

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:

1.1.1.  Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl
Mittelstrich = Firststrichtung

2.1.1.  als Höchstgrenze Erdgeschoß und
ausgebautes Dachgeschoß
bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,4
soweit sich nicht aus den sonstigen
Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.2.  als Höchstgrenze Untergeschoß und
Erdgeschoß
bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen
Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.3.  als Höchstgrenze Erdgeschoß und
ein Vollgeschoß
bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,6
soweit sich nicht aus den sonstigen
Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.4.  zwingend Erdgeschoß und
ein Vollgeschoß
bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,6
soweit sich nicht aus den sonstigen
Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.5. Bei einer Hangneigung von 1,50 m auf
Haustiefe ist Hangbauweise anzuwenden (U+I)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:

3.1. 0 offene Bauweise

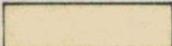
3.2. 9 geschlossene Bauweise

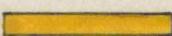
3.3.  Baugrenze

4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:

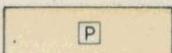
4.1.  Altenwohnheim

6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6.2.  Gehweg

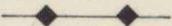
6.3.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen

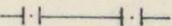
6.4.  öffentliche Parkflächen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN:

7.1.  Umformerstation (Trafo)

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG:

8.1.  Hauptabwasserleitung

8.2.  Ferngasleitung

9. GRÜNFLÄCHEN:

9.1.  öffentlicher Kinderspielplatz

9.2.  Straßenbegleitgrün

9.3.  private Grünflächen

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

13.1.  Deck- und Schutzpflanzung als dichte Gehölzpflanzung

13.2.  zu pflanzender Einzelbaum (veränderbar)

13.3.  geschlossener Baum- und Strauchbestand zu erhalten

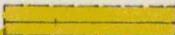
15. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

15.1.  Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.

15.2.  Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

15.3.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.4.  Gemeinschaftsgaragen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.5.  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

15.6.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

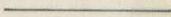
16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- 16.1.  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
16.2.  Garagenzufahrt
16.3.  Hauseingang
16.4.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (Neu zu vermessen)
16.5.  Grundstücksnumerierung

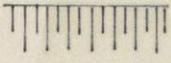
17. HINWEISE:

- 17.1. **I** Erdgeschoß
17.2. **D** ausgebautes Dachgeschoß
17.3. **III** Zahl der Geschosse
17.4. **U** sichtbares Untergeschoß

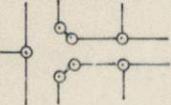
18. GRENZPUNKTE UND GRENZEN:

- 18.1.  Grenzstein
18.2.  Flurstücksgrenze, Uferlinie
18.3.  Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

19. BAUWERKE:

- 19.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
19.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
19.3.  Böschung

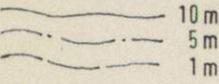
20. STRASSEN UND WEGE:

- 20.1.  abgemarkter Weg

21. GEWÄSSER:

- 21.1.  Teich
21.2.  Bach

22. VERSCHIEDENES:

- 22.1.  Höhenlinien
22.2. **570 / 1** Flurstücksnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:

- 0.1.1. offen (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)
- 0.1.2. geschlossen (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

- 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 700 qm
- 0.2.2. Bei geplanten Reihenhaushausgrundstücken = 150 qm

0.3. FIRSTRICHTUNG:

- 0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3. und 2.1.4.

0.4. EINFRIEDUNGEN:

- 0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3. und 2.1.4.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung

Holzplatten- und Hanichelzaun

Pfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante, Stützmauer in Wasch- oder Sichtbeton, steinmetzmäßig bearbeitet.

Höhe des Zaunes:

über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,80 m

Höhe der Stützmauer mit aufgesetztem Zaun:

über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,30 m, wobei die Stützmauer 0,50 m und der

Sockelhöhe:

aufgesetzte Zaun 0,80 m nicht überschreiten dürfen. über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,10 m

Vorgärten:

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

- 0.4.2. Die Zufahrten zu den Garagen und die Flächen für private Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:

- 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei einer Bebauung I+D kann das Dach des Wohngebäudes über die Garage gezogen werden. Die Traufe an der Grundstücksgrenze darf nicht höher als 2,75 m ab Gelände sein.

- 0.5.2. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmen innerhalb der blauen Baugrenzen können zugelassen werden.

- 0.5.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,5 m freigehalten werden.

- 0.5.4. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden (Satteldach wie bei den Wohngebäuden).

- 0.5.5. Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,5 m entstehen. Kellergaragen sind unzulässig.

0.6. GEBÄUDE:

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3. und 2.1.4.

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	bei I+D 35 - 45° bei U+I und II 28 - 36°
Dachgauben:	bei I+D zulässig bis 1,0 qm Ansichtsfläche und im Abstand von 3,0 m vom Ortgang bei U+I und II unzulässig
Dachdeckung:	Pfannen und Biber, rot und braun
Kniestock:	bei I+D maximal 1,20 m bei U+I und II maximal 0,50 m
Ortgang:	Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,60 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 1,80 m zulässig.
Traufe:	Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,60 m, bei Balkon an der Längsseite bis 1,80 m zulässig
Wandhöhe:	Bei I+D nicht über 4,30 m, bei talseitig erhöht sich die Wandhöhe um das Maß des sichtbaren Untergeschosses (Kellergeschoß) max. 5,0 m ab gewachsenem Boden Bei U+I und II talseitig nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden.

0.6.2. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO sind ungehindert der sonstigen Festsetzungen einzuhalten.

0.7. BEPFLANZUNG:

0.7.1. Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obstbäumen erfolgen. Je 150 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen.

Für abschirmende Gehölzpflanzungen über 2,0 m Wuchshöhe ist ein Grenzabstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung wird auf die Verwendung der Ziffer 0.7.3. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

Zur gestalterischen Steigerung sind Gastgehölze möglich.

0.7.3. Für die Einzelbäume und die Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

Großbäume: Eberesche, Eiche, Hainbuche, Ahorn, Linde, Ulme,
sowie Obstbäume

Sträucher: Schlehe, Wildrose, Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen,
Holunder, Liguster und Salweide.

0.7.4. Negativliste für den Kinderspielplatz:

Nicht zulässig:

Heckenkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Eibe, Lebensbaum.

Weitere Pflanzarten sind aus MABl.Nr. 21/1976, Nr. I E 9-5335/20 1/51 zu entnehmen.

P R Ä M B E L

=====

Die Stadt Roding

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.82 (GVBl.S. 903) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Roding-Süd" in der Fassung vom **14. März 1984 ist beschlossen.**

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Cham mit Bekanntmachung der Auslegung rechtsverbindlich.

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom .22.05.80. die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am .06.06.80. ortsüblich bekanntgemacht.

.Roding....., den ..24.06.80..

.....
Bürgermeister



2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .20.12.82. hat in der Zeit vom .26.01.83. bis 18.02.83.. stattgefunden.

.Roding....., den ..18.02.83..

.....
Bürgermeister



3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..03.03.83 wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ..11.01.84 bis 10.02.84.. öffentlich ausgelegt. Dies wurde am .03.01.84. ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

.Roding....., den ..10.02.84..

.....
Bürgermeister



4. Satzung:

Die StadtRoding..... hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.04.84.. den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Artikel 91 der Bayer. BO in der Fassung vom .14.03.84. als Satzung beschlossen

.....Roding....., den ..26.04.84..

.....
Bürgermeister



5. Genehmigung:

Das LandratsamtCham..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .23.07.84. Nr. 510-610- B Nr. 23.1.14 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

.....Cham....., den ..23.07.84..

.....
gez. Klinke
RR z. A.

6. Inkrafttreten:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am .02.08.84. gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr. 101.. zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie § 155a BBauG ist hingewiesen worden.