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür ist die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sowie die nicht anderweitig genutzten Flächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen oder Grünflächen auszubilden.

Im Bereich der festgesetzten privaten Eingrünung sind gemischte, freiwachsende Strauch- und Gehölzstrukturen vorzusehen, welche alle 10m von einem Baum 1. Ordnung oder zwei Bäumen 2. Ordnung zu überstellen sind.

Artenliste, Pflanzgebot

Bei der Gehölzverwendung ist soweit verfügbar auf das Einbringen autochthonen Pflanzenmaterials zu achten. Die Grundstücksflächen sind mit Großgehölzen zu überstellen. Dabei ist je 750 m² Parzellenfläche mindestens ein Großbaum, ein Kleinbaum un ein Gehölz unter 4 m vorzusehen. Die Bäume der festgesetzten Eingrünung werden nicht angerechnet.

Es sind Pflanzen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer patanoides
Sandbirke	Betula pendula
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
und vergleichbare Arten.	

Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18	
Feldahorn	Acer campestre
Schwarzzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
und vergleichbare Arten.	

Sträucher

Sträucher: mind. 4 Triebe, 60-100	
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Purpur-Weide	Salix purpurea
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Orcheneuweide	Salix aurita
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
und vergleichbare Arten.	

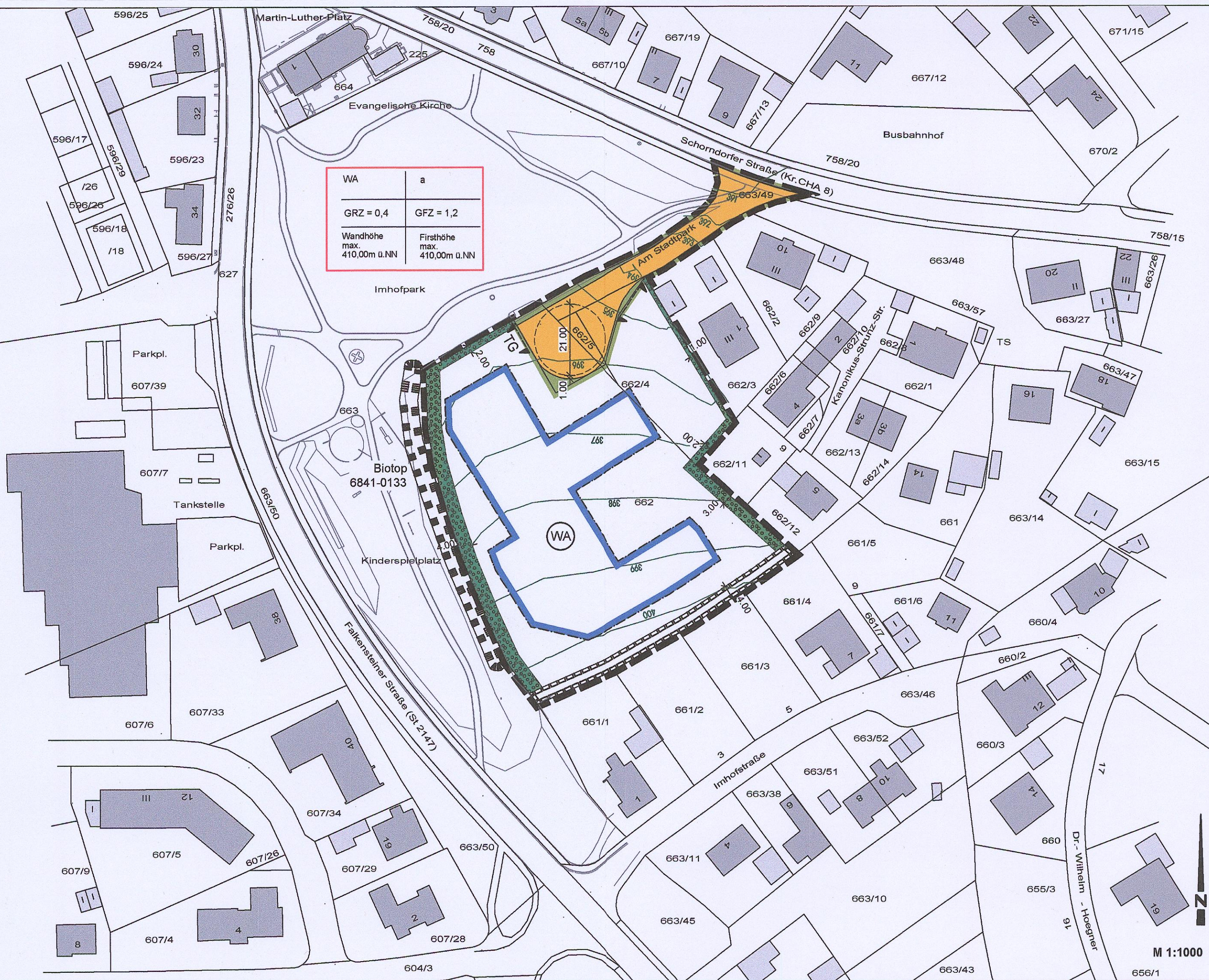
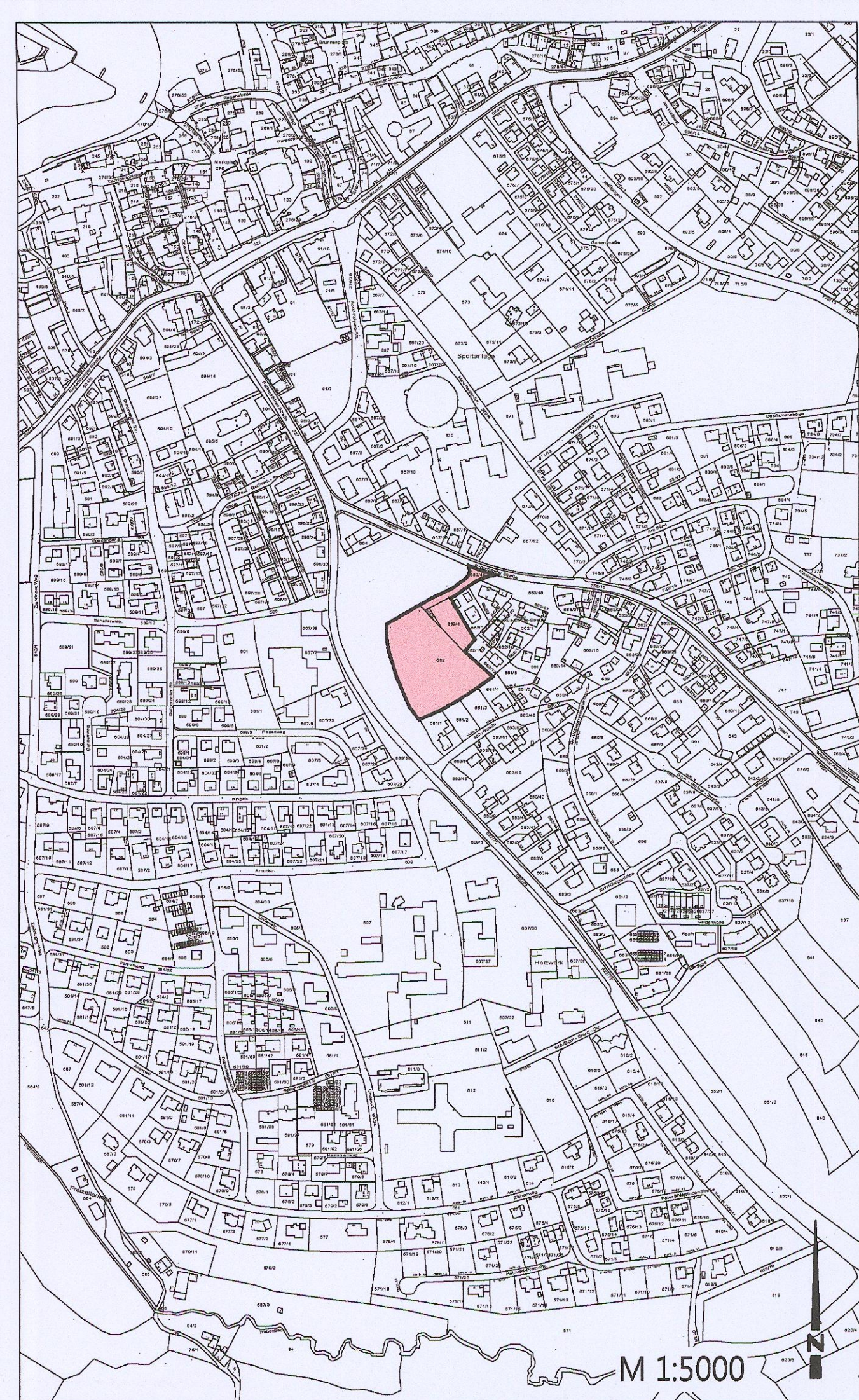
Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie zum Beispiel Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadelige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.

Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaums. Kugel- und Bonsaiformen sowie Thuja.

Ausdrücklich erwünscht und zulässig ist die Pflanzung von Obstbäumen.

Auf die Pflanzung von Nadelbäumen ist zu verzichten.



1.11 Zeichnerische Festsetzungen

	Allgemeine Wohngebiete (PlanZV 1990)
	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO 1990
	Straßenverkehrsfächchen, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Eingrünung, privat
	Grünflächen öffentlich
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungs- bereiche des Bebauungsplans
	Einfahrtbereich
	Einfahrtbereich Tiefgarage

2. HINWEISE

2.1 Zeichnerische Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummer
	Höhenlinien
	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Sinne des Naturschutzrechts

2.2 Textliche Hinweise

2.2.1 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers, des häuslichen Schmutzwasser ähnlichen Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers erfolgt zum Mischwasserkanal und damit zur öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage gemäß der Entwässerungssatzung (EWS) der Städtischen Betriebe Roding.

2.2.2 Wasserversorgung

Es erfolgt der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage gemäß der Wasser- abgabesatzung (WAS) der Städtischen Betriebe Roding.

2.2.3 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe des Planungsbereiches ist ein Bodendenkmal (*Denkmal-Schlüssel 546556*) kartiert, weshalb im Planungsgebiet weitere Bodendenkmäler den Umständen nach angenommen werden müssen. Der Antragsteller hat deshalb vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz (BLfD) im Bereich der geplanten Bauflächen durchzuführen.
Nach Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von den geplanten Maßnahmen betroffenen Bodendenkmälern nach den Grabungs- richtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD durchzuführen.
Mit den Erdarbeiten für die geplanten Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die vor- handenen Bodendenkmäler sachgerecht dokumentiert wurden. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabung zu tragen.

2.2.4

Die DIN 18920 wird im Bauamt der Stadt Roding während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Aufstellung des Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

RODING - "AM STADTPARK" Nr. 6102-78/0

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

S T A D T L A N D K R E I S	R O D I N G C H A M	3. Nr. 23.01.45 3. Nr. 23.01.45 3. Nr. 23.01.45	6102-78/0
R E G . - B E Z I R K	O B E R P F A L Z	3. Nr. 23.01.45 3. Nr. 23.01.45 3. Nr. 23.01.45	SATZUNGS- FERTIGUNG

1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 30.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes RODING "AM STADTPARK" Nr. 6102-78/0 gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 05.05.2015 am 07.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-78/0 i. d. Fassung vom 23.06.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2015 bis 12.08.2015 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 30.10.2015 am 02.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

3. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG

Der vom Stadtrat am 19.10.2015 zur erneuten Auslegung gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-78/0 i. d. Fassung vom 19.10.2015 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 10.11.2015 bis 10.12.2015 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 30.10.2015 am 02.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahmen mit Anscreiben vom 11.11.2015 eine angemessene Frist bis 14.12.2015 zur Auslegung gegeben.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2015 den Bebauungsplan RODING "AM STADTPARK" Nr. 6102-78/0 mit Begründung in der Fassung vom 17.12.2015 als Satzung beschlossen.

5. G E N E H M I G U N G

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

Der Bebauungsplan RODING "AM STADTPARK" Nr. 6102-78/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 17.12.2015 ausgefertigt.
Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Reichold, 1. Bürgermeister

7. INKRAFTTRETEN

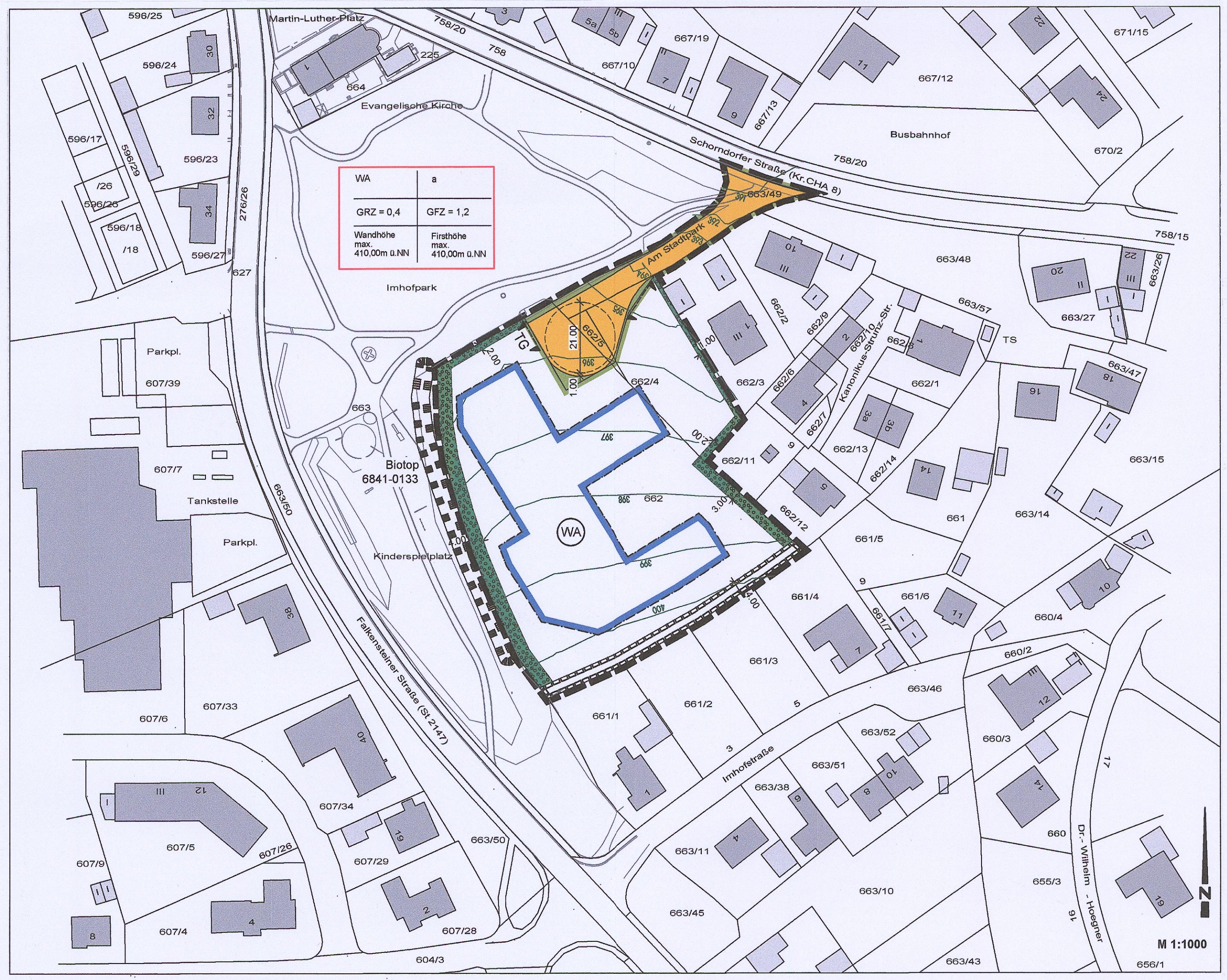
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan RODING "AM STADTPARK" Nr. 6102-78/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 02.02.2016 am 04.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-78/0 gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-78/0 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 die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Reichold, 1. Bürgermeister

8. P L A N U N G

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
Georgstraße 1, 91054 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Entwurf: 23.06.2015
2. Entwurf: 19.10.2015
Satzungsfassung: 17.12.2015

WA	a
GRZ = 0,4	GFZ = 1,2
Wandhöhe max. 410,00m ü.NN	Firsthöhe max. 410,00m ü.NN



1.11 Zeichnerische Festsetzungen



Allgemeine Wohngebiete (PlanZV 1990)



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO 1990



Straßenverkehrsflächen, öffentlich



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



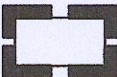
Eingrünung, privat



Grünflächen öffentlich



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Einfahrtbereich



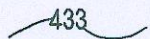
Einfahrtbereich Tiefgarage

2. HINWEISE

2.1 Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen,
Flurstücksnummer



Höhenlinien



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



Umgrenzung von Schutzgebieten und
Schutzobjekten in Sinne des Naturschutzrechts

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und des Gesetzes über die behördliche Organisation des Bauwesens, des Wohnungswesens und der Wasserwirtschaft vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478)
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Statistikgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82)

den Bebauungsplan Roding - "Am Stadtpark" Nr. 6102-78/0 mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 17.12.2015

als Satzung:

1. FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	a	Art der baulichen Nutzung	abweichende Bauweise
0,4	1,2	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 i. V.m. § 20 BauNVO
410,00m ü.NN	410,00m ü.NN	max. zulässige Wandhöhe	max. zulässige Firsthöhe

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

1.1.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4
1,2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2

1.1.3 Höhe baulicher Anlagen

410,00m ü. NN Es sind Wandhöhen bis maximal 410,00m ü. NN zulässig.
410,00m ü. NN Es sind Firsthöhen bis maximal 410,00m ü. NN zulässig.

Aufzugschächte und untergeordnete technische Anlagen bis max. 412,00m ü. NN zulässig.

1.1.4 Bauweise

a Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO 1990

1.2 Abstandsflächen

Entsprechend Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs.1 Nr. 6 und Abs. 2 BayBO wird für den Bereich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,2 H, mindestens 3 m festgesetzt; im Übrigen werden gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO für den Bereich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Außenwände zugelassen, vor denen die Abstandsflächen auf 0,4 H, mindestens 3 m verkürzt sind.

Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die neu gestaltete Geländeoberfläche.

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Werbeanlagen an einer Gebäudefront sind bis 1,5 m² Größe zulässig. Unzulässig sind Leuchtreklamen und ausladende Schilder (sog. "Nasenschilder").

1.4 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Holzlatte- und Hanichelzäune, silbergraue Maschendrahtzäune und Zäune aus Metallstäben
Zaunhöhe:	max. 1,2m ab fertigem Gelände
Sockel:	nicht zulässig
Zaununterkante:	Die Unterkante des Zaunes ist kleintierdurchlässig mit einem Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10cm auszubilden.

1.5 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen von maximal 2,5m sowie Aufschüttungen von maximal 1,8m ab Oberkante Urgelände werden zugelassen.

Dabei eventuell erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung flacher als 1 : 1,5 herzustellen und bei Lage an Nachbargrundstücken mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NN) darzustellen.

1.6 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden, sind zugelassen, soweit eine Blendwirkung auf Nachbarbebauung nachweislich ausgeschlossen werden kann.

1.7 Stellplätze, Garagen

Die Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplatzanzahl nach Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148).

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 nur zulässig, wenn die Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden.

1.9 Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

1.10 Grünordnung

1.10.1 Verkehrsflächen, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind möglichst mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen.

1.10.2 Durchgrünung

Bestehender Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür ist die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sowie die nicht anderweitig genutzten Flächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen oder Grünflächen auszubilden.

Im Bereich der festgesetzten privaten Eingrünung sind gemischte, freiwachsende Strauch- und Gehölzstrukturen vorzusehen, welche alle 10m von einem Baum 1. Ordnung oder zwei Bäumen 2. Ordnung zu überstellen sind.

Artenliste, Pflanzgebot

Bei der Gehölzverwendung ist soweit verfügbar auf das Einbringen autochthonen Pflanzenmaterials zu achten. Die Grundstücksflächen sind mit Großgehölzen zu überstellen. Dabei ist je 750 m² Parzellenfläche mindestens ein Großbaum, ein Kleinbaum und ein Gehölz unter 4 m vorzusehen. Die Bäume der festgesetzten Eingrünung werden nicht angerechnet.

Es sind Pflanzen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer patanoides
Sandbirke	Betula pendula
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

und vergleichbare Arten.

Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia

und vergleichbare Arten.

Sträucher

Sträucher: mind. 4 Triebe, 60-100

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Purpur-Weide	Salix purpurea
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Öhrchenweide	Salix aurita
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra

und vergleichbare Arten.

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie zum Beispiel Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadelige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.

Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaums. Kugel- und Bonsaiformen sowie Thuja.

Ausdrücklich erwünscht und zulässig ist die Pflanzung von Obstbäumen.

Auf die Pflanzung von Nadelbäumen ist zu verzichten.

2.2 Textliche Hinweise

2.2.1 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers, des häuslichen Schmutzwasser ähnlichen Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers erfolgt zum Mischwasserkanal und damit zur öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage gemäß der Entwässerungssatzung (EWS) der Städtischen Betriebe Roding.

2.2.2 Wasserversorgung

Es erfolgt der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage gemäß der Wasserabgabesatzung (WAS) der Städtischen Betriebe Roding.

2.2.3 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes ist ein Bodendenkmal (*Denkmal-Schlüssel 546556*) kartiert, weshalb im Planungsgebiet weitere Bodendenkmäler den Umständen nach angenommen werden müssen. Der Antragsteller hat deshalb vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz (BLfD) im Bereich der geplanten Bauflächen durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von den geplanten Maßnahmen betroffenen Bodendenkmälern nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD durchzuführen.

Mit den Erdarbeiten für die geplanten Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht dokumentiert wurden. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabung zu tragen.

2.2.4

Die DIN 18920 wird im Bauamt der Stadt Roding während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 30.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes RODING "AM STADTPARK" Nr. 6102-78/0 gem. §2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit §13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 06.05.2015 am 07.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG

nach § 3 Abs. 2 BauGB und
§ 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-78/0 i. d. Fassung vom 23.06.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2015 bis 12.08.2015 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 30.06.2015 am 02.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

3. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG

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

Der vom Stadtrat am 19.10.2015 zur erneuten Auslegung gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-78/0 i. d. Fassung vom 19.10.2015 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 10.11.2015 bis 10.12.2015 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 30.10.2015 am 02.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahmen mit Anschreiben vom 11.11.2015 eine angemessene Frist bis 14.12.2015 zur Äußerung gegeben.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2015 den Bebauungsplan RODING "AM STADTPARK" Nr. 6102-78/0 mit Begründung in der Fassung vom 17.12.2015 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, 18.12.2015

Reichold, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan RODING "AM STADTPARK" Nr. 6102-78/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 17.12.2015 ausgefertigt.
Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

7. INKRAFTTRETEN

STADT RODING

Roding, 04.02.2016

Reichold, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan RODING "AM STADTPARK" Nr. 6102-78/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 02.02.2016 am 04.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-78/0 gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-78/0 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 die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.