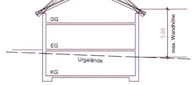
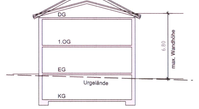
REGELBEISPIELE M. 1 : 200

Maßangabe in m, cm

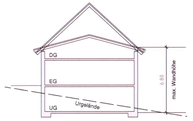
Gebäudetyp a)
Dachneigung 25° - 43°
II Vollgeschosse
Erdgeschoss und Dachgeschoss



Gebäudetyp b)
Dachneigung 15° - 28°
II Vollgeschosse
Erdgeschoss und Obergeschoss
(Dachgeschoss nicht ausgebaut)



Gebäudetyp c)
Dachneigung 15° - 43°
III Vollgeschosse
Untergeschoß, Erdgeschoss und Dachgeschoss



1. FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	II
2 Wo	o/E
0,4	a) b)

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Bauweise
max. Grundflächenzahl	zulässige/r Gebäudetyp/en

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990

Zulässig sind Nutzungen und Betriebe, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs. 2 BauNVO 1990 nicht wesentlich stören.
Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990).

Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO 1990 sind folgende Arten nicht zulässig:
1. Gartenbaubetriebe
2. KFZ-Reparaturwerkstätten
3. Schlossereien
4. Tischlereien
5. Tankstellen

Unzulässigkeit von Ausnahmen im MI (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1990)
Ausnahmen im Sinn von § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990:
1. Vergnügungsstätten
sind nicht zulässig.

1.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4 Wo Es sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.1.3 Grundflächenzahl

0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3

0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Bauweise

o Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

1.1.6 zulässige Gebäudetypen

a) b) Es ist der Gebäudetyp a) oder b) zulässig.

c) Es ist der Gebäudetyp c) zulässig.

1.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudetyp des Hauptgebäudes	Je nach Festsetzung in der Nutzungschablone sind verschiedene Gebäudetypen zulässig: **Gebäudetyp a)** und **Gebäudetyp b)** oder **Gebäudetyp c)**
Firstrichtung	die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
Dachform	Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetzte Pulte
Dachdeckung	Dachziegel bzw. Dachsteine, Blecheindeckung, begrünites Dach
Dacheinschnitte	nicht zulässig
Fassaden	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig

Festsetzungen zum Gebäudetyp a) - maximal 2 Vollgeschosse zulässig

Bauform	Erdgeschoss und Dachgeschoss; das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss nach der BayBO möglich
Traufseitige Wandhöhe	maximal 5,00 m; als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhe bei Pultdächern	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachneigung	25° - 43°
Dachgauben	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig; zulässig bis 4 m² Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig
Zwerchgiebel	sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig

Festsetzungen zum Gebäudetyp b) - maximal 2 Vollgeschosse zulässig

Bauform	Erdgeschoss und Obergeschoss
Traufseitige Wandhöhe	maximal 6,80 m; als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhe bei Pultdächern	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Kniestock	zulässig bis 0,20 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachneigung	15° - 28°, bei Pultdächern 12° - 18° zulässig
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerchgiebel	sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig
Dacheinschnitte	nicht zulässig

Festsetzungen zum Gebäudetyp c) - maximal 3 Vollgeschosse zulässig

Bauform	Untergeschoß, Erdgeschoss und Dachgeschoss; das Untergeschoß und das Dachgeschoss sind jeweils als Vollgeschosse nach der BayBO möglich
Traufseitige Wandhöhe	maximal 6,80 m; als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhe bei Pultdächern	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachneigung	15° - 43°
Dachgauben	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig; zulässig bis 4 m² Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig
Zwerchgiebel	sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig

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 der gesamten Bauparzelle zulässig.
Wandhöhe	Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3 m nicht überschreiten. Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO bis maximal 4,00 m zulässig.
Ausführung	bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbaueuno in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Dies hat Vorrang vor dem 1. Satz. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, jedoch müssen sie als begrünte Dächer ausgeführt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.3 Schallschutzmaßnahmen

Entlang der Falkensteiner Straße (St 2147) sind bei den Parzellen 21 bis 29 Schallschutzfenster der Klasse 2 nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (Ausgabe 1987) einzubauen.

1.4 Abstandsflächen

sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m ab OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Holzlatten/Maschendrahtzaun muß ein Abstand von 10 cm frei bleiben.

straßenseitig:	nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune, unbehandelt oder mit nicht deckenden Lasuren gestrichen;
seitl. und rückwertige Grundstücksgrenzen:	es 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 Versorgungsleitungen

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

1.8 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 5 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	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	

1.9 Planliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Schotterrasenstreifen
- Straßenverkehrsfläche (Asphalt), Maßangaben in Metern
- Rasenfugenpflaster mit festgesetzten Baumstandorten
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg (wassergebundene Decke), Maßangabe in Metern
- Grundstückszufahrt
- Sichtdreieck zur Staatsstraße St 2147
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Gasleitung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes mit Angabe der Biotopnummer gemäß Biotopkartierung
- öffentliche Grünfläche: Begleitgrün entlang öffentlicher Verkehrsflächen und auf Leitungstrassen
- öffentliche Grünfläche: Feuchtwiese
- öffentliche Grünfläche: Retentionsteich zur Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser
- öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz
- öffentliche Grünfläche: Bolzplatz
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für freiwachsende, zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecke zur Baugebietseingrünung
- Bäume anpflanzen
- Bäume erhalten
- Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,5 m über der Fahrbahn St 2147, Bepflanzung mit einer 5-reihigen freiwachsenden Laubstrauchhecke

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

- 571/14 — bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 48 — Parzellennummer
- geplante Gebäude; die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
- 405 — Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen über Normal Null

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 integriertem Grünordnungsplan RODING - SÜD III Nr. 6102-04/2 in der Fassung vom 29.01.2009 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, 05.02.2009

Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 29.11.2007.

1. Änderung und 1. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING SÜD II + III Nr. 6102-04/1 durch Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

RODING SÜD III Nr. 6102-04/2

STADT RODING
LANDKREIS CHAM
REG.-BEZIRK OBERPFALZ

6102-04/2
SATZUNGS-FERTIGUNG
in der Fassung vom 29.01.2009

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 29.11.2007 die 1. Änderung und 1. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING SÜD II + III Nr. 6102-04/1 durch Aufstellung des Bebauungsplanes RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 beschlossen. Der Beschluss wurde mit Bekanntmachung vom 29.05.2008 am 30.05.2008 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. 6102-04/2 i. d. Fassung vom 07.05.2008 hat in der Zeit vom 09.06.2008 bis 11.07.2008 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 29.05.2008, ortsüblich bekannt gemacht am 30.05.2008, 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. 6102-04/2 i. d. Fassung vom 07.05.2008 mit Anschreiben vom 05.06.2008 übersandt und eine angemessene Frist bis 11.07.2008 zur Äußerung gegeben.

4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Der vom Stadtrat am 31.07.2008 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-04/2 i. d. Fassung vom 31.07.2008 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2008 bis 12.12.2008 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 31.10.2008 am 03.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2009 den Bebauungsplan RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 mit Begründung in der Fassung vom 29.01.2009 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, 02/02 09/09
Die Bebauungsplan Nr. 6102-04/2 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 29.01.2009 ausgefertigt.
Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Reichold, 1. Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN
STADT RODING
Roding, 05.02.2009
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 03.02.2009 am 05.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-04/2 rechtsverbindlich in Kraft.
Der Bebauungsplan RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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
Stadtbauamt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Vorentwurf:	07.05.2008
Entwurf:	31.07.2008
Satzungsfertigung:	29.01.2009

i. A. Weixel

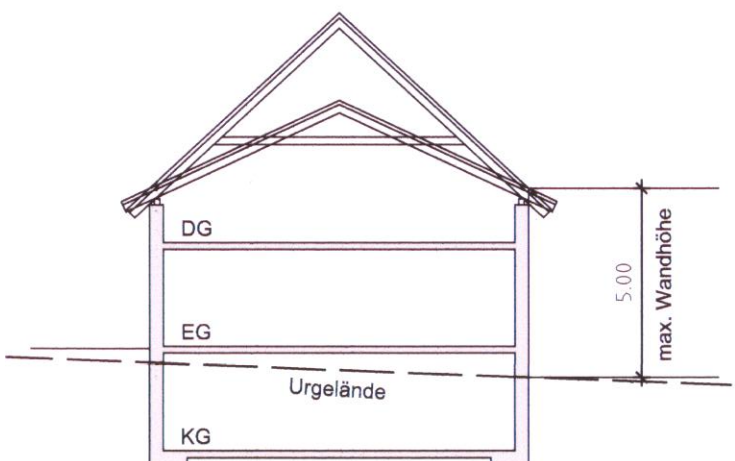
N
M. 1 : 1000
Kranken-
haus
Altenpflegeheim
Streuguthalle
Bgm.-Brantl-Str.
Lindenstr.
Kastanienweg
Eichenweg
Pater-Weissinger-Str.
Heimrad-Prem-Str.
Falkensteiner Straße
St 2147
Kr CHA 7
Trübenbach
Biotop Nr. 18.20
Biotop Nr. 132.17
MI | II
4 Wo | o/E
0,4 | a) b)
WA | II
2 Wo | o/E
0,3 | a) b)
WA | II
2 Wo | o/E
0,4 | a) b)
WA | III
2 Wo | o/E
0,4 | c)
WA | III
2 Wo | o/E
0,3 | c)

REGELBEISPIELE M. 1 : 200

Maßangabe in m, cm

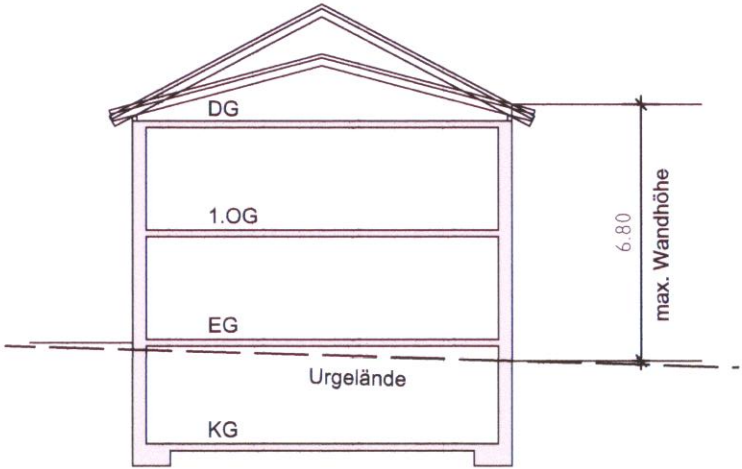
Gebäudetyp a)

Dachneigung 25° - 43°
II Vollgeschosse
Erdgeschoss und Dachgeschoss



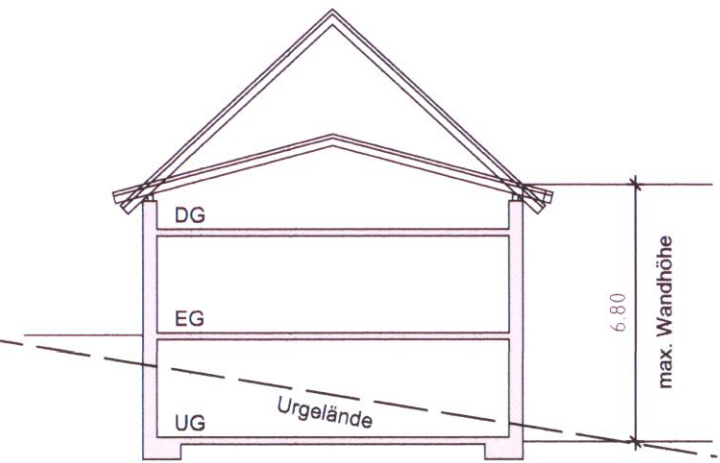
Gebäudetyp b)

Dachneigung 15° - 28°
II Vollgeschosse
Erdgeschoss und Obergeschoss
(Dachgeschoss nicht ausgebaut)



Gebäudetyp c)

Dachneigung 15° - 43°
III Vollgeschosse
Untergeschoß, Erdgeschoss und Dachgeschoss



1. FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	II
2 Wo	o E
0,4	**a) b)**

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	Bauweise
max. Grundflächenzahl	zulässige/r Gebäudetyp/en

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

MI — Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990

Zulässig sind Nutzungen und Betriebe, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs. 2 BauNVO 1990 nicht wesentlich stören.
Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990).

Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO 1990 sind folgende Arten nicht zulässig:
1. Gartenbaubetriebe
2. KFZ-Reparaturwerkstätten
3. Schlossereien
4. Tischlereien
5. Tankstellen

Unzulässigkeit von Ausnahmen im MI (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1990)
Ausnahmen im Sinn von § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990:
1. Vergnügungsstätten
sind nicht zulässig.

1.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo — Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4 Wo — Es sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.1.3 Grundflächenzahl

0,3 — Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3

0,4 — Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse

II — Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

III — Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

1.1.5 Bauweise

o	Offene Bauweise
△E	nur Einzelhäuser zulässig

1.1.6 zulässige Gebäudetypen

a) b)	Es ist der Gebäudetyp a) oder b) zulässig.
c)	Es ist der Gebäudetyp c) zulässig.

1.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudetyp des Hauptgebäudes	Je nach Festsetzung in der Nutzungschablone sind verschiedene Gebäudetypen zulässig: **Gebäudetyp a)** und **Gebäudetyp b)** oder **Gebäudetyp c)**
Firstrichtung	die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
Dachform	Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetzte Pulte
Dachdeckung	Dachziegel bzw. Dachsteine, Blecheindeckung, begrüntes Dach
Dacheinschnitte	nicht zulässig
Fassaden	Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig

Festsetzungen zum Gebäudetyp a) - maximal 2 Vollgeschosse zulässig

Bauform	Erdgeschoss und Dachgeschoss; das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss nach der BayBO möglich
Traufseitige Wandhöhe	maximal 5,00 m; als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhe bei Pultdächern	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachneigung	25° - 43°
Dachgauben	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig; zulässig bis 4 m² Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig
Zwerchgiebel	sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig

Festsetzungen zum Gebäudetyp b) - maximal 2 Vollgeschosse zulässig

Bauform	Erdgeschoss und Obergeschoss
Traufseitige Wandhöhe	maximal 6,80 m; als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhe bei Pultdächern	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Kniestock	zulässig bis 0,20 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachneigung	15° - 28°, bei Pultdächern 12° - 18° zulässig
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerchgiebel	sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig
Dacheinschnitte	nicht zulässig

Festsetzungen zum Gebäudetyp c) - maximal 3 Vollgeschosse zulässig

Bauform	Untergeschoß, Erdgeschoss und Dachgeschoss; das Untergeschoß und das Dachgeschoss sind jeweils als Vollgeschosse nach der BayBO möglich
Traufseitige Wandhöhe	maximal 6,80 m; als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen
Wandhöhe bei Pultdächern	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachneigung	15° - 43°
Dachgauben	ab 32° Dachneigung des Hauptdaches zulässig; zulässig bis 4 m² Ansichtsfläche, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. 1/4 der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig
Zwerchgiebel	sind im inneren Drittel des Hauptdaches zulässig

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 der gesamten Bauparzelle zulässig.

Wandhöhe	Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3 m nicht überschreiten. Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO bis maximal 4,00 m zulässig.
Ausführung	bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung und der Fassadengestaltung sind Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Bei Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Dies hat Vorrang vor dem 1. Satz. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, jedoch müssen sie als begrünte Dächer ausgeführt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.3 Schallschutzmaßnahmen

Entlang der Falkensteiner Straße (St 2147) sind bei den Parzellen 21 bis 29 Schallschutzfenster der Klasse 2 nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (Ausgabe 1987) einzubauen.

1.4 Abstandsflächen

sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m ab OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Holzlatten/Maschendrahtzaun muß ein Abstand von 10 cm frei bleiben.

straßenseitig:	nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune, unbehandelt oder mit nicht deckenden Lasuren gestrichen;
seitl. und rückwertige Grundstücksgrenzen:	es 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 Versorgungsleitungen

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

1.8 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 5 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:

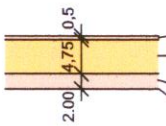
Bäume	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Spitzahorn	Acer patanoides
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Stieleiche	Quercus robur
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Bergulme	Ulmus glabra
	Winterlinde	Tilia cordata
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Sandbirke	Betula pendula
	Kirsche	Prunus avium
	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	

1.9 Planliche Festsetzungen

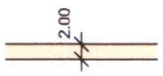
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung



Schotterrasenstreifen
Straßenverkehrsfläche (Asphalt), Maßangaben in Metern
Rasenfugenpflaster mit festgesetzten Baumstandorten
Straßenbegrenzungslinie



Fußweg (wassergebundene Decke), Maßangabe in Metern

Grundstückszufahrt

Sichtdreieck zur Staatsstraße St 2147

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Gasleitung

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

öffentliche Grünfläche: Begleitgrün entlang öffentlicher Verkehrsflächen und auf Leitungstrassen

öffentliche Grünfläche: Feuchtwiese

öffentliche Grünfläche: Retentionsteich zur Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser

öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz

öffentliche Grünfläche: Bolzplatz

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

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,5 m über der Fahrbahn St 2147, Bepflanzung mit einer 5-reihigen freiwachsenden Laubstrauchhecke

2. HINWEISE

2.1 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.

2.2 Planliche Hinweise

571/14	bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
	bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
48	Parzellennummer
	geplante Gebäude; die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
405	Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhen über Normal Null

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 integriertem Grünordnungsplan RODING - SÜD III Nr. 6102-04/2 in der Fassung vom 29.01.2009 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, 05.02.2009

Reichold, 1. Bürgermeister

HINWEIS: Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 29.11.2007.

1. Änderung und 1. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING SÜD II + III Nr. 6102-04/1 durch Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan B.Nr. 23.1.37 B.Nr. 23.01.28.01 Bestandskraft: "05.02.2009" Sg. SO **RODING SÜD III Nr. 6102-04/2** STADT RODING LANDKREIS CHAM REG.-BEZIRK OBERPFALZ	6102-04/2 SATZUNGS-FERTIGUNG in der Fassung vom 29.01.2009

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	Der Stadtrat hat am 29.11.2007 die 1. Änderung und 1. Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING SÜD II + III Nr. 6102-04/1 durch Aufstellung des Bebauungsplanes RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 beschlossen. Der Beschluss wurde mit Bekanntmachung vom 29.05.2008 am 30.05.2008 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. 6102-04/2 i. d. Fassung vom 07.05.2008 hat in der Zeit vom 09.06.2008 bis 11.07.2008 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 29.05.2008, ortsüblich bekannt gemacht am 30.05.2008, 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. 6102-04/2 i. d. Fassung vom 07.05.2008 mit Anschreiben vom 05.06.2008 übersandt und eine angemessene Frist bis 11.07.2008 zur Äußerung gegeben.
4. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	Der vom Stadtrat am 31.07.2008 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-04/2 i. d. Fassung vom 31.07.2008 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2008 bis 12.12.2008 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 31.10.2008 am 03.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
5. SATZUNGSBESCHLUSS	Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2009 den Bebauungsplan RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 mit Begründung in der Fassung vom 29.01.2009 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, 02.02.2009 Reichold, 1. Bürgermeister	Der Bebauungsplan Nr. 6102-04/2 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 29.01.2009 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
8. INKRAFTTRETEN STADT RODING Roding, 05.02.2009 Reichold, 1. Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 03.02.2009 am 05.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-04/2 rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungsplan RODING SÜD III Nr. 6102-04/2 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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: 07.05.2008 Entwurf: 31.07.2008 Satzungsfertigung: 29.01.2009 i. A. Weixel