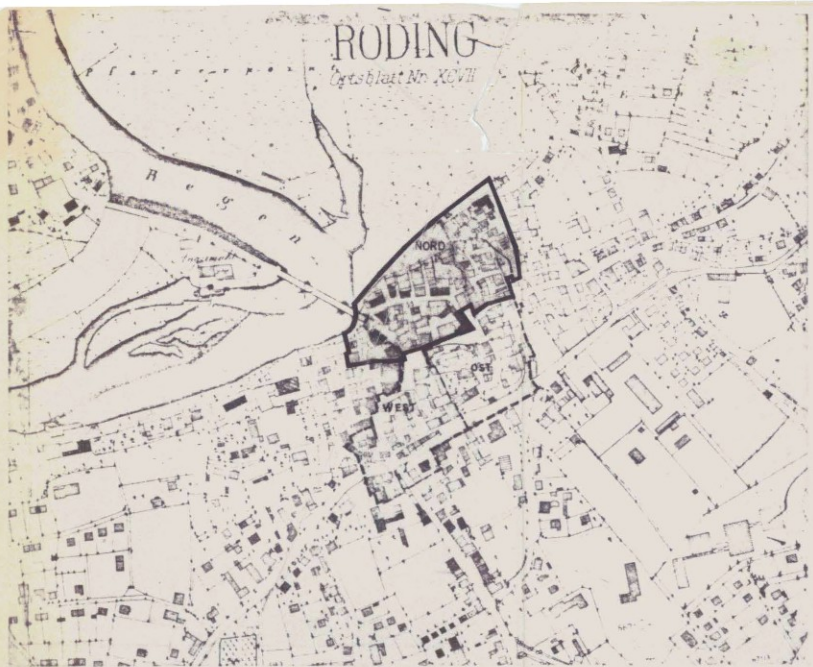


RODING

Ortsblatt Nr. XV VII



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5000

M11	II
0,4	0,8
A	SD
22 - 28°	

M12	II
0,4	0,8
A	SD
22 - 28°	

M13	III
0,6	1,4
A	SD
32 - 38°	

M14	II
0,6	1,3
A	SD
32 - 38°	

M15	III
0,9	1,8
A	SD
32 - 38°	



1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.2.



MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

§ 6 ABS 2 NR7 BauNVO (TANKSTELLEN) SIND NICHT ZULÄSSIG
NEBENANLAGEN IM SINNE DES 14BauNVO SIND ZULÄSSIG

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1.

1,3

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

2.5.

0,6

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

2.7.

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1.3.



NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

3.3.



BAULINIE

3.4.



BAUGRENZE



FIRSTRICHTUNG

32° - 38°

DACHNEIGUNG MIND. 32 ALTGRAD
UND HÖCHSTENS 38 ALTGRAD

SD

NUR SATTELDACH ZULÄSSIG

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

5.1.2.



SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE
HAUPTVERKEHRSTRASSEN

5.1.3.









P

RUHENDER VERKEHR



B

BEHINDERTEN PARKPLÄTZE




6. VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1.  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- 6.2.  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- 6.3.  VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (GEPFLASTERT)
-  ÖFFENTLICHE FUSSWEGE
-  ÖFFENTLICHE FUSSWEGE FÜR ANLIEGER BEFAHRBAR
-  EIN - bzw. AUSFAHRTEN
-  EINFAHRTBEREICH
-  DURCHGANG




7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

-  TRAFOSTATION
-  BEST. REGENÜBERLAUFBECKEN MIT PUMPWERK

9. GRÜNFLÄCHEN

-  PARKANLAGEN
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNG
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNG
DIESE FLÄCHEN DÜRFEN NICHT BEBAUT WERDEN AUCH NICHT MIT NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BauNVO, SIE SIND JEDOCH ZUR BERECHNUNG DER GRZ UND GFZ DES JEWELIGEN BAUGEBIETES MIT HERANZUZIEHEN.

10. WASSERFLÄCHEN

-  BACHLAUF IM GERINNE
-  BACHLAUF MIT UFERBÖSCHUNG UND PFLANZBINDUNG
-  BRUNNEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.2.1.



ANPFLANZEN VON BÄUMEN MIT PFLANZBINDUNG

13.2.2.



ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN MIT PFLANZBINDUNG

13.2.2.



ERHALTUNG VON BÄUMEN

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

14.2.



ENSEMBLES DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

14.3.



EINZELANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ
UNTERLIEGEN

14.4.











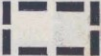

UMGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

14.6.



ZU BESEITIGENDE UND SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN
IM BEBAUUNGSPLAN FÜR FÖRMLICH FESTGELEGTE
SANIERUNGSGEBIETE

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.3.  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- 15.9.  BÖSCHUNGEN
-  STÜTZMAUERN
-  TREPPEN
- 15.10.  MINDESTHÖHENLAGE DER FOK EG. BZW. GELÄNDEOBERKANTE
 BAULICHE ANLAGEN MIT EINER FOK UNTER 360,11 m ü. NN
DÜRFEN NICHT FÜR WOHN- ODER BEHERBERGUNG SZWECKE,
FÜR TIERHALTUNGEN, GEWERBLICHE NUTZUNGEN ODER
ZUR LAGERUNG HÖHERWERTIGER SACHGÜTER GENUTZT WERDEN
- 15.11.  UMGRENZUNG DER FLÄCHE INNERHALB DERER
BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN
HOCHWASSER ZU TREFFEN SIND
- 15.12.  GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES
BEBAUUNGSPLANES
- 15.13.  ABGRENZUNG DES MASSES UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE



ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE AUSSERHALB DES FÖRMILICH FESTGELEGTEN SANIERUNGSGEBIETES

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER NUTZUNG	GESCHOSS-ZAHL
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHFORM
DACHNEIGUNG	



BESTEHENDE FLURSTÜCKGRENZEN ZUM GRENZSTEIN



BESTEHENDE GEBÄUDE



BÖSCHUNGEN



HÖHENLINIEN

278

FLURSTÜCKNUMMERN



TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE IM RAHMEN EINER GEORDNETEN BAULICHEN ENTWICKLUNG (NEU ZU VERMESSEN)

12

HAUSNUMMIERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich

2. Bauliche Anlagen

2.1

Baukörper

Baukörper sind in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, daß sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen.

2.2

Außenwände

2.2.1

Außenwände und ihre Gliederungen dürfen nur verputzt ausgeführt werden. Die Ausführung von Fassaden oder Fassadenteilen in dem altstadtcharakter entsprechenden Naturstein mit handwerksgerechter Oberflächenbearbeitung kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Außenwände sind oberhalb des Sockels einheitlich zu gestalten.

2.2.2

Der Außenputz ist in heimischer Art als geglätteter oder gescheibter Putz auszuführen.

2.2.4

An den Traufseiten der Dächer sind massive Gesimse oder Putzgesimse anzubringen.

Gesimse mit sichtbaren Sparrenkörper sind nicht zulässig.

2.2.5

Die Farbtöne der Fassaden sind so zu wählen, daß sie dem Charakter eines Gebäudes und seiner Umgebung entsprechen. Grelle Farben, sowie mit glänzender Oberfläche sind unzulässig.

2.2.6

Die Vorschriften für Außenwände gelten entsprechend für Hauseingänge und Passagen.

2.3

Dächer

2.3.1

Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder -steinen einzudecken. Ausnahmsweise können kleine untergeordnete Dachflächen, wie Erker und dergl. mit Kupfer oder Bleiblechen eingedeckt werden.

2.3.2

Die Dachneigung ist der unmittelbaren Umgebung des Gebäudes anzupassen. Abweichungen sind möglich, wenn städtebauliche Gründe es erfordern.

- 2.4 Bauliche Anlagen innerhalb des für Hochwasser gekennzeichneten Bereiches
- 2.4.1 Bis zur Höhenlinie 359,81 m über NN ist das Gelände aus Gründen der Hochwasserfreilegung aufzuschütten. Die Keller sind druckwasserdicht in diesem Bereich auszubilden. Kelleröffnungen dürfen nicht unterhalb der Höhenlinie 360,11 m über NN angebracht werden.
- 2.4.2 Unterhalb der Höhenlinie 360,11 m dürfen keine wassergefährdende Stoffe gelagert werden.
- 2.4.3 Bei den Hausnummern Regenstraße 1 und 3 dürfen die Erdgeschoße nur als Bootslager bzw. als Bierschwemme genutzt werden. Die Lagerung der Speisen und Getränke für die Bierschwemme hat vom I. OG aus zu erfolgen.
- 2.5 Maß der baulichen Nutzung
- 2.5.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) ist gem. § 16 Art. 4 BauNVO blockbezogen festgelegt. Sie überschreiten die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Werte in unterschiedlichem Maße je Grundstück. Die Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen, gem. § 17 Abs. 10 BauNVO, gerechtfertigt, da nur so die charakteristische bauliche Struktur der Altstadt erhalten und maßvoll ergänzt werden kann.
- 2.5.2 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die die Mindestabstandsfläche nach Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) unterschreiten, sind diese gem. Art. 7 Abs. 1 und 2 BayBO zulässig.

3. Einzelne Bauteile

- 3.1 Dachaufbauten und Dachausschnitte
- 3.1.1 Dachgauben dürfen nur in einer waagrechten Reihe angeordnet werden.
- 3.1.2 Die Ansichtsfläche der einzelnen Dachgauben muß in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen. Das Stockaußenmaß darf 1,2 m² nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Dachgauben soll mind. 1,5 m, zwischen Dachgauben und Dachende mind. 2,5 m betragen.

- 3.1.3 Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe des Hauptdaches zu erfolgen. Senkrechte Außenflächen sind entweder wie die Gebäudeaußenwand oder in Kupferblech oder in Holz auszuführen.
- 3.1.4 Dachflächenfenster sind nur dann und ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Dachausschnitte sind unzulässig.
- 3.1.5 Aufzugsschächte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
- 3.2 Freileitungen, Antennen, Blitzableiter
Freileitungen, Antennen, Blitzableiter sind so anzubringen, daß sie das Ortsbild nicht stören. Je Gebäude ist nur eine Antenne (Sammelantenne) zulässig.
- 3.3 Fenster und sonstige Öffnungen
- 3.3.1 Die Mauerfläche jeder Außenwand muß gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßen- oder Platzbildes angepaßt sein. Dies gilt auch für Fenstervergitterungen und Fensterläden. Vorrichtungen zur Sicherung von Fenstern und Eingangsöffnungen sollen dem Charakter von Gebäuden und der Umgebung angepaßt sein.
- 3.3.2 Fenster und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen; für Eingangsöffnungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies aus Sicherheits- oder anderen besonderen Gründen angezeigt ist. Durchgehende Fensterbänder insbesondere Schaufensterbänder und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig. Sie sind durch mind. 61,5 cm breite Pfeiler (Rohbau) zu unterbrechen.
- 3.4 Balkone und Loggien
Vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbare Balkone und Loggien sind nur ausnahmsweise dort zulässig, wo sie gestalterisch erforderlich oder historisch begründet sind.

- 3.5 Einfriedungen
- 3.5.1 Einfriedungsmauern zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind nur südl. der Regenstraße gestattet, mind. h 1,80 m, max. 2,50 m.
- 3.5.2 Einfriedungsmauern sind zu verputzen und mit naturroten Dachziegel- oder Steinen abzudecken.
- 3.5.3 Holzlattenzäune sind einschl. Sockel nur 1,20 m hoch zulässig. Sie sind wie folgt auszuführen:
1. Senkrecht stehende Latten mit Zwischenraum
 2. Die Latten müssen vor den Zaunsäulen durchlaufen
 3. Die Latten müssen die Zaunsäulen mind. 10 cm überragen
 4. Die Sockelhöhe darf max. 20 cm über natürlichem Gelände betragen.
- 3.5.4 Andere Einfriedungen, als in den Ziff. 3.5.1 bis 3.5.3 beschrieben, sind nur dann zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

4. Grünordnung

- 4.1 Sind auf dem Grundstück Obstbäume vorhanden, so sind diese zu erhalten. Dies gilt nicht, soweit der Bestand durch Maßnahmen direkt betroffen wird und nicht unmittelbar der gärtnerischen und wohnlichen Nutzung der Gärten im Wege steht.
- 4.2 Pflanzbindungen
- 4.2.1 Entlang der Jahnstraße ist die bestehende Allee aus Pappeln zu erhalten und um gleichartige Bäume zu ergänzen.
- 4.2.2 Im Auenbereich (Parkplatz am Esper, Bachlauf) werden folgende Anpflanzungen vorgeschlagen:
- Erle, Traubenkirsche,
Esche, Sommerlinde,
Pappel, Spitzahorn
Weide, Hainbuche, vor allem als Hecke
- 4.2.3 Bei Solitärbäumen an Straßeneinmündungen und Plätzen sollen folgende großkronige Arten verwendet werden:
- Platane
Linde
Kastanie
Ahorn
Walnußbaum
- 4.2.4 Bei Baumgruppen und kleinkronigen Bäumen in Straßenräumen sind folgende Laubgehölze zulässig:
- sämtliche Dornarten
sämtliche nichtfruchtende Obstbaumarten
sämtliche Beerenarten
- 4.2.5 In den öffentlichen und privaten Grünflächen ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen aller Art unzulässig.
- 4.2.6 In den privaten Grünflächen sind als Laubbäume nur Obstbäume zulässig

P R Ä A M B E L

Aufgrund der §§ 2 Abs 1 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art 91 BayVO, erläßt der Rat der Stadt Roding folgende

S A T Z U N G

§ 1

Der Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet Roding "Altstadt Nord" Nr 610 - 05 - 03/0 nebst Begründung in der Fassung der Planfertigung vom 15.02.1990 ist als Satzung beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens rechtsverbindlich.



Roding, den 15.02.1990

E. Bäuml
.....
Bäuml, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.12.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.01.1985 ortsüblich bekannt gemacht.



Roding, den 15.01.1985

.....
Bäumel, 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG UND VORGEZOGENE FACHSTELLENBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs.2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 22.03.1985 hat in der Zeit vom 25.06.1985 bis 05.07.1985 stattgefunden.

Die Beteiligung der TÖB nach § 2 Abs 5 BBauG wurde in der Zeit vom 06.05.1985 bis 07.06.1985 durchgeführt.



Roding, den 05.07.1985

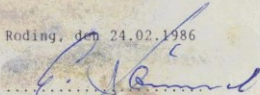
.....
Bäumel, 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.12.1985 wurde mit Begründung gemäß 2a Abs 6 BBauG in der Zeit vom 15.01.1986 bis 21.02.1986 öffentlich ausgelegt.



Roding, den 24.02.1986

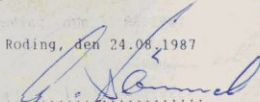

.....
Bäuml, 1. Bürgermeister

3a. 2. AUSLEGUNG

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.04.1987 wurde mit Begründung gemäß 2a Abs 6 BBauG in der Zeit vom 22.07.1987 bis 24.08.1987 öffentlich ausgelegt.



Roding, den 24.08.1987

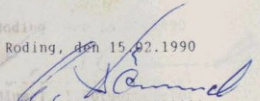

.....
Bäuml, 1. Bürgermeister

4. SATZUNG

Die Stadt Roding hat mit Beschluß des Stadtrates vom 15.02.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10BauGB in der Fassung vom 15.02.1990 als Satzung beschlossen.



Roding, den 15.02.1990


.....
Bäuml, 1. Bürgermeister

5. ANZEIGEVERFAHREN

Die Regierung der Oberpfalz hat mit Bescheid vom 04.05.1992, Nr. 220-4622 CHA 23-7 keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs 3 BauGB zum Bebauungsplan geltend gemacht.



Roding, den 20. 07. 1992.

E. Bäumel
.....
Bäumel, 1. Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 20. 07. 1992... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Roding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 42 ff sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hiermit hingewiesen worden.

Roding, den 20. 07. 1992.

E. Bäumel
.....
Bäumel, 1. Bürgermeister

