

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

gültig für die Parzellen Nr. 12 bis Nr. 21, Nr. 29 und Nr. 31 bis Nr. 39

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 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. 11, Nr. 22 bis Nr. 28 und Nr. 30

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

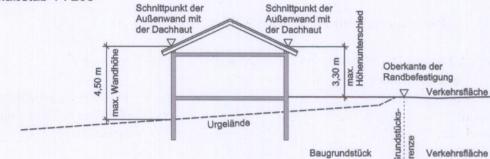
Standorte Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung, regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, die nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO allgemein 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 nachbarsseitigen Gebäudelfucht 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 4,50 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 Holzlatzen- oder Hanichelzäune oder Stabgitterzäune

seitl. und rückwärtige Grundstücksgrenzen: außer senkrechten Holzlatzen- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt

1.6 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.

1.7 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

1.8 Versorgungsleitungen

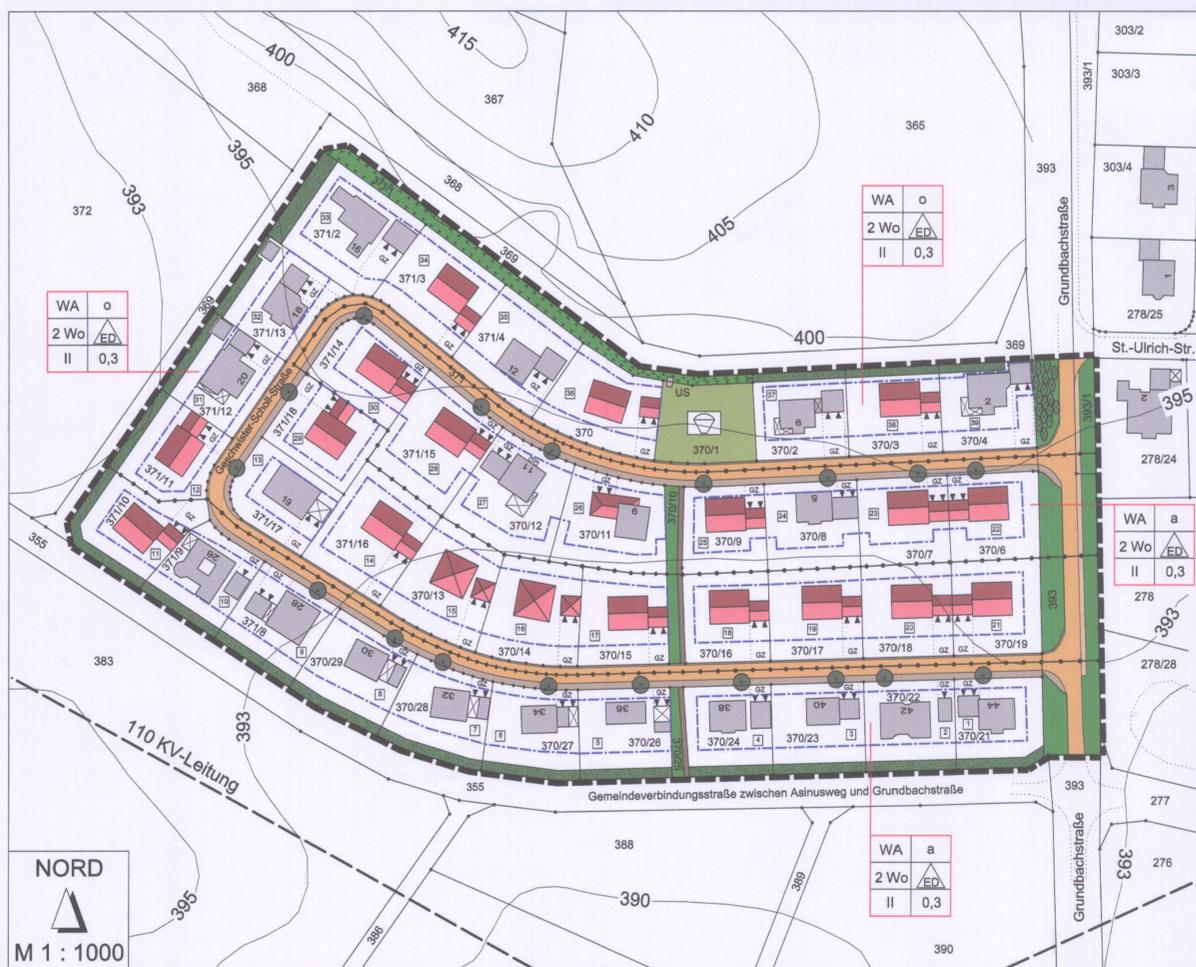
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

1.9 Grünordnung

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 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 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	Sträucher	Bäume
Bergahorn	Haselnuss	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Heckenkirsche	Acer patanoides
Feldahorn	Hartrieel	Acer campestre
Hainbuche	Schlehe	Carpinus betulus
Stieleiche	Schneeball	Quercus robur
Vogelbeere	Pflaumenkätzchen	Sorbus aucuparia
Bergulme	Schwarze Johannisbeere	Ulmus glabra
Winterlinde	Wildrosen	Tilia cordata
Sommerlinde	Holunder	Tilia platyphyllos
Sandbirke	Strauchweiden	Betula pendula
Kirsche	Traubenkirsche	Prunus avium
Esche	Kreuzdorn	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Faulbaum	Fagus sylvatica
Zitterpappel	sowie alle Obststräucher	Populus tremula
Silberweide	Nadelgehölze und Schnitthecken werden ausgeschlossen	Salix alba
Bruchweide		Salix fragilis



1.10 Planliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - Baugrenze
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Schotterrasenstreifen
- Straßenverkehrsfläche (Asphalt)
- Rasenfugenpflaster mit festgesetzten Baumstandorten
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg (Asphalt)
- Gehweg (wassergebundene Decke)
- ▲ ▲ Garagenzufahrt mit Einfahrt in Pfeilrichtung
- öffentliche Grünfläche: Begleitgrün entlang öffentlicher Verkehrsflächen
- öffentliche Grünfläche: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
- öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung
- Sträucher erhalten
- Bäume erhalten

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 unversmurtete Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.

Außenbeleuchtung Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

2.2 Planliche Hinweise

- 370/9 bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
- 393 Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null
- 24 Parzellennummer
- Beispielgebäude; die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 31.03.2011 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" Nr. 6102-56/0 beschlossen.

Das 1. Änderungs-Deckblatt beinhaltet alle Änderungen, wie sie sich nach inzwischen ausgeführter Erschließung, Vermessung und Bebauung ergeben. Die Änderung ist bedingt durch das natürlich vorhandene, nach Süden abfallende Gelände und das Straßenniveau. Damit kann bei Grenzgaragen eine max. Wandhöhe von 3,00 m nicht eingehalten werden. Damit auf den Grundstücken, die jeweils südlich 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, 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 Verfahren nach § 30 BauGB neu aufgestellt. Mit Inkrafttreten des 1. Änderungs-Deckblattes gelten nur noch die Festsetzungen des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-56/1.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der bisherigen rechtsverbindlichen Planung WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" Nr. 6102-56/0 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 Ausgleichsflächenverordnung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6102-56/0 verwiesen. Der darin festgestellte erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich ist bereits durch die Maßnahme "Renaturierung Grundbach" 2011 erfolgt und im Ökokonto gebucht.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" Nr. 6102-56/1 in der Fassung vom 28.06.2012 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, 18.10.2012

Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes zum Bebauungsplan WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 31.03.2011.

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" Nr. 6102-56/0 durch Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes

6102-56/1
Bestandsdopp. 22.10.2012
WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" Nr. 6102-56/1 ENTWURF
STADT RODING
LANDKREIS CHAM
REG. - BEZIRK OBERPfalz
§ 50
in der Fassung vom 28.06.2012

1. ÄNDERUNGS-BESCHLUSS Der Stadtrat hat am 31.03.2011 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" durch die Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-56/1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 03.05.2012 am 03.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-56/1 i. d. Fassung vom 02.05.2012 hat in der Zeit vom 14.05.2012 bis 14.06.2012 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 03.05.2012, ortsüblich bekannt gemacht am 03.05.2012, hingewiesen.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-BETEILIGUNG Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-56/1 i. d. Fassung vom 02.05.2012 mit Anschreiben vom 14.05.2012 übersandt und eine angemessene Frist bis 14.06.2012 zur Äußerung gegeben.

4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG Der vom Stadtrat am 28.06.2012 gebilligte Entwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-56/1 i. d. Fassung vom 28.06.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2012 bis 10.08.2012 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 29.06.2012 am 02.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.10.2012 das Änderungs-Deckblatt WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" Nr. 6102-56/1 mit Begründung in der Fassung vom 28.06.2012 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 Der Änderungs-Deckblatt WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" Nr. 6102-56/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 28.06.2012 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Reichold, 1. Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss zum 1. Änderungs-Deckblatt WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" Nr. 6102-56/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 19.10.2012 am 22.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-56/1 rechtsverbindlich in Kraft. Das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-56/1 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 Stadtbaumeister Roding Entwurf: 02.05.2012
Schulstraße 15 28.06.2012
93426 Roding
Vorentwurf: 02.05.2012
Entwurf: 28.06.2012
i. A. Weikel

WA	o
2 Wo	ED
II	0,3

WA	o
2 Wo	ED
II	0,3

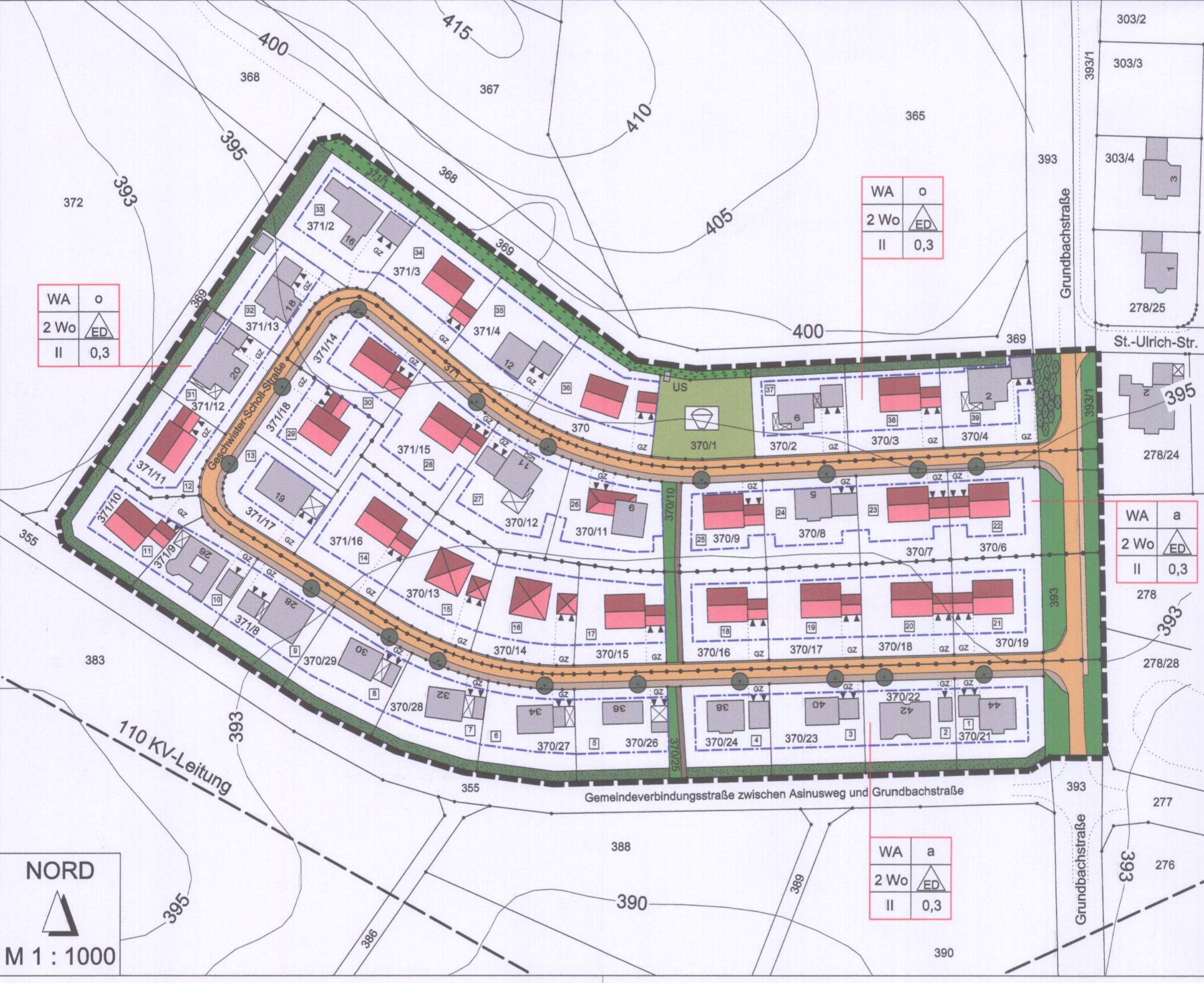
WA	a
2 Wo	ED
II	0,3

WA	a
2 Wo	ED
II	0,3

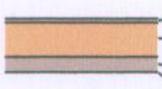
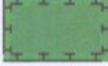
NORD



M 1 : 1000



1.10 Planliche Festsetzungen

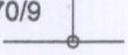
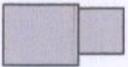
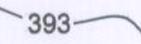
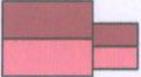
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
	Schotterrasenstreifen Straßenverkehrsfläche (Asphalt) Rasenfugenpflaster mit festgesetzten Baumstandorten Straßenbegrenzungslinie
	Gehweg (Asphalt)
	Gehweg (wassergebundene Decke)
	Garagenzufahrt mit Einfahrt in Pfeilrichtung
	öffentliche Grünfläche: Begleitgrün entlang öffentlicher Verkehrsflächen
	öffentliche Grünfläche: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
	öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz
	Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung
	Sträucher erhalten
	Bäume erhalten

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

370/9 	bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
	bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
393 	Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen in m über Normal Null
	Parzellennummer
	Beispielgebäude; 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	0,3

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

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. 12 bis Nr. 21, Nr. 29 und Nr. 31 bis Nr. 39

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 verkehrsfrei 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. 11, Nr. 22 bis Nr. 28 und Nr. 30

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

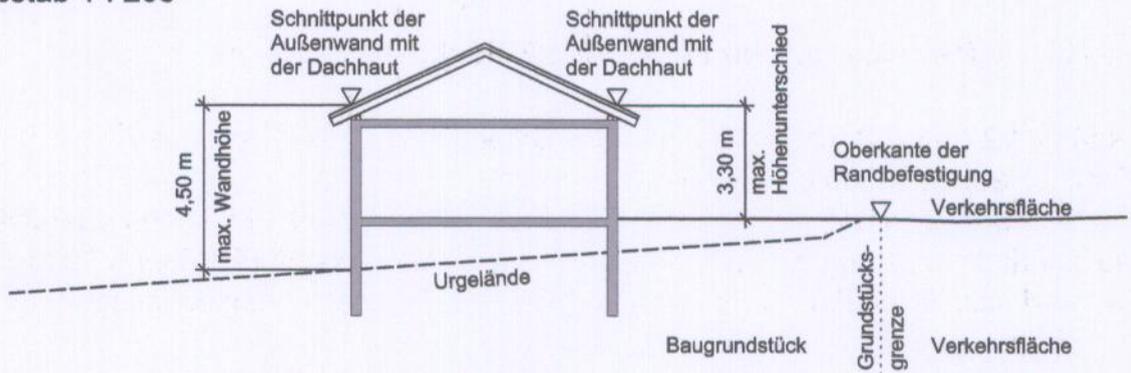
Wandhöhe	Die maximale Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 BayBO) wird mit 8,00 m festgesetzt. Untere Bezugslinie ist die natürliche Geländeoberfläche entlang der Wand.
Gebäudehöhe	Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige natürliche Geländeoberfläche.
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 verkehrsfrei 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 4,50 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 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.

1.7 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

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

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

Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 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 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	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer patanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>

Sträucher

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosterum</i> und <i>nigra</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenkämpchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> , <i>multiflora</i> , <i>rubiginosa</i> , <i>moyesii</i> , <i>hugonis</i> , <i>pendulina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>caprea</i> , <i>triandra</i> , <i>fragilis</i> , <i>cinerea</i> , <i>viminialis</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
sowie alle Obststräucher	
Nadelgehölze und Schnitthecken werden ausgeschlossen	

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

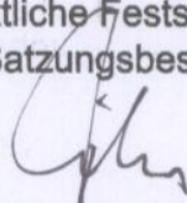
Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" Nr. 6102-56/1 in der Fassung vom 28.06.2012
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, 18.10.2012



.....
Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes zum Bebauungsplan
WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" mit integrierter Grünordnung erfolgt
gemäß Stadtratsbeschluss vom 31.03.2011.

1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" Nr. 6102-56/0
durch Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes

3. Nr. 23.09.06. I
Bestandskraft: "22.10.2012"

6102-56/1

WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" Nr. 6102-56/1

ENTWURF

STADT
LANDKREIS
REG. - BEZIRK

RODING
CHAM
OBERPFALZ

Sg. 50

in der Fassung
vom 28.06.2012

**1. ÄNDERUNGS-
BESCHLUSS**

Der Stadtrat hat am 31.03.2011 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" durch die Aufstellung des 1. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-56/1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde 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 Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-56/1 i. d. Fassung vom 02.05.2012 hat in der Zeit vom 14.05.2012 bis 14.06.2012 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 03.05.2012, ortsüblich bekannt gemacht am 03.05.2012, 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 Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-56/1 i. d. Fassung vom 02.05.2012 mit Anschreiben vom 14.05.2012 übersandt und eine angemessene Frist bis 14.06.2012 zur Äußerung gegeben.

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

Der vom Stadtrat am 28.06.2012 gebilligte Entwurf des Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-56/1 i. d. Fassung vom 28.06.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2012 bis 10.08.2012 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 29.06.2012 am 02.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.10.2012 das Änderungs-Deckblatt WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" Nr. 6102-56/1 mit Begründung in der Fassung vom 28.06.2012 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, 18.10.2012

Reichold, 1. Bürgermeister



Der Änderungs-Deckblatt WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" Nr. 6102-56/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 28.06.2012 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

8. INKRAFTTRETEN

STADT RODING
Roding, 22.10.2012

Reichold, 1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zum 1. Änderungs-Deckblatt WETTERFELD "SÜDLICH DES BIERLS" Nr. 6102-56/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 19.10.2012 am 22.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-56/1 rechtsverbindlich in Kraft. Das Änderungs-Deckblatt Nr. 6102-56/1 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.

9. PLANUNG

Stadtbauamt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Vorentwurf: 02.05.2012
Entwurf: 28.06.2012

i. A. Weixel

Weixel