

# 1. FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
2 Wo	ED	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	0,3	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

### 1.1.2 Grundflächenzahl

0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3

### 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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## 1.2 Abstandsflächen

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

### 1.3.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Wandhöhe Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 7,50 m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Wand.

Gebäudehöhe Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10,00 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 des Schutzstreifens der Hauptwasserleitung mit Steuerkabel.

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 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 Holzlaten-, Hanichel- oder Stabgitterzäune

seitl. und rückwärtige Grundstücksgrenzen: außer senkrechten Holzlaten-, Hanichel- oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

## 1.5 Wasserwirtschaft

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

## 1.6 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

## 1.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen nicht dargestellt. Außerdem sind die vorhandenen Hausanschlussleitungen in den Parzellenflächen nicht dargestellt.

Zur Planung oder Ausführung von Bauvorhaben sind von den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen Trassenpläne anzufordern.

## 1.8 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten, mit Ausnahme der Zufahrten zu den Hinterliegergrundstücken, ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Grundstückszufahrten sind daher 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).

## 1.9 Grünordnung

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

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Bei Bäumen und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

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

### PFLANZENLISTE:

**Kleinsträucher, Wuchshöhe 0,5 - 1,50 m:**  
- Schwarze Johannisbeere - Ribes nigrum

**mittelhohe Sträucher, Wuchshöhe 1,50 - 3 m:**  
- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum und nigra  
- Schlehe - Prunus spinosa  
- Strauchweide - Salix aurita  
- Wildrosen  
- Alpen-Johannisbeere - Ribes alpinum 'Schmidt'  
- Gold-Johannisbeere - Ribes aureum  
- Blut-Johannisbeere Ribes sanguinea 'Atrorubens'

**Großsträucher, Wuchshöhe 3 - 7 m:**  
- Haselnuss - Corylus avellana  
- Hartriegel - cornus sanguinea  
- Schneeball - Viburnum opulus  
- Pfaffenkappchen - Euonymus europaeus  
- Holunder - Sambucus nigra und racemosa  
- Strauchweiden - Salix caprea, fragilis, cinerea,  
viminalis  
- Traubenkirsche - Prunus padus  
- Kreuzdorn - Rhamnus catharticus  
- Faulbaum - Rhamnus frangula

sowie alle Obststräucher  
Nadelgehölze und Schnitthecken werden ausgeschlossen

**Kleinbäume: 7 - 15 m**  
- Feldahorn - Acer campestre  
- Wildapfel - Malus sylvestris  
- Wildbirne - Pyrus communis

**Mittelhohe Bäume 15 - 20 m:**  
- Vogelbeere - Sorbus aucuparia  
- Sandbirke - Betula pendula  
- Kirsche - Prunus avium  
- Zitterpappel - Populus tremula  
- Silberweide - Salix alba  
- Bruchweide - Salix fragilis

**Großbäume 20 - 30 (40) m**  
- Esche - Fraxinus excelsior  
- Winterlinde - Tilia cordata  
- Winterlinde - Tilia cordata 'rancho'  
- Bergahorn - Acer pseudoplatanus  
- Spitzahorn - Acer patanoides  
- Sileische - Quercus robur  
- Bergulme - Ulmus glabra  
- Sommerlinde - Tilia platyphyllos  
- Esche - Fraxinus excelsior  
- Rotbuche - Fagus sylvatica

## 1.10 Planliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gemäß Anlage zur PlanzV 1990, Nr. 15.13.)
- Baugrenze (gemäß Anlage zur PlanzV 1990, Nr. 3.5.)
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietsengrünung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß Anlage zur PlanzV 1990, Nr. 15.5.) als private Zufahrt zu Hinterliegergrundstücken

## 2. HINWEISE

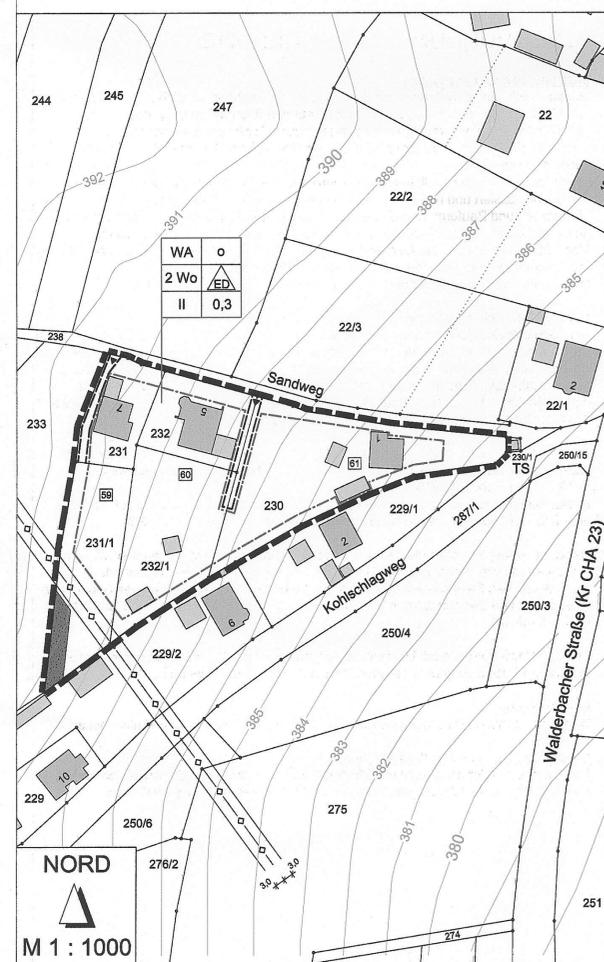
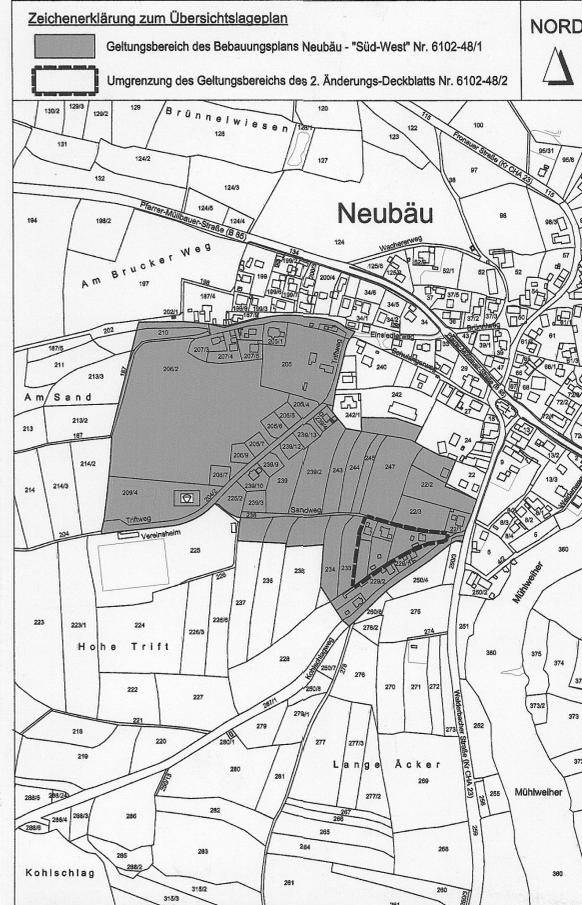
### 2.1 Planliche Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
- Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null
- Parzellennummer
- Bestehende Hauptwasserleitung mit Steuerkabel, unterirdisch, mit Sicherheitsabstand. Alle den Bestand oder Betrieb der Anlagen und Leitungen gefährdenden Maßnahmen sind zu unterlassen.

### 2.2 Textliche Hinweise

- Umgang mit Niederschlagswasser** Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.
- Außenbeleuchtung** Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur energieeffiziente und insektenunschädliche (mit möglichst eingeschränkter Anlockwirkung auf Insekten) Beleuchtungssysteme verwendet werden.
- Kinderspielplatz** Im Bebauungsplan Neubäu - "Süd-West" Nr. 6102-48/1 ist am Triftweg im östlichen Teil des Grundstücks FlurNr. 209/4 ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Das Grundstück wurde durch die Stadt Roding bereits erworben. Die Realisierung des Kinderspielplatzes erfolgt im Zuge der Bebauung des Wohngebietes. Die Entfernung vom Planungsgebiet zum geplanten Kinderspielplatz beträgt ca. 300 m.

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 5000



## A. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

### Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Bebauung auf den übergroßen Grundstücken durch Anbau oder eine eigenständige Bebauung in zweiter Reihe geschaffen werden. Dazu wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Neufestsetzung der Baugrenzen deutlich erweitert.

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

### Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

Der Bebauungsplan erfüllt die Belange nach § 1 BauGB. Er dient der Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnungen und damit der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs. Die Grundfläche des Planungsgebietes ist kleiner 20.000 m<sup>2</sup>. Die Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist damit möglich.

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

### Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Belange sind der Stadt für das Planungsgebiet nicht bekannt.

### Eingriffsregelung und Ausgleichsflächenberechnung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Ausgleich entfällt, da der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

## B. INHALT DER ÄNDERUNG

### 1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich.

### 2. Planzeichnung

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird in folgenden Bereichen geändert:

- Änderung der Baugrenzen im Bereich der Parzellen Nr. 59, 60 und 61 zur Erweiterung der überbaubaren Flächen.
- Die Garagenzufahrten werden nicht mehr in der Planzeichnung festgesetzt sondern durch die Textliche Festsetzung unter 1.8 definiert.

### 3. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Die "Festsetzungen durch Planzeichen und Text" des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Neubäu - "Süd-West" Nr. 6102-48/1, in Kraft getreten am 03.01.2008, sind für den Änderungsbereich dieses Deckblatts nicht mehr gültig.

## PRÄAMBEL

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

**§ 1**  
Satzungsbeschluss  
Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 01.07.2014 ist als Satzung beschlossen.

**§ 2**  
Räumlicher Geltungsbereich  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatts Nr. 6102-48/2 ist der Lageplan M. 1 : 1000 maßgebend.

**§ 3**  
Bestandteile der Satzung  
Die Satzung besteht aus  
1. Lageplan M. 1 : 1000  
2. Festsetzungen durch Text  
3. Planliche Festsetzungen  
4. Planliche und Textliche Hinweise  
5. Verfahrensmerkmale

**§ 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 mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Roding, 03.07.2014



Reichold, 1. Bürgermeister

## Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 6102-48/2

Neubäu - "Süd-West" Nr. 6102-48/1 durch Aufstellung des 2. Änderungs-Deckblatts Neubäu - "Süd-West" Nr. 6102-48/2 **SATZUNGS-FERTIGUNG**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2014 durch den Stadtrat der Stadt Roding am Sandweg 3, 11. 23. 06. 2014

**1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS**  
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Neubäu - "Süd-West" durch die Aufstellung des 2. Änderungs-Deckblatts Nr. 6102-48/2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 28.03.2014 am 31.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG**  
Der vom Stadtrat am 19.12.2013 gebilligte Entwurf des Änderungs-Deckblatts Nr. 6102-48/2 i. d. Fassung vom 19.12.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2014 bis 07.05.2014 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 28.03.2014 am 31.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

**3. SATZUNGS-BESCHLUSS**  
Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.07.2014 das Änderungs-Deckblatt Neubäu - "Süd-West" Nr. 6102-48/2 mit Begründung i. d. Fassung vom 01.07.2014 als Satzung beschlossen.

**4. GENEHMIGUNG**  
nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Nr. 6100-35 entwickelt ist. Dieser ist am 03.04.2008 wirksam in Kraft getreten.

**5. AUSFERTIGUNG**  
Das Änderungs-Deckblatt Neubäu - "Süd-West" Nr. 6102-48/2 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 01.07.2014 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.  
Reichold, 1. Bürgermeister

**6. INKRAFTTRETEN**  
Der Satzungsbeschluss zum 2. Änderungs-Deckblatt Neubäu - "Süd-West" Nr. 6102-48/2 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 02.07.2014 am 03.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-48/2 rechtsverbindlich in Kraft. Das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-48/2 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Reichold, 1. Bürgermeister

**7. PLANUNG**  
Stadtbauamt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding  
Entwurf: 19.12.2013  
Satzungsfertigung: 01.07.2014  
I. A. Weixel



## 1.10 Planliche Festsetzungen



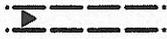
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gemäß Anlage zur PlanzV 1990, Nr. 15.13.)



Baugrenze (gemäß Anlage zur PlanzV 1990, Nr. 3.5.)



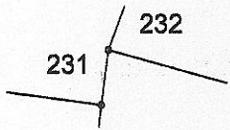
Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung



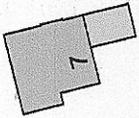
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß Anlage zur PlanzV 1990, Nr. 15.5.) als private Zufahrt zu Hinterliegergrundstücken

## 2. HINWEISE

### 2.1 Planliche Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzzeichen und Flurstücksnummer



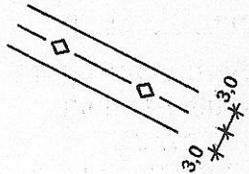
bestehende Wohngebäude und Nebengebäude



Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null

60

Parzellennummer



Bestehende Hauptwasserleitung mit Steuerkabel, unterirdisch, mit Sicherheitsabstand. Alle den Bestand oder Betrieb der Anlagen und Leitungen gefährdenden Maßnahmen sind zu unterlassen.

### 2.2 Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser

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

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur energieeffiziente und insektenunschädliche (mit möglichst eingeschränkter Anlockwirkung auf Insekten) Beleuchtungssysteme verwendet werden.

Kinderspielplatz

Im Bebauungsplan Neubäu - "Süd-West" Nr. 6102-48/1 ist am Triftweg im östlichen Teil des Grundstücks FlurNr. 209/4 ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt.

Das Grundstück wurde durch die Stadt Roding bereits erworben. Die Realisierung des Kinderspielplatzes erfolgt im Zuge der Bebauung des Wohngebiets. Die Entfernung vom Planungsgebiet zum geplanten Kinderspielplatz beträgt ca. 300 m.

# 1. FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o
2 Wo	
II	0,3

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

0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3

### 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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## 1.2 Abstandsflächen

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

### 1.3.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

**Wandhöhe** Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 7,50 m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Wand.

**Gebäudehöhe** Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10,00 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**

<b>Standorte</b>	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 des Schutzstreifens der Hauptwasserleitung mit Steuerkabel.
<b>Wandhöhe</b>	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 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.

<b>straßenseitig:</b>	senkrechte Holzlatten-, Hanichel- oder Stabgitterzäune
<b>seitl. und rückwärtige Grundstücksgrenzen:</b>	außer senkrechten Holzlatten-, Hanichel- oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

## **1.5 Wasserwirtschaft**

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

## **1.6 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren**

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

## **1.7 Ver- und Entsorgungsleitungen**

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

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen nicht dargestellt. Außerdem sind die vorhandenen Hausanschlussleitungen in den Parzellenflächen nicht dargestellt.

Zur Planung oder Ausführung von Bauvorhaben sind von den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen Trassenpläne anzufordern.

## 1.8 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten, mit Ausnahme der Zufahrten zu den Hinterliegergrundstücken, ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Grundstückszufahrten sind daher 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).

## 1.9 Grünordnung

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

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Bei Bäumen und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

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

### PFLANZENLISTE:

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

- Schwarze Johannisbeere - Ribes nigrum

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

- Heckenkirsche - Lonicera xylosteum und nigra
- Schlehe - Prunus spinosa
- Strauchweide - Salix aurita
- Wildrosen
- Alpen-Johannisbeere - Ribes alpinum `Schmidt`
- Gold-Johannisbeere - Ribes aureum
- Blut-Johannisbeere Ribes sanguinea `Atrorubens`

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

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

#### Kleinbäume: 7 - 15 m

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

#### Mittelhohe Bäume 15 - 20 m:

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

#### Großbäume 20 - 30 (40) m

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

sowie alle Obststräucher

Nadelgehölze und Schnitthecken werden ausgeschlossen

# B. INHALT DER ÄNDERUNG

## 1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich.

## 2. Planzeichnung

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird in folgenden Bereichen geändert:

- Änderung der Baugrenzen im Bereich der Parzellen Nr. 59, 60 und 61 zur Erweiterung der überbaubaren Flächen.
- Die Garagenzufahrten werden nicht mehr in der Planzeichnung festgesetzt sondern durch die Textliche Festsetzung unter 1.8 definiert.

## 3. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Die "Festsetzungen durch Planzeichen und Text" des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Neubäu - "Süd-West" Nr. 6102-48/1, in Kraft getreten am 03.01.2008, sind für den Änderungsbereich dieses Deckblatts nicht mehr gültig.

# PRÄMBEL

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

## § 1

### Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 01.07.2014 ist als Satzung beschlossen.

## § 2

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan-Änderungs-Deckblatts Nr. 6102-48/2 ist der Lageplan M. 1 : 1000 maßgebend.

## § 3

### Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus

1. Lageplan M. 1 : 1000
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 mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Roding, 03.07.2014



Reichold, 1. Bürgermeister

**Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes  
Neubau - "Süd-West" Nr. 6102-48/1  
durch Aufstellung des 2. Änderungs-Deckblattes  
Neubau - "Süd-West" Nr. 6102-48/2**

6102-48/2

**SATZUNGS-  
FERTIGUNG**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB  
zur Nachverdichtung für einen Teilbereich am Sandweg

in der Fassung  
vom 01.07.2014

STADT  
LANDKREIS  
REG.-BEZIRK

RODING  
CHAM  
OBERPFALZ

B.N. 23.06.07  
Bestandskraft  
"03.07.2014"  
Sg. 50

**1. AUFSTELLUNGS-  
BESCHLUSS**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.12.2013 die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Neubau - "Süd-West" durch die Aufstellung des 2. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-48/2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 28.03.2014 am 31.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der vom Stadtrat am 19.12.2013 gebilligte Entwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-48/2 i. d. Fassung vom 19.12.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2014 bis 07.05.2014 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 28.03.2014 am 31.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

**3. SATZUNGS-  
BESCHLUSS**

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.07.2014 das Änderungs-Deckblatt Neubau - "Süd-West" Nr. 6102-48/2 mit Begründung i. d. Fassung vom 01.07.2014 als Satzung beschlossen.

**4. 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.

**5. AUSFERTIGUNG**

Roding, 02.07.2014

Das Änderungs-Deckblatt Neubau - "Süd-West" Nr. 6102-48/2 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 01.07.2014 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Reichold, 1. Bürgermeister



**6. INKRAFTTRETEN**

STADT RODING

Roding, 03.07.2014

Der Satzungsbeschluss zum 2. Änderungs-Deckblatt Neubau - "Süd-West" Nr. 6102-48/2 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 02.07.2014 am 03.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-48/2 rechtsverbindlich in Kraft.

Das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-48/2 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Reichold, 1. Bürgermeister

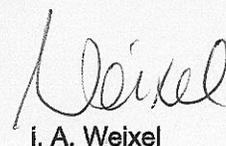
Das Änderungs-Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



**7. PLANUNG**

Stadtbauamt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Entwurf: 19.12.2013  
Satzungsfertigung: 01.07.2014

  
i. A. Weixel