

### 1. FESTSETZUNGEN

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

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	III	Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
9 Wo	o	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Bauweise
0,4	a) b)	max. Grundflächenzahl	zulässige Gebäudetyp/en

1.1.1 Art der baulichen Nutzung  
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

1.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
9 Wo bei Parzelle 1-3 Es sind maximal 9 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
6 Wo bei Parzelle 4 Es sind maximal 6 Wohnungen zulässig.

1.1.3 Grundflächenzahl  
0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse  
II bei Parzelle 4 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.  
III bei Parzelle 1-3 Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

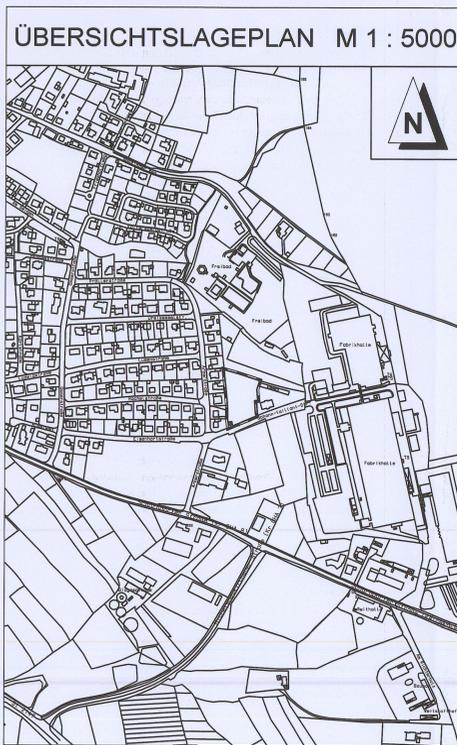
1.1.5 Bauweise  
o Offene Bauweise  
△ Nur Einzelhäuser zulässig.

1.1.6 zulässige Gebäudetypen  
a) b) bei Parzelle 1-3 Es ist der Gebäudetyp a) oder b) zulässig.  
c) bei Parzelle 4 Es ist der Gebäudetyp c) zulässig.

#### 1.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.2.1 Allgemein

Gebäudetyp des Hauptgebäudes	Je nach Festsetzung in der Nutzungsschablone sind verschiedene Gebäudetypen zulässig: <b>Gebäudetyp a), Gebäudetyp b) oder Gebäudetyp c)</b>
Dachform	Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetzte Pulte
Dachdeckung	Dachziegel bzw. Dachsteine, Blechdeckung, begrüntes Dach



Dacheinschnitte Nicht zulässig.

Fassaden Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.

#### 1.2.2 Gültig für Parzelle 1-3

#### Festsetzungen zum Gebäudetyp a)

maximal 3 Vollgeschosse zulässig

Bauform Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss

Traufseitige Wandhöhe maximal 9,00 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen

Dachneigung 18° - 35°

Dachgauben Ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig; zulässig bis 4 m² Ansichtfläche bis Wandhöhe 2,50 m, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortsgang mind. 1,50 m, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Sattel-, Walmdachgauben zulässig.

Zwerchgiebel Sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig

Standorte Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächengrenzung von Stellplätzen, Garagen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung, regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO allgemein verfahrensfrei sind, sind unter Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO auf der gesamten Baugröße zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.

Wandhöhe Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3 m nicht überschreiten.

Ausführung Bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei Errichtung von Garagen am gemeinsamen Grenzrand hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Dies hat Vorrang vor der Anpassung an das Hauptdach.

Wandhöhe Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3 m nicht überschreiten.

Ausführung Bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei Errichtung von Garagen am gemeinsamen Grenzrand hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Dies hat Vorrang vor der Anpassung an das Hauptdach.

Kniestock Zulässig bis 1,00 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Platte.

Dachneigung 5° - 35°

Dachgauben Nicht zulässig.

Zwerchgiebel Nicht zulässig.

Dacheinschnitte Nicht zulässig.

#### 1.2.3 Gültig für Parzelle 4

#### Festsetzungen zum Gebäudetyp c)

maximal 2 Vollgeschosse zulässig

Bauform Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

#### 1.10 Denkmalschutz

Der Planungsbereich ist als Bodendenkmal kartiert und unterliegt somit dem Denkmalschutz. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLD) im Bereich der geplanten Bauflächen durchzuführen. Nach Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLD zur Sicherung und Dokumentation aller von den geplanten Maßnahmen betroffenen Bodendenkmalen durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLD. 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 Ausgrabungen zu tragen.

#### 1.11 Planliche Festsetzungen

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

Außenbeleuchtung Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

2.2 Planliche Hinweise

- bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- geplante Gebäude; die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
- Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen über Normal Null
- Trafostation

Traufseitige Wandhöhe maximal 9,00 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen

Dachneigung 18° - 35°

Dachgauben Ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig; zulässig bis 4 m² Ansichtfläche bis Wandhöhe 2,50 m, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortsgang mind. 1,50 m, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Sattel-, Walmdachgauben zulässig.

Zwerchgiebel Sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig

#### 1.2.4 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten

Standorte Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächengrenzung von Stellplätzen, Garagen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung, regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO allgemein verfahrensfrei sind, sind unter Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO auf der gesamten Baugröße zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.

Wandhöhe Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3 m nicht überschreiten.

Ausführung Bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei Errichtung von Garagen am gemeinsamen Grenzrand hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Dies hat Vorrang vor der Anpassung an das Hauptdach.

Wandhöhe Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3 m nicht überschreiten.

Ausführung Bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei Errichtung von Garagen am gemeinsamen Grenzrand hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Dies hat Vorrang vor der Anpassung an das Hauptdach.

#### 1.3 Schallschutzmaßnahmen

Entlang dem Grundstück Johann-Vallant-Str. 5 (Flur Nr. 777) werden die Garagen und die Stellplatzbereiche (Wandhöhe 3 m) als Schallschutzbrennung platziert. Die Fenster an der Gebäude-Ostseite, sowie bei der Parzelle 1 an der Südseite sind mit der Schallschutzklasse III auszustatten. Im Übrigen gelten die Vorgaben des aktualisierten Schallschutzgutachten vom 09.03.2015.

### PRÄAMBEL

Aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 1 und § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung erlässt der Stadtrat der Stadt Roding folgende Satzung:

#### § 1 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 24.09.2015 ist als Satzung beschlossen.

#### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Roding - „Johann-Vallant-Str. 3“ ist der Lageplan 1 : 500 maßgebend.

#### § 3 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

- Lageplan M 1 : 500 und M 1 : 5000
- Festsetzungen durch Text
- Planliche Festsetzungen
- Planliche und Textliche Hinweise
- Verfahrensvermerke

#### § 4 Inhalt der Satzung

Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

#### § 5 Inkrafttreten

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

Roding, 01.10.2015  
Reichold, 1. Bürgermeister

#### 1.4 Abstandsflächen

Zu den an das Planungsgebiet im Westen und Norden angrenzenden Grundstücken beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 1 H, mindestens 3 m, Art. 6 Abs. 6 BayBO findet hier keine Anwendung.  
Im Übrigen sind die Abstandsflächen nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

#### 1.5 Einfriedungen

Zulässig von Holzzäune, Stabgitterzäune und Machendrahtzäune; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterlente Zaun muss ein Abstand von 10 cm frei bleiben.  
Zu den an das Planungsgebiet im Westen angrenzenden Grundstücken sind Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 m ab OK Gelände zulässig.  
Im Übrigen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,00 m ab OK Gelände zulässig.

#### 1.6 Festsetzung zu Stellplätzen, „Gefangene“ Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der Flächengrenzung von Stellplätzen, Garagen zulässig. Risa nur über einen davor liegenden Kfz-Stellplatz von der Verkehrsfläche aus zu erreichen (sog. gefangene Stellplätze), werden diese zugelassen. Die Anzahl der Stellplätze ist nach folgenden Richtzahlen zu ermitteln:  
1,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche kleiner als 50 m² ist,  
1,5 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleichgrößer 50 m² und kleiner 90 m² ist,  
2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleichgrößer 90 m² ist und zusätzlich für Besucher 1 Stellplatz je 3 Wohnungen.  
Die erforderliche Stellplatzzahl ist auf zwei Stellen nach dem Komma zu berechnen und anschließend durch arithmetische Auf- bzw. Abrundung als ganze Zahl festzusetzen.

#### 1.7 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen nicht giftigen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist auf je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbau zu pflanzen. Zum Schutz der bestehenden Bebauung und der Beeinträchtigung des Baugelbietes durch die angrenzenden Gewerbebetriebe sind an den Parzellengrenzen mindestens 2 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende zweireihige Laubbau- und Laubstrauchhecken festgesetzt. Bei Bäumen und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Für die Begrünung von Wänden sind alle Kletterpflanzen und Obstformen erlaubt.

### BEBAUUNGSPLAN Roding - „Johann-Vallant-Str. 3“ - Nr. 6102-71/0

6102-71/0 SATZUNGS-FERTIGUNG vom 24.09.2015

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Roding - „Johann-Vallant-Str. 3“ gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 28.03.2014 am 31.03.2014 ersichtlich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 1 BauGB Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Datierung und Anhörung für den Vorlauf des Bebauungsplans Nr. 6102-71/0 i. d. Fassung vom 23.02.2015 hat in der Zeit vom 09.03.2015 bis 10.04.2015 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 03.03.2015, ortsüblich bekannt gemacht am 05.03.2015, hingewiesen.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG nach § 4 Abs. 1 BauGB Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorwurf des Bebauungsplans Nr. 6102-71/0 i. d. Fassung vom 23.02.2015 mit Anschreiben vom 03.03.2015 übersandt und eine angemessene Frist bis 10.04.2015 zur Auflegung gegeben.

4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG nach § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Der vom Stadtrat am 25.02.2015 gefasste Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6102-71/0 i. d. Fassung vom 25.02.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 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 ersichtlich bekannt gemacht. Die Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 15.07.2015 mit der Auforderung zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis spätestens 31.08.2015.

5. SATZUNGSBESCHLUSS Der STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.09.2015 den Bebauungsplan Roding - „Johann-Vallant-Str. 3“ Nr. 6102-71/0 mit Begründung in der Fassung vom 24.09.2015 als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan Nr. 6102-71/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 24.09.2015 ausgefertigt. Die Echtheit der vorgenannten Verfassenschriften wird hiermit bestätigt.

7. INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Roding - „Johann-Vallant-Str. 3“ Nr. 6102-71/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 29.09.2015 am 01.10.2015 ersichtlich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-71/0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan Roding - „Johann-Vallant-Str. 3“ Nr. 6102-71/0 wird seit diesem Tage zu dem üblichen Dienstanstand im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungspläne sind dem rechtsverbindlich. Auf die Beschlüsse des § 4 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

8. PLANUNG Planungsbüro: Franz Hof Vorentwurf: 23.02.2015  
Entwurf: 25.06.2015  
93149 Kittenau Satzungsfertigung: 24.09.2015

#### PFLANZENLISTE:

Bäume	Bergahorn Acer patens Feldahorn Hainbuche Stieleiche Vogelbeere Bergulme Winterlinde Sommerlinde Sandkirsche Kirsche Esche Röhlbuche Zitterpappel Silberweide Bruchweide	Acer pseudoplatanus Acer platanoides Acer campestre Carpinus betulus Quercus robur Sorbus aucuparia Ulmus glabra Tilia cordata Tilia platyphyllos Betula pendula Prunus avium Fragus sylvatica Populus tremula Salix alba Salix fragilis
Sträucher	Haselnuss Heckenkirsche Hartrieel Schlehe Schneeball Pflaumenkirschen Schwarze Johannisbeere Wildrosen Holunder Strauchweiden Traubenerdbeere Kreuzdorn Faulbaum sowie alle Obststräucher Nadelgehölze und Schnitthecken werden ausgeschlossen	Corylus avellana Lonicera xylosteum et nigra Cornus sanguinea Prunus spinosa Viburnum opulus Euonymus europaeus Ribes nigrum Rosa canina, multiflora Rubus idaeus, moschatus, hibernicus, penulima Sambucus nigra et racemosa Salix aurita, caprea, triandra, fragilis, cinerea, viminalis Prunus padus Rhamnus catharticus Rhamnus frangula

#### 1.8 Wasserwirtschaft

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

#### 1.9 Versorgungsleitungen

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

Maßstab 1 : 200  
Gebäudetyp a)  
Dachneigung 18° - 35°  
III Vollgeschosse  
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss

Maßstab 1 : 200  
Gebäudetyp b)  
Dachneigung 5° - 35°  
III Vollgeschosse  
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss

Maßstab 1 : 200  
Gebäudetyp c)  
Dachneigung 18° - 35°  
II Vollgeschosse  
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss

Maßstab 1 : 200  
Garage, Carport  
Dachneigung 30°

Längsschnitt A-A M 1:500

HB = 604 / 1520 (0.92m)



## Maßstab 1 : 200

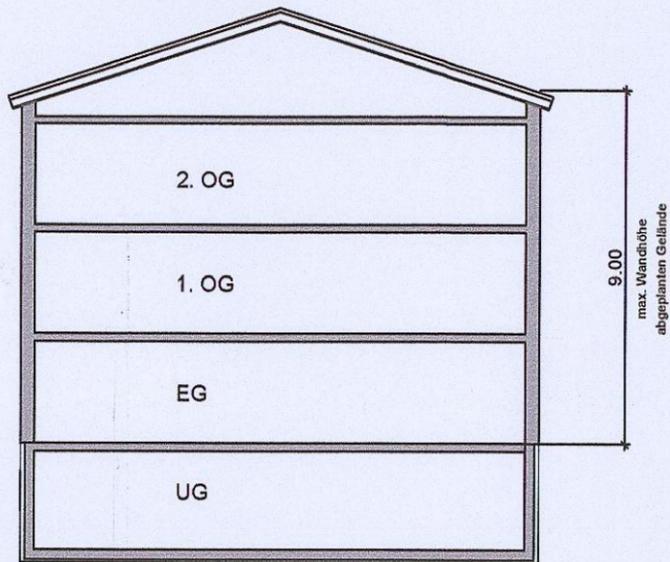
### Gebäudetyp a)

Dachneigung 18° - 35°

III Vollgeschosse

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss,

2. Obergeschoss



## Maßstab 1 : 200

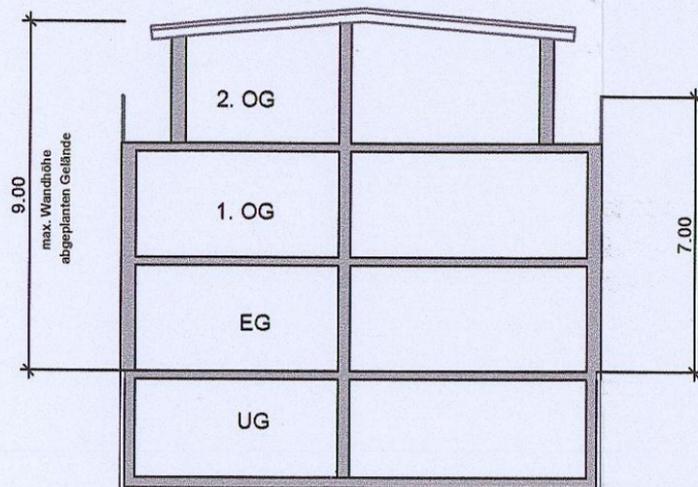
### Gebäudetyp b)

Dachneigung 5° - 35°

III Vollgeschosse

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und

2. Obergeschoss



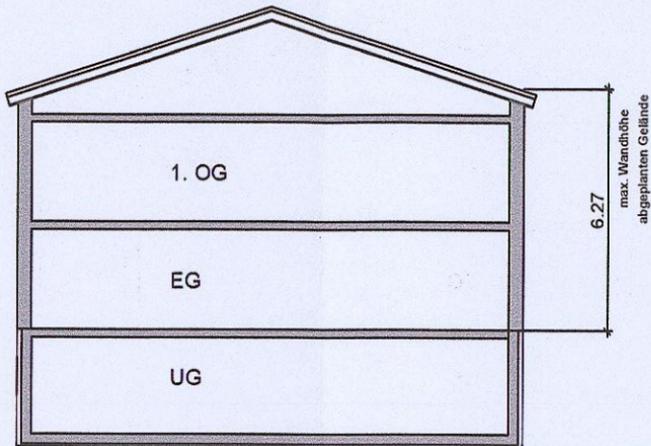
**Maßstab 1 : 200**

**Gebäudetyp c)**

Dachneigung 18° - 35°

II Vollgeschosse

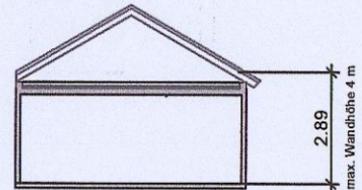
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss,



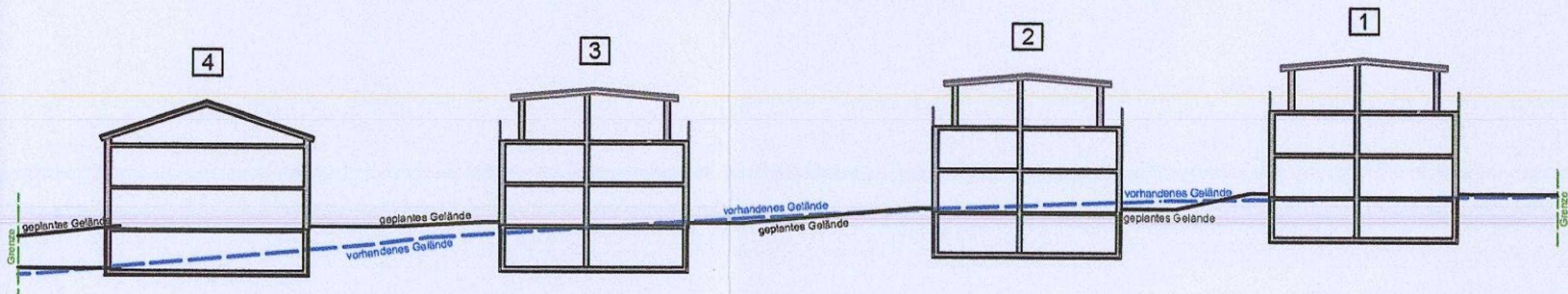
**Maßstab 1 : 200**

**Garage, Carport)**

Dachneigung 30°



# Längsschnitt A-A M 1:500



# 1. FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	III	Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
9 Wo	o 	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Bauweise
0,4	a) b)	max. Grundflächenzahl	zulässige/r Gebäudetyp/en

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

### 1.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

9 Wo bei Parzelle 1-3 Es sind maximal 9 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
6 Wo bei Parzelle 4 Es sind maximal 6 Wohnungen zulässig.

### 1.1.3 Grundflächenzahl

0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

### 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse

II bei Parzelle 4 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.  
III bei Parzelle 1-3 Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

### 1.1.5 Bauweise

o Offene Bauweise  
 Nur Einzelhäuser zulässig.

### 1.1.6 zulässige Gebäudetypen

a) b) bei Parzelle 1-3 Es ist der Gebäudetyp a) oder b) zulässig.  
c) bei Parzelle 4 Es ist der Gebäudetyp c) zulässig.

## 1.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

### 1.2.1 Allgemein

Gebäudetyp des Hauptgebäudes Je nach Festsetzung in der Nutzungsschablone sind verschiedene Gebäudetypen zulässig:  
**Gebäudetyp a) , Gebäudetyp b) oder Gebäudetyp c)**

Dachform Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetzte Pulte

Dachdeckung Dachziegel bzw. Dachsteine, Blecheindeckung, begrüntes Dach

Dacheinschnitte Nicht zulässig.

Fassaden Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.

### 1.2.2 Gültig für Parzelle 1-3

#### **Festsetzungen zum Gebäudetyp a)** - maximal 3 Vollgeschosse zulässig

Bauform Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss

Taufseitige Wandhöhe maximal 9,00 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen

Dachneigung 18° - 35°

Dachgauben Ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig; zulässig bis 4 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche bis Wandhöhe 2,50 m, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1,50 m, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Sattel-, Walmdachgauben zulässig.

Zwerchgiebel Sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig

#### **Festsetzungen zum Gebäudetyp b)** - maximal 3 Vollgeschosse zulässig

Bauform Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss

Taufseitige Wandhöhe maximal 9,00 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Kniestock Zulässig bis 1,00 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette.

Dachneigung 5° - 35°

Dachgauben Nicht zulässig.

Zwerchgiebel Nicht zulässig.

Dacheinschnitte Nicht zulässig.

### 1.2.3 Gültig für Parzelle 4

#### **Festsetzungen zum Gebäudetyp c)** - maximal 2 Vollgeschosse zulässig

Bauform Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Traufseitige Wandhöhe	maximal 9,00 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Dachneigung	18° - 35°
Dachgauben	Ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig; zulässig bis 4 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche bis Wandhöhe 2,50 m, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1,50 m, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Sattel-, Walmdachgauben zulässig.
Zwerchgiebel	Sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig

#### 1.2.4 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten

Standorte	Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächenumgrenzung von Stellplätzen, Garagen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung, regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO allgemein verfahrensfrei sind, sind unter Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO auf der gesamten Bauparzelle zulässig, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche.
Wandhöhe	Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3 m nicht überschreiten.
Ausführung	Bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Dies hat Vorrang vor der Anpassung an das Hauptdach.  Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, jedoch müssen sie als begrünte Dächer ausgeführt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 1.3 Schallschutzmaßnahmen

Entlang dem Grundstück Johann-Vaillant-Str. 5 (Flur Nr. 777) werden die Garagen und die Stellplatzbereiche (Wandhöhe 3 m) als Schallschutzabtrennung platziert.

Die Fenster an der Gebäude-Ostseite, sowie bei der Parzelle 1 an der Südseite sind mit der Schallschutzklasse III auszustatten. Im Übrigen gelten die Vorgaben des aktualisierten Schallschutzgutachten vom 09.03.2015.

## 1.4 Abstandsflächen

Zu den an das Planungsgebiet im Westen und Norden angrenzenden Grundstücken beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 1 H, mindestens 3 m; Art. 6 Abs. 6 BayBO findet hier keine Anwendung.

Im Übrigen sind die Abstandsflächen nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

## 1.5 Einfriedungen

Zulässig sind Holzzäune, Stabgitterzäune und Machendrahtzäune; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm frei bleiben.

Zu den an das Planungsgebiet im Westen angrenzenden Grundstücken sind Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 m ab OK Gelände zulässig.

Im Übrigen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,00 m ab OK Gelände zulässig.

## 1.6 Festsetzung zu Stellplätzen, „Gefangene“ Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der Flächenumgrenzung von Stellplätzen, Garagen zulässig. Sind Stellplätze (Carport, Garagen) für Kfz nur über einen davor liegenden Kfz-Stellplatz von der Verkehrsfläche aus zu erreichen (sog. gefangene Stellplätze), werden diese zugelassen. Die Anzahl der Stellplätze ist nach folgenden Richtzahlen zu ermitteln:

1,0 Stellplätze je Wohnungen, deren Wohnfläche kleiner als 50 m<sup>2</sup> ist,

1,5 Stellplätze je Wohnungen, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m<sup>2</sup> und kleiner 90 m<sup>2</sup> ist,

2,0 Stellplätze je Wohnungen, deren Wohnfläche gleich/größer 90 m<sup>2</sup> ist

und zusätzlich für Besucher 1 Stellplatz je 3 Wohnungen.

Die erforderliche Stellplatzzahl ist auf zwei Stellen nach dem Komma zu berechnen und anschließend durch arithmetische Auf- bzw. Abrundung als ganze Zahl festzusetzen.

## 1.7 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen nicht giftigen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.

Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist auf je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zum Schutz der bestehenden Bebauung und der Beeinträchtigung des Baugebietes durch die angrenzenden Gewerbebetriebe sind an den Parzellengrenzen mindestens 2 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecken festgesetzt. Bei Bäumen und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

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

## PFLANZENLISTE:

Bäume	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Spitzahorn	Acer patanoides
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Stieleiche	Quercus robur
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Bergulme	Ulmus glabra
	Winterlinde	Tilia cordata
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Sandbirke	Betula pendula
	Kirsche	Prunus avium
	Esche	Fraxinus excelsior
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Zitterpappel	Populus tremula
	Silberweide	Salix alba
	Bruchweide	Salix fragilis
Sträucher	Haselnuss	Corylus avellana
	Heckenkirsche	Lonicera xylosterum und nigra
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Schlehe	Prunus spinosa
	Schneeball	Viburnum opulus
	Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
	Wildrosen	Rosa canina, multiflora, rubiginosa, moyesii, hugonis, pendulina
	Holunder	Sambucus nigra und racemosa
	Strauchweiden	Salix aurita, caprea, triandra, fragilis, cinerea, viminalis
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
	Faulbaum	Rhamnus frangula
	sowie alle Obststräucher	
	Nadelgehölze und Schnitthecken werden ausgeschlossen	

## 1.8 Wasserwirtschaft

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

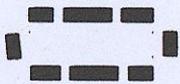
## 1.9 Versorgungsleitungen

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

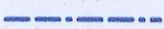
## 1.10 Denkmalschutz

Der Planungsbereich ist als Bodendenkmal kartiert und unterliegt somit dem Denkmalschutz. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (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 durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD. 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 Ausgrabungen zu tragen.

## 1.11 Planliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze,



Baulinie



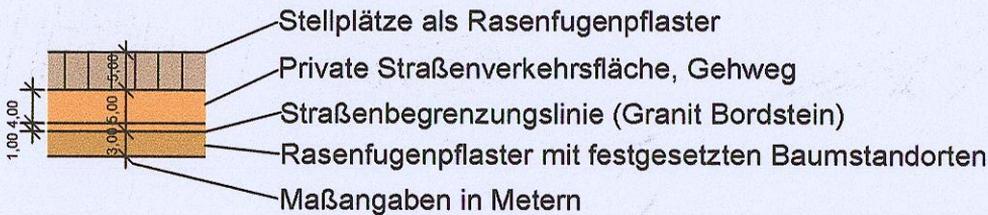
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung



Flächenumgrenzung von Stellplätzen, Garagen



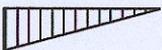
Flächen für Stützmauern



Stellplatz-Garagenzufahrt



Carport



Sichtdreieck zur Johann-Vaillant Str.



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.  
Grunddienstbarkeit E.ON für Versorgungsleitungsführung.



Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige  
Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung



Bäume anpflanzen



Bäume erhalten



Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über dem Stellplatz



Privater Spielplatz



Müllübergabeplatz

## 2. HINWEISE

### 2.1 Textliche Hinweise

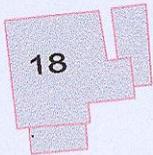
Umgang mit Niederschlagswasser

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

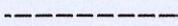
Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

### 2.2 Planliche Hinweise



bestehende Wohngebäude und Nebengebäude



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3

Parzellennummer



geplante Gebäude; die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

424

Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen über Normal Null



Trafostation

# PRÄAMBEL

Aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 1 und § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung erlässt der Stadtrat der Stadt Roding folgende Satzung:

## § 1

### Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 24.09.2015 ist als Satzung beschlossen.

## § 2

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Roding - „Johann-Vaillant-Str. 3“ ist der Lageplan 1 : 500 maßgebend.

## § 3

### Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Lageplan M 1 : 500 und M 1 : 5000
2. Festsetzungen durch Text
3. Planliche Festsetzungen
4. Planliche und Textliche Hinweise
5. Verfahrensvermerke

## § 4

### Inhalt der Satzung

Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

## § 5

### Inkrafttreten

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

Roding, 01.10.2015



Reichold, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN

**Roding - „Johann-Vaillant-Str. 3“ - Nr. 6102-71/0**

STADT  
LANDKREIS  
REG. - BEZIRK

RODING  
CHAM  
OBERPFALZ

*3.Nr. 23.01.42*  
*Bestandskraft: 01.10.2015*  
*§ 50*

6102-71/0  
SATZUNGS-  
FERTIGUNG

in der Fassung  
vom 24.09.2015

## 1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Roding - „Johann-Vaillant-Str. 3“ gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 28.03.2014 am 31.03.2014 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. 6102-71/0 i. d. Fassung vom 23.02.2015 hat in der Zeit vom 09.03.2015 bis 10.04.2015 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 03.03.2015, ortsüblich bekannt gemacht am 05.03.2015, 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. 6102-71/0 i. d. Fassung vom 23.02.2015 mit Anschreiben vom 03.03.2015 übersandt und eine angemessene Frist bis 10.04.2015 zur Äußerung gegeben.

## 4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am 25.06.2015 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-71/0 i. d. Fassung vom 25.06.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 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. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 15.07.2015 mit der Aufforderung zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis spätestens 31.08.2015.

## 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.09.2015 den Bebauungsplan Roding- „Johann-Vaillant-Str. 3“ Nr. 6102-71/0 mit Begründung in der Fassung vom 24.09.2015 als Satzung beschlossen.

## 6. AUSFERTIGUNG Roding, 28.09.2015

Reichold, 1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 6102-71/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 24.09.2015 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

## 7. INKRAFTTRETEN

STADT RODING  
Roding, 01.10.2015

Reichold, 1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Roding - „Johann-Vaillant-Str. 3“ - Nr. 6102-71/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 29.09.2015 am 01.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-71/0 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan Roding - „Johann-Vaillant-Str. 3“ Nr. 6102-71/0 wird seit diesem Tage zu dem 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.

## 8. PLANUNG

Planungsbüro: Franz Hof  
Untermainsbach 14  
93149 Nittenau

Vorentwurf: 23.02.2015  
Entwurf: 25.06.2015  
Satzungsfertigung: 24.09.2015