1. FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o
2 Wo	ED
III	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
Es sind nur Wohnnutzungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

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

III — Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Bauweise

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

ED — 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 Schallschutzmaßnahmen

1. Auf Parzelle 7 ist entlang der westlichen Parzellengrenze und an der nördlichen Parzellengrenze auf einer Länge von 15 m eine Lärmschutzwand mit einer Abschirmhöhe von 2,00 m über Grund zu erstellen. Sie kann schallhart ausgeführt werden.
2. Entlang der Staatsstraße St 2650 sind auf den Parzellen 1 bis 7 die Fassadenseiten zur Staatsstraße hin, nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
III	35 dB

3. Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
4. Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 zu bestimmen.
5. Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
6. Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über Fenster an den Fassadenseiten zur Staatsstraße St 2650 hin, belüftet, wird bei Außenpegeln von mehr als 50 dB(A) der Einbau von Lüftern festgesetzt.
7. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

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

gültig für die Parzellen Nr. 1, 8, 9, 10, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 und 25

1.4.1 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.

1.4.2 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.

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 4,50 m zulässig.

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

gültig für die Parzellen Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 14, 15, 16 und 17

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.

1.5.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Wandhöhe — Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 9,00 m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Wand.

Gebäudehöhe — Die maximale Gebäudehöhe wird mit 11,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche.

Fassaden — Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen.

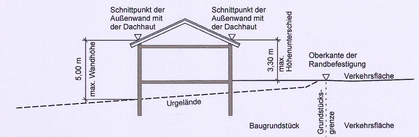
1.5.2 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten

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



1.6 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

1.7 Wasserwirtschaft

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

1.8 Versorgungsleitungen

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

1.9 Grünordnung

Die Bepflanzung im öffentlichen und privaten Bereich muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.

Bei Bäumen und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

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

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 25.04.2013 ist als Satzung beschlossen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes WOHNGEBIET KIENHOLZ ist der Lageplan M. 1 : 1000 maßgebend.

§ 3
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus
1. Lageplan M. 1 : 1000
2. Planzeichen als Festsetzungen
3. Textliche Festsetzungen
4. Planzeichen als Hinweise
5. Hinweise
6. Verfahrensvermerke
7. Begründung mit den Anlagen
   - Anlage 1: Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Darstellung der Außgleichsmaßnahmen
   - Anlage 2: Spezielle Artenschutzprüfung (saP)
   - Anlage 3.1: Umweltbericht
   - Anlage 3.2: Schalltechnische Untersuchung

§ 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, 07.11.2013

Reichold, 1. Bürgermeister

1.10 Planliche Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise innerhalb des Baugebiets
- Schotterrasenstreifen, Maßangaben in Metern
- Straßenverkehrsfläche (Asphalt), Maßangabe in Metern
- Straßenbegrenzungslinie
- Geh- und Radweg (Asphalt)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg
- Garagenzufahrt mit Einfahrt in Pfeilrichtung
- Anbauverbotsstreifen gem. Art. 23 BayStWG entlang der Staatsstraße
- freizuhaltendes Sichtdreieck zur Staatsstraße St 2650
- freizuhaltendes Sichtdreieck zum Geh- und Radweg
- Schmutzwasserkanal der Stadt Roding
- mit Leitungsrecht für Schmutzwasserkanal belastete Fläche
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes mit Angabe der Biotopnummer gemäß Biotopkartierung
- öffentliche Grünfläche: Begleitgrün entlang öffentlicher Verkehrsflächen
- Retentionsteich zur Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
- Private Grünfläche als Rasenfläche
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für heimische, freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung
- Lärmschutzwand aus Holz mit einer Höhe von 2,0 m

2. HINWEISE

2.1 Planliche Hinweise

- 371 / 304/3 / 304/1 — bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
- Topographische Abgrenzung (Übernahme aus der digitalen Flurkarte)
- 396 — Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen über Normal Null
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 10 — Parzellennummer
- Beispielgebäude; die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

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 insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

BEBAUUNGSPLAN

WOHNGEBIET KIENHOLZ

STADT RODING
LANDKREIS CHAM
REG.-BEZIRK OBERPFALZ

6102-75/0
ENTWURF
in der Fassung vom 25.04.2013

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans WOHNGEBIET KIENHOLZ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 03.05.2012 am 03.05.2012 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. 6102-75/0 i. d. Fassung vom 22.05.2012 hat in der Zeit vom 29.05.2012 bis 22.06.2012 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 23.05.2012, ortsüblich bekannt gemacht am 24.05.2012, 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. 6102-75/0 i. d. Fassung vom 22.05.2012 mit Anschreiben vom 24.05.2012 übersandt und eine angemessene Frist bis 22.06.2012 zur Äußerung gegeben.
4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	Der vom Stadtrat am 25.04.2013 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-75/0 i. d. Fassung vom 25.04.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2013 bis 13.06.2013 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 02.05.2013 am 02.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
5. SATZUNGSBESCHLUSS	Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.07.2013 den Bebauungsplan Nr. 6102-75/0 mit Begründung i. d. Fassung vom 25.04.2013 als Satzung beschlossen.
6. GENEHMIGUNG	nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 6100-35/7 entwickelt ist. Dieses ist am 07.11.2013 wirksam in Kraft getreten.
7. AUSFERTIGUNG Roding, 05.11.2013 Reichold, 1. Bürgermeister	Der Bebauungsplan Nr. 6102-75/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 25.04.2013 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
8. INKRAFTTRETEN STADT RODING Roding, 07.11.2013 Reichold, 1. Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-75/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 06.11.2013 am 07.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-75/0 rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-75/0 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.

9. PLANUNG

Bebauungsplan:	Grünordnung:		
Stadtbauamt Roding	Sußebach-Landschaftsarchitektur	Vorentwurf:	22.05.2012
Schulstraße 15	Birkenstraße 16	Entwurf:	25.04.2013
93426 Roding	93096 Köfering		i. A. Weixel

N
M. 1 : 1000
WA a
2Wo ED
III 0,3
Parkplatz
Staatsstraße St 2650
Privatweg nach Kienholz
zu 373
373/3
373
Biotop Nr.
6841-132-09
LS-Wand
Geh- und Radweg
Privatweg
Gemeindeverbindungsstraße St 2650 - Ziehring
Kienholz
279/2
274/4
274
279/1
286
287
371
372
373/4
396
304/4
304/3
304/1
304/2
304
300
300/2
300/1
397
398
295
290
290/2
277
275
46
6841-0134-01
Biotop Nr.
St 2650
Fahrbahnrand St 2650
Anbauverbotsstreifen
zur Staatsstraße St 2650

1.10 Planliche Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise innerhalb des Baugebiets

Schotterrasenstreifen, Maßangaben in Metern

Straßenverkehrsfläche (Asphalt), Maßangabe in Metern

Straßenbegrenzungslinie

Geh- und Radweg (Asphalt)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg

GZ

Garagenzufahrt mit Einfahrt in Pfeilrichtung

20.00

Anbauverbotsstreifen gem. Art. 23 BayStWG entlang der Staatsstraße

freizuhaltendes Sichtdreieck zur Staatsstraße St 2650

freizuhaltendes Sichtdreieck zum Geh- und Radweg

Schmutzwasserkanal der Stadt Roding

mit Leitungsrecht für Schmutzwasserkanal belastete Fläche

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes mit Angabe der Biotopnummer gemäß Biotopkartierung

öffentliche Grünfläche: Begleitgrün entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Retentionsteich zur Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

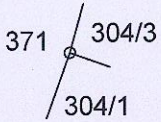
Private Grünfläche als Rasenfläche

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

Lärmschutzwand aus Holz mit einer Höhe von 2,0 m

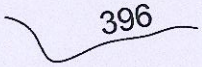
2. HINWEISE

2.1 Planliche Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer

Topographische Abgrenzung (Übernahme aus der digitalen Flurkarte)

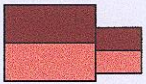


Höhenschichtlinien mit Angaben der Höhen über Normal Null

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

10

Parzellennummer



Beispielgebäude; die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

2.2 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.

1. FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o
2 Wo	ED
III	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
Es sind nur Wohnnutzungen nach
§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

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

III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Bauweise

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

ED 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 Schallschutzmaßnahmen

1. Auf Parzelle 7 ist entlang der westlichen Parzellengrenze und an der nördlichen Parzellengrenze auf einer Länge von 15 m eine Lärmschutzwand mit einer Abschirmhöhe von 2,00 m über Grund zu erstellen. Sie kann schallhart ausgeführt werden.

2. Entlang der Staatsstraße St 2650 sind auf den Parzellen 1 bis 7 die Fassadenseiten zur Staatsstraße hin, nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
III	35 dB

3. Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
4. Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 zu bestimmen.
5. Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
6. Werden schutzbedürftige Räume <u>ausschließlich</u> über Fenster an den Fassadenseiten zur Staatsstraße St 2650 hin, belüftet, wird bei Außenpegeln von mehr als 50 dB(A) der Einbau von Lüftern festgesetzt.
7. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

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

gültig für die Parzellen Nr. 1, 8, 9, 10, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 und 25

1.4.1 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.

1.4.2 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 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 4,50 m zulässig.

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

gültig für die Parzellen Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 14, 15, 16 und 17

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.

1.5.1 Festsetzungen zu Wohngebäuden

Wandhöhe	Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 9,00 m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Wand.
Gebäudehöhe	Die maximale Gebäudehöhe wird mit 11,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche.
Fassaden	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen.

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

Standorte

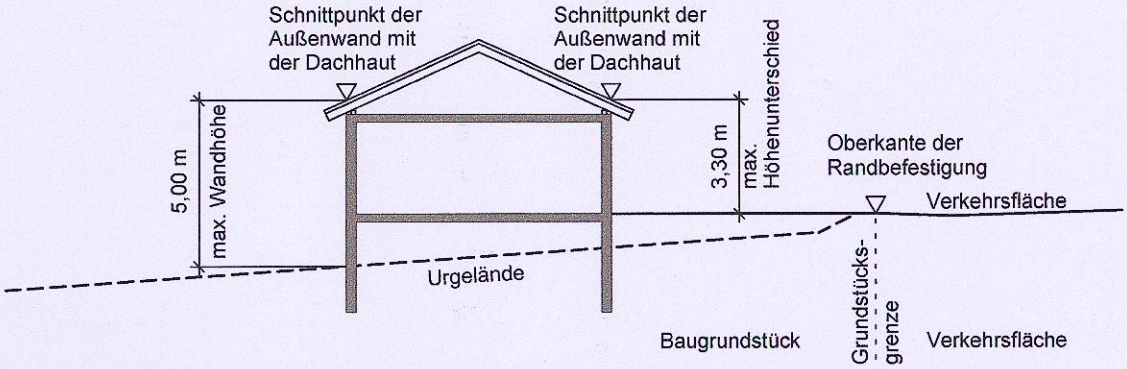
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung, regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO allgemein verfahrensfrei 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



1.6 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

1.7 Wasserwirtschaft

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

1.8 Versorgungsleitungen

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

1.9 Grünordnung

Die Bepflanzung im öffentlichen und privaten Bereich muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.

Bei Bäumen und Hecken sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

<u>Pflanzenliste:</u>

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

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 25.04.2013 ist als Satzung beschlossen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes WOHNGEBIET KIENHOLZ ist der Lageplan M. 1 : 1000 maßgebend.

§ 3
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus

1. Lageplan M. 1 : 1000
2. Planzeichen als Festsetzungen
3. Textliche Festsetzungen
4. Planzeichen als Hinweise
5. Hinweise
6. Verfahrensvermerke
7. Begründung mit den Anlagen

   Anlage 1: Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Darstellung der Außgleichsmaßnahmen
   Anlage 2: Spezielle Artenschutzprüfung (saP)
   Anlage 3.1: Umweltbericht
   Anlage 3.2: Schalltechnische Untersuchung

§ 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, 07.11.2013

BAYERN STADT RODING

Reichold, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

WOHNGEBIET KIENHOLZ

STADT	RODING	
LANDKREIS	CHAM	
REG.-BEZIRK	OBERPFALZ	

BNr. 23.14.02.
Bestandskraft: "07.11.2013"
§ 50

6102-75/0
ENTWURF
in der Fassung
vom 25.04.2013

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans WOHNGEBIET KIENHOLZ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 03.05.2012 am 03.05.2012 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. 6102-75/0 i. d. Fassung vom 22.05.2012 hat in der Zeit vom 29.05.2012 bis 22.06.2012 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 23.05.2012, ortsüblich bekannt gemacht am 24.05.2012, 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. 6102-75/0 i. d. Fassung vom 22.05.2012 mit Anschreiben vom 24.05.2012 übersandt und eine angemessene Frist bis 22.06.2012 zur Äußerung gegeben.
4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	Der vom Stadtrat am 25.04.2013 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-75/0 i. d. Fassung vom 25.04.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2013 bis 13.06.2013 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 02.05.2013 am 02.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.07.2013 den Bebauungsplan Nr. 6102-75/0 mit Begründung i. d. Fassung vom 25.04.2013 als Satzung beschlossen.

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

nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan-Änderungs-Deckblatt Nr. 6100-35/7 entwickelt ist. Dieses ist am 07.11.2013 wirksam in Kraft getreten.

7. AUSFERTIGUNG

Roding, 05.11.2013

Reichold, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 6102-75/0 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 25.04.2013 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

8. INKRAFTTRETEN

STADT RODING
Roding, 07.11.2013

Reichold, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-75/0 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 06.11.2013 am 07.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-75/0 rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-75/0 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.

9. P L A N U N G

Bebauungsplan:	**Grünordnung:**		
Stadtbauamt Roding	Sußebach-Landschaftsarchitektur	Vorentwurf:	22.05.2012
Schulstraße 15	Birkenstraße 16	Entwurf:	25.04.2013
93426 Roding	93096 Köfering		i. A. Weixel