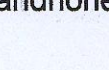


1. FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
2 Wo		höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	0,4	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

1.1.2 Grundflächenzahl

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 Zahl der Vollgeschosse

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Bauweise

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2 Abstandsflächen

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

1.3 Gestaltung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit "offener Bauweise"

gültig für die Parzellen Nr. 8 bis Nr. 14

1.3.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Wandhöhe Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 7,00 m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Wand.

Gebäudehöhe Die maximale Gebäudehöhe wird mit 9,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche.

Fassaden Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen.

1.3.2 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten

Standorte Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen 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 dem gesamten Grundstück 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 3,00 m nicht überschreiten.

Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe bis maximal 4,00 m zulässig.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit "abweichender Bauweise"

gültig für die Parzellen Nr. 1 bis Nr. 7

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

- Für die Hauptgebäude gilt die offene Bauweise.

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

1.4.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Wandhöhe Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 8,00 m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Wand.

Gebäudehöhe Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche.

Fassaden Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen.

1.4.2 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten

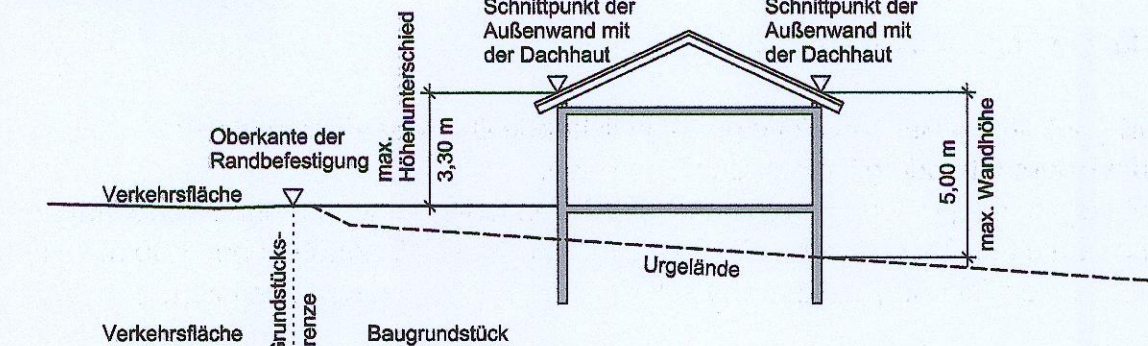
Standorte Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung, regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO allgemein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

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

Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe von maximal 5,00 m zulässig.

Regelbeispiel für Garagen und Carports nach Ziffer 1.4.2

Maßstab 1 : 200



1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 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

1.6 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über OK Gelände zulässig.

1.7 Wasserwirtschaft

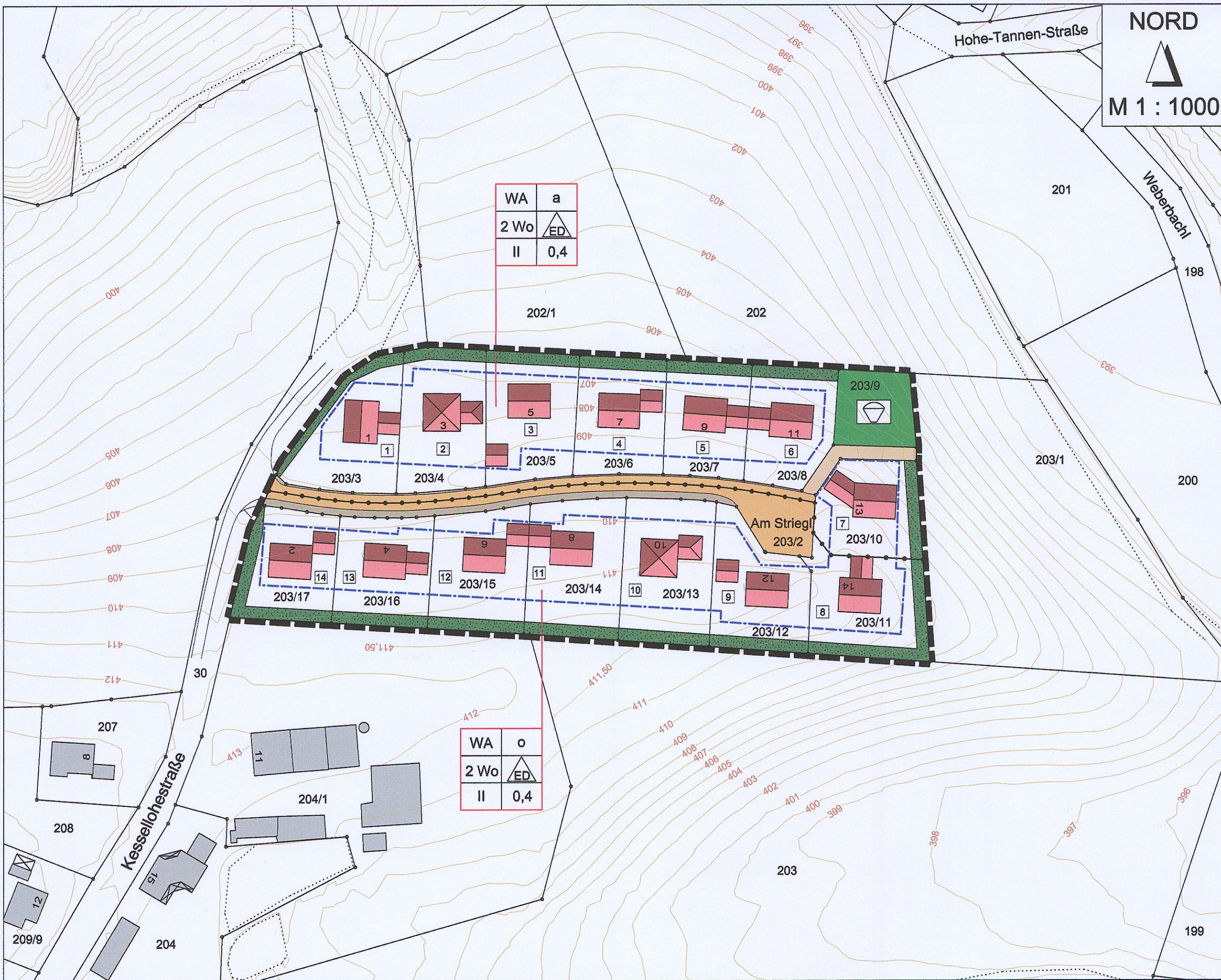
Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

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.



1.12 Planliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Schotterrasenstreifen
- Straßenverkehrsfläche (Asphalt)
- Rasenfugenpflaster
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg (wassergebundene Decke)
- öffentliche Grünfläche: Kinderspielfeld
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung

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

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 05.02.2015 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes TRASCHING "STRIEGL" Nr. 6102-37/0 beschlossen.

Das 1. Änderungs-Deckblatt beinhaltet alle Änderungen, wie sie sich nach inzwischen ausgeführter Erschließung und Vermessung ergeben. Die Änderung ist bedingt durch das natürlich vorhandene, nach Norden bzw. Nordosten abfallende Gelände und das Straßenniveau. Damit kann bei Grenzgaragen eine max. Wandhöhe von 3,00 m nicht eingehalten werden. Damit auf den Grundstücken, die nördlich an die Erschließungsstraße angrenzen, Grenzgaragen mit Wandhöhen über 3,00 m errichtet werden dürfen, wird deshalb eine abweichende Bauweise gem. Ziffer 1.4 bezogen auf das vorhandene Straßenniveau festgesetzt. Dies ist städtebaulich sinnvoll und notwendig und mit den nachbarrechtlichen Belangen vereinbar, die dadurch nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Die Höhenentwicklung der an der Grenze entstehenden Gebäude wirkt sich nicht nachteilig auf die Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Wohnfrieden der Nachbargrundstücke aus. Die Grundstücke können städtebaulich sinnvoller genutzt werden. Der Bebauungsplan wird mit dem 1. Änderungs-Deckblatt in seiner Gesamtheit einschließlich textlicher Festsetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB neu aufgestellt. Mit Inkrafttreten des 1. Änderungs-Deckblattes gelten nur noch die Festsetzungen des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-37/1.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der bisherigen rechtsverbindlichen Planung TRASCHING "STRIEGL" Nr. 6102-37/0 zwar berührt, Gründe, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würden bzw. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Schutzgütern liegen nicht vor (analog § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB), so dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Gleiches gilt auch für die Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Da das Planungsgebiet nicht vergrößert wird und auch keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung erfolgen, wird auf die naturschutzrechtliche Ausgleichsflächendarstellung verzichtet, da der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 6102-37/0 bereits am 04.12.2000 inkraftgetreten ist.

PRÄAMBEL

Aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1, § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 61 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung erlässt der Stadtrat folgende

Satzung § 1

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung TRASCHING "STRIEGL" Nr. 6102-37/1 in der Fassung vom 25.06.2015 ist als Satzung beschlossen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichen und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, 02.07.2015

Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes zum Bebauungsplan TRASCHING "STRIEGL" mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 05.02.2015.

1.10 Grundstückszufahrten

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

1.11 Grünordnung

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist auf je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin mindestens 3,5 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecken festgesetzt. Bei Bäumen und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

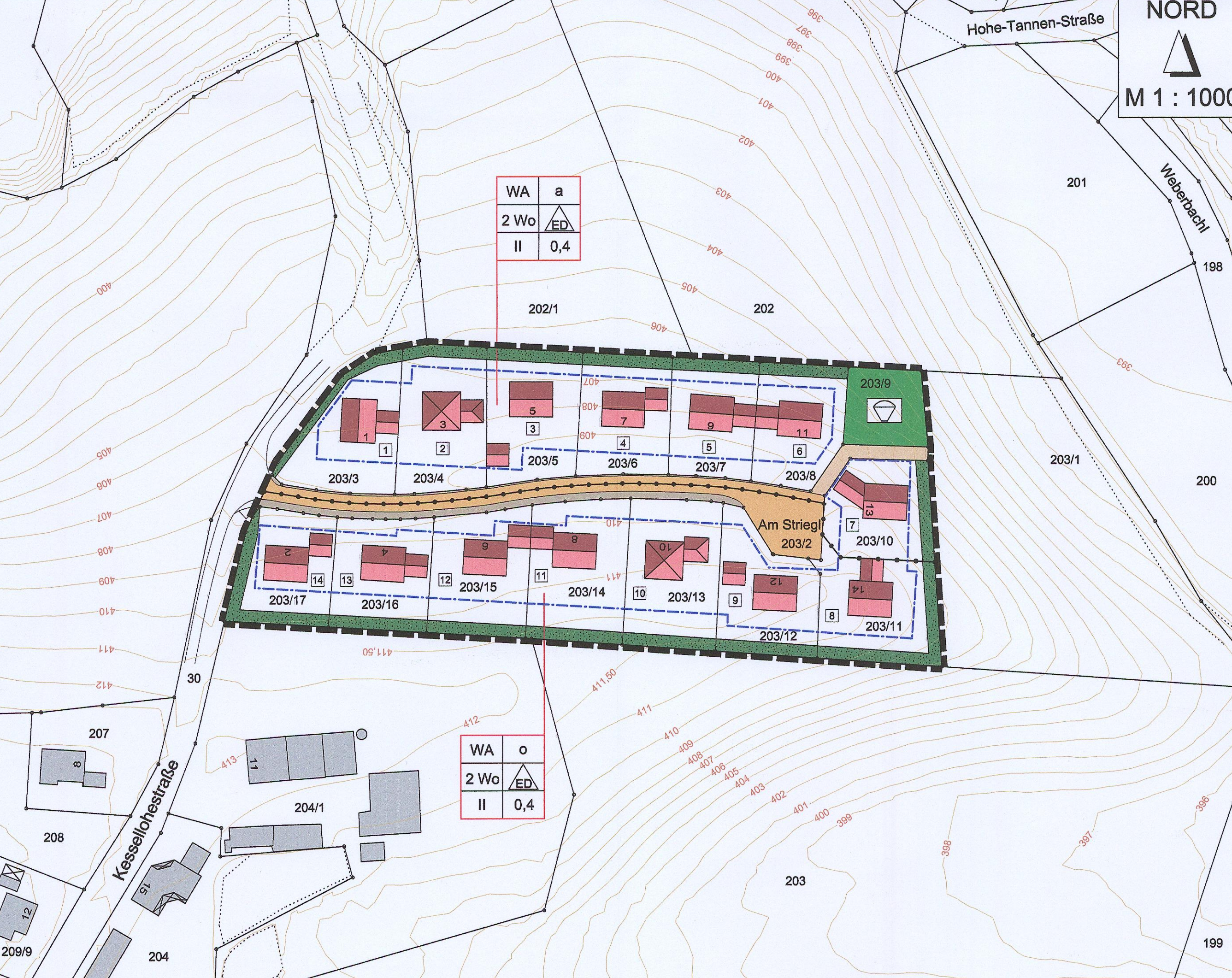
Für die Begrünung von Wänden sind alle Kletterpflanzen und alle Obstformen erlaubt.

PFLANZENLISTE:

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

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes TRASCHING - "STRIEGL" Nr. 610-10-37/0 durch Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes	6102-37/1
TRASCHING "STRIEGL" Nr. 6102-37/1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	SATZUNGS- FERTIGUNG
S T A D T L A N D K R E I S R E G . - B E Z I R K	R O D I N G C H A M O B E R P F A L Z
	in der Fassung vom 25.06.2015

1. ÄNDERUNGS- BESCHLUSS	Der Stadtrat hat am 05.02.2015 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes TRASCHING "STRIEGL" durch die Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-37/1 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 09.02.2015 am 12.02.2015 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 Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-37/1 i. d. Fassung vom 05.02.2015 hat in der Zeit vom 23.02.2015 bis 23.03.2015 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 09.02.2015, ortsüblich bekannt gemacht am 12.02.2015, 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 Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-37/1 i. d. Fassung vom 05.02.2015 mit Anschriften vom 23.02.2015 übersandt und eine angemessene Frist bis 27.03.2015 zur Äußerung gegeben.
4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	Der vom Stadtrat am 26.03.2015 gebilligte Entwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-37/1 i. d. Fassung vom 05.02.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2015 bis 12.05.2015 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 30.03.2015 am 02.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
5. SATZUNGS- BESCHLUSS	Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2015 das Änderungs-Deckblatt TRASCHING "STRIEGL" Nr. 6102-37/1 mit Begründung in der Fassung vom 25.06.2015 als Satzung beschlossen.
6. 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.
7. AUSFERTIGUNG Roding, 29.06.2015	Der Änderungs-Deckblatt TRASCHING "STRIEGL" Nr. 6102-37/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 25.06.2015 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt. Reichold, 1. Bürgermeister
8. INKRAFTTRETEN STADT RODING Roding, 02.07.2015	Der Satzungsbeschluss zum 1. Änderungs-Deckblatt TRASCHING "STRIEGL" Nr. 6102-37/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.06.2015 am 02.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-37/1 rechtsverbindlich in Kraft. Das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-37/1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Änderungs-Deckblatt 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
9. P L A N U N G Stadtbauamt Roding Schulstraße 15 93426 Roding	Vorentwurf: 05.02.2015 Entwurf: 05.02.2015 Satzungsfertigung: 25.06.2015 i. A. Weixel

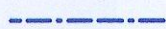


1.12 Planliche Festsetzungen

§ 20 Abs. 1 Nr. 1



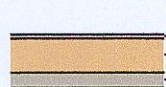
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung



Schotterrasenstreifen

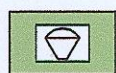
Straßenverkehrsfläche (Asphalt)

Rasenfugenpflaster

Straßenbegrenzungslinie



Gehweg (wassergebundene Decke)



öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz



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

2. HINWEISE

2.1 Textliche Hinweise

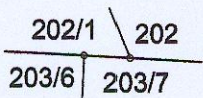
Umgang mit
Niederschlags-
wasser

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

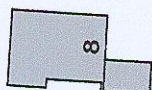
Außen-
beleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

2.2 Planliche Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummern



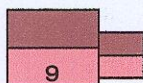
bestehende Wohngebäude und Nebengebäude



Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null



Parzellennummer



Beispielgebäude mit eingetragener Hausnummer;
die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

1. FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o
2 Wo	
II	0,4

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

1.1.2 Grundflächenzahl

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 Zahl der Vollgeschosse

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Bauweise

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2 Abstandsflächen

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

1.3 Gestaltung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit "offener Bauweise"

gültig für die Parzellen Nr. 8 bis Nr. 14

1.3.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Wandhöhe	Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 7,00 m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Wand.
Gebäudehöhe	Die maximale Gebäudehöhe wird mit 9,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche.
Fassaden	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen.

1.3.2 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten

Standorte	Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen 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 dem gesamten Grundstück 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 3,00 m nicht überschreiten. Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe bis maximal 4,00 m zulässig.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit "abweichender Bauweise"

gültig für die Parzellen Nr. 1 bis Nr. 7

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

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

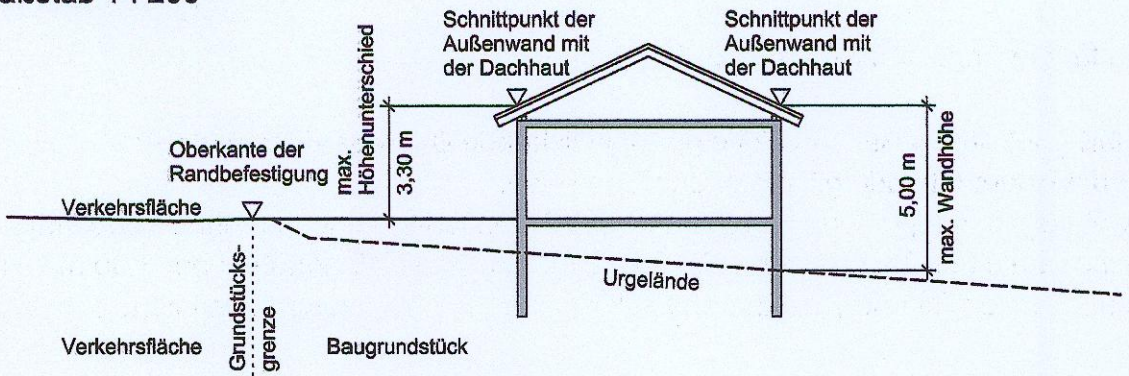
1.4.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Wandhöhe	Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 8,00 m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Wand.
Gebäudehöhe	Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche.
Fassaden	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen.

1.4.2 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten

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

Maßstab 1 : 200



1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m über OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm frei bleiben.

straßenseitig: senkrechte Holzplatten- oder Hanichelzäune oder Stabgitterzäune

außer senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

1.6 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über OK Gelände zulässig.

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.

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 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

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

1.11 Grünordnung

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.

Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist auf je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin mindestens 3,5 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 alle Obstformen erlaubt.

PFLANZENLISTE:

Bäume

Bergahorn
Spitzahorn
Feldahorn
Hainbuche
Stieleiche
Vogelbeere
Bergulme
Winterlinde
Sommerlinde
Sandbirke
Kirsche
Esche
Rotbuche
Zitterpappel
Silberweide
Bruchweide

Acer pseudoplatanus
Acer patanoides
Acer campestre
Carpinus betulus
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Ulmus glabra
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Betula pendula
Prunus avium
Fraxinus excelsior
Fagus sylvatica
Populus tremula
Salix alba
Salix fragilis

Sträucher

Haselnuss
Heckenkirsche
Hartriegel
Schlehe
Schneeball
Pfaffenkäppchen
Schwarze Johannisbeere
Wildrosen

Holunder
Strauchweiden

Traubenkirsche
Kreuzdorn
Faulbaum
sowie alle Obststräucher
Nadelgehölze und Schnitthecken werden ausgeschlossen

Corylus avellana
Lonicera xylosterum und nigra
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Viburnum opulus
Euonymus europaeus
Ribes nigrum
Rosa canina, multiflora,
rubiginosa, moyesii, hugonis, pendulina
Sambucus nigra und racemosa
Salix aurita, caprea, triandra, fragilis,
cinerea, viminalis
Prunus padus
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 05.02.2015 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes TRASCHING "STRIEGL" Nr. 6102-37/0 beschlossen.

Das 1. Änderungs-Deckblatt beinhaltet alle Änderungen, wie sie sich nach inzwischen ausgeführter Erschließung und Vermessung ergeben.

Die Änderung ist bedingt durch das natürlich vorhandene, nach Norden bzw. Nordosten abfallende Gelände und das Straßenniveau. Damit kann bei Grenzgaragen eine max. Wandhöhe von 3,00 m nicht eingehalten werden. Damit auf den Grundstücken, die nördlich an die Erschließungsstraße angrenzen, Grenzgaragen mit Wandhöhen über 3,00 m errichtet werden dürfen, wird deshalb eine abweichende Bauweise gem. Ziffer 1.4 bezogen auf das vorhandene Straßenniveau festgesetzt. Dies ist städtebaulich sinnvoll und notwendig und mit den nachbarrechtlichen Belangen vereinbar, die dadurch nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Die Höhenentwicklung der an der Grenze entstehenden Gebäude wirkt sich nicht nachteilig auf die Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Wohnfrieden der Nachbargrundstücke aus. Die Grundstücke können städtebaulich sinnvoller genutzt werden.

Der Bebauungsplan wird mit dem 1. Änderungs-Deckblatt in seiner Gesamtheit einschließlich textlicher Festsetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB neu aufgestellt. Mit Inkrafttreten des 1. Änderungs-Deckblattes gelten nur noch die Festsetzungen des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-37/1.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der bisherigen rechtsverbindlichen Planung TRASCHING "STRIEGL" Nr. 6102-37/0 zwar berührt, Gründe, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würden bzw. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Schutzgütern liegen nicht vor (analog § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB), so dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Gleiches gilt auch für die Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Da das Planungsgebiet nicht vergrößert wird und auch keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung erfolgen, wird auf die naturschutzrechtliche Ausgleichsflächendarstellung verzichtet, da der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 6102-37/0 bereits am 04.12.2000 inkraftgetreten ist.

PRÄAMBEL

Aufgrund von § 2 Abs. 1 Satz 1, § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und § 10 Abs. 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 folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung TRASCHING "STRIEGL" Nr. 6102-37/1 in der Fassung vom 25.06.2015 ist als Satzung beschlossen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichen und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, 02.07.2015




Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes zum Bebauungsplan TRASCHING "STRIEGL" mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 05.02.2015.

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
TRASCHING - "STRIEGL" Nr. 610-10-37/0
durch Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes
TRASCHING "STRIEGL" Nr. 6102-37/1
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 E G . - B E Z I R K

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

Sg. 50

6102-37/1

**SATZUNGS-
FERTIGUNG**

in der Fassung
vom 25.06.2015

**1. ÄNDERUNGS-
BESCHLUSS**

Der Stadtrat hat am 05.02.2015 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes TRASCHING "STRIEGL" durch die Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-37/1 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 09.02.2015 am 12.02.2015 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 Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-37/1 i. d. Fassung vom 05.02.2015 hat in der Zeit vom 23.02.2015 bis 23.03.2015 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 09.02.2015, ortsüblich bekannt gemacht am 12.02.2015, 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 Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-37/1 i. d. Fassung vom 05.02.2015 mit Anschreiben vom 23.02.2015 übersandt und eine angemessene Frist bis 27.03.2015 zur Äußerung gegeben.

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

Der vom Stadtrat am 26.03.2015 gebilligte Entwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-37/1 i. d. Fassung vom 05.02.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2015 bis 12.05.2015 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 30.03.2015 am 02.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

**5. SATZUNGS-
BESCHLUSS**

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2015 das Änderungs-Deckblatt TRASCHING "STRIEGL" Nr. 6102-37/1 mit Begründung in der Fassung vom 25.06.2015 als Satzung beschlossen.

6. 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.

7. AUSFERTIGUNG
Roding, 29.06.2015

Der Änderungs-Deckblatt TRASCHING "STRIEGL" Nr. 6102-37/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 25.06.2015 ausgefertigt.
Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Reichold, 1. Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN
STADT RODING
Roding, 02.07.2015

Der Satzungsbeschluss zum 1. Änderungs-Deckblatt TRASCHING "STRIEGL" Nr. 6102-37/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.06.2015 am 02.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-37/1 rechtsverbindlich in Kraft. Das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-37/1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Änderungs-Deckblatt 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

9. PLANUNG

Stadtbauamt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Vorentwurf: 05.02.2015
Entwurf: 05.02.2015
Satzungsfertigung: 25.06.2015

i. A. Weixel