

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
 - MD** Dorfgebiet nach § 5 BauNVO 1990
 - MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- II** Maximal 2 Vollgeschosse
Wahlweise:
a) Höchstgrenze Erdgeschoss und Dachgeschoss (Dachgeschoss als Vollgeschoss nach BayBo zulässig)
b) Höchstgrenze Erdgeschoss und Obergeschoss (Dachgeschoss nicht ausgebaut)
GRZ= max. 0,30 GFZ= max. 0,80 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- o** offene Bauweise
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche mit privaten Straßenbegleitgrün und Schotterrasenstreifen, Maßangabe in Metern
 - Straßenverkehrsfläche mit öffentlichen Straßenbegleitgrün und Fußwegen, Maßangabe in Metern
 - Fußwege, versickerungsfähig, Maßangabe in Metern
 - Öffentliche Feldwege, wassergebundene Decke, Maßangabe in Metern
 - Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs (Bestand)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Freizuhaltendes Sichtdreieck an Straßeneinmündung mit Angabe der Schenkellängen
 - P** Parkplatz für Sportbetrieb/ Schotterrasen
- 5. Grünflächen**
- Baugebietsgrünung/ zu pflanzende zweireihige Mischhecke (privat)
 - Baugebietsgrünung/ zu pflanzende zweireihige Mischhecke (öffentlich)
 - Kinderspielplatz - öffentlich
 - Öffentliche Grünflächen/ Dorfangerflächen u. Straßenbegleitgrün
 - zu pflanzende Laubbäume (öffentlich)
 - zu pflanzende Hecken- u. Strauchbepflanzung (öffentlich)
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, hier: Hausmüllablagerungen, Sanierung erfolgt im Jahr 2007.
 - Umgrenzung der Flächen, die in der Wasserschutzgebietszone W III B der Schutzgebietsverordnung der Kreiswerke Cham liegen. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (Wasserschutzgebiete)
 - Umgrenzung der Ausgleichsflächen aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
 - Fläche für Landwirtschaft
 - Sichtschutzwall (öffentlich) mit Bepflanzung gemäß Pkt. Grünordnung/ Pflanzliste in "Textliche Festsetzungen"
- | WA | II | Art des Baugebiets | Zahl der max. Vollgeschosse |
|------|------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 0,30 | 0,80 | Max. zulässige Grundflächenzahl | Max. zulässige Geschößflächenzahl |
| | | Bauweise | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhensichtlinien mit Angabe der Höhe über Normalnull
- Parzellenummer
- Vorgeschlagene Gebäudestandorte (Firstrichtung nicht zwingend)
- Bestehende Gebäude und Nebengebäude
- Bestehende Hauptwasserleitung mit Steuerkabel, unterirdisch mit Sicherheitsabstand. Alle den Bestand oder Betrieb der Anlagen u. Leitungen gefährdenden Maßnahmen sind zu unterlassen.
- Bestehende Wasserleitung in noch nicht ausgebauten Straßen, unterirdisch
- Flächen für Wasserversorgung
- Flächen für Elektrizität, hier Trafostation
- Empfohlener Pflanzort von privaten Bäumen und Sträuchern

1. ÄNDERUNG/ NEUFASSUNG DES RECHTS-VERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET NEUBÄU - "SÜD-WEST" NR. 6102-48/0 DURCH AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NEUBÄU - "SÜD-WEST" NR. 6102-48/1 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG, ERSATZ- UND AUSGLEICHSFLÄCHENDARSTELLUNG UND UMWELTBERICHT

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

MD

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO 1990

MI

Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990

2. Maß der baulichen Nutzung

II

Maximal 2 Vollgeschosse

Wahlweise:

a) Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß
(Dachgeschoß als Vollgeschoß nach BayBo zulässig)

b) Höchstgrenze Erdgeschoß und Obergeschoß
(Dachgeschoß nicht ausgebaut)

GRZ= max. 0,30 GFZ= max. 0,80 soweit sich nicht aus
den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

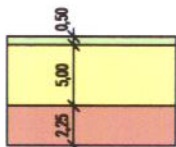
3. Bauweise, Baugrenzen

o

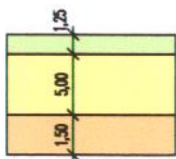
offene Bauweise

Baugrenze

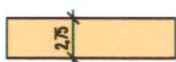
4. Verkehrsflächen



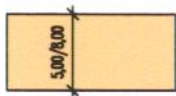
Straßenverkehrsfläche mit privaten Straßenbegleitgrün und Schotterrasenstreifen, Maßangabe in Metern



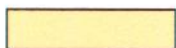
Straßenverkehrsfläche mit öffentlichen Straßenbegleitgrün und Fußwegen, Maßangabe in Metern



Fußwege, versickerungsfähig, Maßangabe in Metern



Öffentliche Feldwege, wassergebundene Decke
Maßangabe in Metern



Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs (Bestand)



Straßenbegrenzungslinie



Freizuhaltendes Sichtdreieck an Straßeneinmündung mit Angabe der Schenkellängen



Parkplatz für Sportbetrieb/ Schotterrasen

5. Grünflächen



Baugebietseingrünung/ zu pflanzende zweireihige Mischhecke (privat)



Baugebietseingrünung/ zu pflanzende zweireihige Mischhecke (öffentlich)



Kinderspielplatz - öffentlich



Öffentliche Grünflächen/ Dorfangerflächen u. Straßenbegleitgrün



zu pflanzende Laubbäume (öffentlich)



zu pflanzende Hecken-u. Strauchbepflanzung (öffentlich)

6. Sonstige Planzeichen



Garagenzufahrt in Pfeilrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



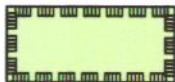
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



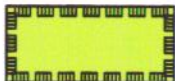
Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, hier: Hausmüllablagerungen, Sanierung erfolgt im Jahr 2007.



Umgrenzung der Flächen, die in der Wasserschutzgebietszone W III B der Schutzgebietsverordnung der Kreiswerke Cham liegen.
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB (Wasserschutzgebiete)



Umgrenzung der Ausgleichsflächen aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



Fläche für Landwirtschaft



Sichtschutzwall (öffentlich) mit Bepflanzung gemäß Pkt. Grünordnung/
Pflanzliste in "Textliche Festsetzungen"

WA	II
0,30	0,80
○	△ ED

Art des Baugebiets	Zahl der max. Vollgeschoße
Max. zulässige Grundflächenzahl	Max. zulässige Geschoßflächenzahl
Bauweise	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

413/15

Flurstücksnummer



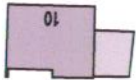
Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhe über Normalnull

87

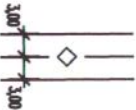
Parzellennummer



Vorgeschlagene Gebäudestandorte (Firstichtung nicht zwingend)



Bestehende Gebäude und Nebengebäude



Bestehende Hauptwasserleitung mit Steuerkabel, unterirdisch mit Sicherheitsabstand. Alle den Bestand oder Betrieb der Anlagen u. Leitungen gefährdenden Maßnahmen sind zu unterlassen.



Bestehende Wasserleitung in noch nicht ausgebauten Straßen, unterirdisch



Flächen für Wasserversorgung



Flächen für Elektrizität, hier Trafostation



Empfohlener Pflanzort von privaten Bäumen und Sträuchern

1. Änderung/Neufassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für
das Gebiet NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/0
durch Aufstellung des Bebauungsplanes
NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/1

mit integrierter Grünordnung, Ersatz- u. Ausgleichsflächendarstellung und Umweltbericht

S T A D T R O D I N G Bestandskraft: 03.01.08
LANDKREIS CHAM Sg. 50
REG. - BEZIRK O B E R P F A L Z

6102-48/1

**SATZUNGS-
FERTIGUNG**

in der Fassung
vom 29.11.2007

**1. AUFSTELLUNGS-
BESCHLUSS**

Der Stadtrat hat am 01.02.2007 die 1. Änderung/Neufassung des Bebauungsplanes NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/0 durch Aufstellung des Bebauungsplanes NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/1 beschlossen. Der Beschluss wurde mit Bekanntmachung vom 28.02.2007 am 01.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Frühzeitige
ÖFFENTLICHKEITS-
BETEILIGUNG**
nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/1 i. d. Fassung vom 01.02.2007 wurde mit Begründung in der Zeit vom 13.07.2007 bis 17.08.2007 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 29.06.2007 am 05.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

**3. Frühzeitige
Behördenbeteiligung**
nach § 4 Abs. 1 BauGB

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/1 i. d. Fassung vom 01.02.2007 mit Anschreiben vom 10.07.2007 übersandt und eine angemessene Frist bis 17.08.2007 zur Äußerung gegeben.

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

Der vom Stadtrat am 04.10.2007 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/1 in der Fassung vom 04.10.2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2007 bis 16.11.2007 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 05.10.2007 am 08.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 00.00.2007 den Bebauungsplan NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/1 i. d. Fassung vom 00.00.2007 als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG

nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem am 08.03.2006 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt ist. Dieser ist am 03.04.2006 wirksam in Kraft getreten.

7. AUSFERTIGUNG
STADT RODING
Roding, 17.12.2007



Reichold, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/1 wird hiermit in der Satzungsfertigung vom 29.11.2007 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

8. INKRAFTTRETEN

STADT RODING
Roding, 03.01.2008



Reichold, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/1 durch den Stadtrat wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 18.12.2007 am 03.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/1 in der Fassung vom 29.11.2007 rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

9. P L A N U N G

Stadtbauamt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Vorentwurf 01.02.2007
Entwurf: 04.10.2007
Satzungsfertigung: 29.11.2007

i.A. Weixel

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist in verschiedene Nutzungsbereiche eingeteilt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990

Eine Teilfläche des WA ist mit Nutzungseinschränkungen gemäß der Wasserschutzgebietszone W III B der Schutzgebietsverordnung der Kreiswerke Cham belegt.

- Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO 1990

Die Nutzung des MD ist mit Einschränkungen belegt. Das Dorfgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO 1990 nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe gegliedert. Zulässig sind Nutzungen und Betriebe, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 5 Abs. 1 BauNVO 1990 nicht wesentlich stören und gemäß der Wasserschutzgebietszone W III B der Schutzgebietsverordnung der Kreiswerke Cham nicht verboten sind.

Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MD (§ 1 Abs. 5 BauNVO 1990). Von den Nutzungen im Sinne von § 5 Abs. 2 BauNVO 1990 sind folgende Arten nicht zulässig:

- | | | |
|----------------------|-----------------------------|-----------------|
| 1. Tankstellen | 3. Kfz-Reparaturwerkstätten | 5. Tischlereien |
| 2. Gartenbaubetriebe | 4. Schlossereien | |

- Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO 1990

Die Nutzung des MI ist mit Einschränkungen belegt. Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO 1990 nach der zul. Nutzung und Art der Betriebe gegliedert. Zulässig sind Nutzungen und Betriebe, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs. 1 BauNVO 1990 nicht wesentlich stören und gemäß der Wasserschutzgebietszone W III B der Schutzgebietsverordnung der Kreiswerke Cham nicht verboten sind.

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 | 3. Kfz-Reparaturwerkstätten | 5. Vergnügungsstätten |
| 2. Tankstellen | 4. Schlossereien | 6. Tischlereien |

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Für das WA, das MD und das MI:

GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl = 0,30
GFZ	max. zulässige Geschoßflächenzahl = 0,80

1.1.3 Bauweise

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

1.2. Wohngebäude im Wohngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet:

Gebäudetyp des Wohngebäudes	Es sind 2 verschiedene Gebäudetypen zulässig: Gebäudetyp a) oder Gebäudetyp b)
Firstrichtung	die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben
Dachform	Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetzte Pulte
Dachdeckung	Dachziegel bzw. Dachsteine; grelle Farben (z.B. blau, grün etc.) und Metaldächer sind nicht zulässig
Dacheinschnitte	nicht zulässig

1.2.1 Festsetzungen zum **Gebäudetyp a)** – max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauform	Erdgeschoß und Dachgeschoß; das Dachgeschoß ist als Vollgeschoß nach der BayBO zulässig.
Wandhöhe	maximal 5,50 m; als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Wandhöhe bei Pultdach	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachneigung	32° - 43°
Dachgauben	zulässig bis 3 m ² Ansichtsfläche pro Einzelgaube, max. 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. ¼ der Dachlänge, bei Zwerchgiebel am Gebäude sind nur Satteldachgauben zulässig.
Zwerchgiebel	sind im inneren Drittel der Traufseiten zulässig

1.2.2 Festsetzungen zum **Gebäudetyp b)** – max. 2 Vollgeschoße zulässig

Bauform	Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß (Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß zulässig)
Taufseitige 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 Pultdach	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,80 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachneigung	22° - 32°, bei Pultdächern 15° - 25° zulässig
Dachgauben	nicht zulässig
Zwerchgiebel	nicht zulässig

1.3. Betriebsgebäude im Dorfgebiet und Mischgebiet

Taufseitige Wandhöhe	maximal 5,50 m; als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
Wandhöhe bei Pultdach	Die Pultdachhöhe einer freistehenden Pultdachfirstwand ohne Gegenpult wird auf maximal 7,00 m ab natürlichem Gelände begrenzt.
Dachform	Satteldach, Pultdach
Dachneigung	11° - 25°
Dachdeckung	Dachziegel bzw. Dachsteine, grelle Farben (z.B. blau, grün etc.) nicht zulässig Blecheindeckung nicht zulässig (Schutzverordnung zur Wasserschutzgebietszone W III B der Kreiswerke Cham)
Dachaufbauten	nicht zulässig
Dacheinschnitte	nicht zulässig

1.4. Garagen und Nebengebäude

Standorte	Garagen und Carports sind nur innerhalb der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes zulässig. Nebengebäude, die nach Art. 63 BayBO allgemein genehmigungsfrei sind, sind unter Einhaltung der jeweils gesetzlich gültigen Abstandsflächen auf der gesamten Bauparzelle zulässig.
Wandhöhe	Grenzgaragen dürfen ein Maß von 3,00 m im Mittel nicht überschreiten, für sonstige Garagen bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ist auch eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m zulässig.
Ausführung	Sattel-, Walm- und Pultdächer, begrüntes Flachdach Dachneigung und –deckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Bei gegenseitiger Grenzbebauung Anpassung an Erstbauenden in Form, Bautiefe, Dachneigung und Dachmaterial. Carports sind zulässig (Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude).

1.5. Weitere Festsetzungen

Einfriedungen	<u>Straßenseitig:</u> Senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune, Gesamthöhe max. 1,00 m, nur Punktfundamente zulässig, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend ausbilden. Sockel nicht zulässig, zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. <u>Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen,</u> soweit nicht wie vor: Auch Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus heimischen Gehölzen oder mit geeigneten Kletterpflanzen zulässig.
Gelände	Aufschüttungen / Abgrabungen bis max. 200 qm und bis max. 0,75 m Höhe sind zulässig. Stützmauern als Trockenmauern (Naturstein) bis max. 65 cm Höhe zulässig. Es muss ein Grenzabstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Bei Errichtung von Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten ist ein Grenzabstand nicht notwendig.
Grünordnung	Die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen muss mit heimischen Sträuchern, Gehölzen und Obstbäumen erfolgen. Auf je 250 qm Grundstücksfläche muss mindestens ein mittel- bis großkroniger standortheimischer Baum gepflanzt werden, davon einer als straßenseitiger Hausbaum je Parzelle. Bei den zu pflanzenden Bäumen ist eine seitliche Veränderung um 2 – 3 m hinsichtlich des vorgeschlagenen Standortes zulässig. Als Baugebietseingrünung wird auf den Bauparzellen ein 2-reihiger Pflanzstreifen aus einheimischen Laubgehölzen mit Baumzwischenpflanzungen festgesetzt. Schnitthecken, sowie unnatürlich hängende säulenartige und pyramidale Wuchsformen sind unzulässig, auch straßenseitig.

Pflanzenliste:

Heimische Laubbäume (großkronig)

Quercus robur (Stieleich), Tilia cordata (Winterlinde), Fraxinus excelsior (Esche), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn)

klein- oder mittelkronige Bäume:

Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Obstbaumhochstämme, Walnuss, Corylus colurna (Baumhasel)

Heimische Laubsträucher:

Corylus avellana (Hasel), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose), Prunus spinosa (Schlehe), Viburnum opulus (Gew. Schneeball), Salix aurita (Öhrchenweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix triandra (Mandelweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder).

Beleuchtung

Für Außenbeleuchtung dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

Befestigte Flächen

Grundstückszufahrten, Stellplätze, Fußwege und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu erstellen, z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster.

Abstandsflächen

nach Art 6 und 7 BayBO Fassung 1998.
Auf die Anwendung des Art 7 Abs. 1 BayBO wird verzichtet.

Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen an einer Gebäudewand sind auf eine gemeinsame Fläche von einem Quadratmeter zu beschränken. Werbung über Dach, Werbetürme und -säulen, sowie selbstleuchtende Werbung und solche mit Wechsellicht sind unzulässig.

Abfallbeseitigung

Die Eigentümer der Parzellen 66, 67, 68, 69, 70, 71, 96 und 97 müssen ihre Restmüll- und Wertstoffbehälter im Einmündungsbereich gegenüber der Parzelle 89 zur Entsorgung bereitstellen.

Niederschlagswassernutzung/
Versickerung von abfließendem Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen oder Gartenteichen aufzufangen und zur Gartenbewässerung, WC-Spülung usw. zu verwenden oder bei einem versickerungsfähigen Untergrund auf dem Grundstück zu versickern.
In der Wasserschutzgebietszone W III B darf eine Versickerung des Dachflächenwassers nur über die belebte Bodenzone (=Humusschicht) erfolgen (verboten für die Parzellen 1 und 2).
Für metallgedeckte Dächer und für gewerbliche Anlagen ist die Versickerung von Abflusswasser im Geltungsbereich der Wasserschutzgebietsverordnung nicht erlaubt.

Wasserwirtschaft Eine Teilfläche des Planungsgebietes liegt in der Wasserschutzgebietszone W III B der Schutzgebietsverordnung der Kreiswerke Cham, die der Begründung im Anhang beiliegt. Diese Verordnung und die darin enthaltenen Verbote und Anordnungen betreffend der Zone W III B sind bei allen baulichen Eingriffen unbedingt einzuhalten und zu beachten. Beispielsweise sind bei den Abwasserleitungen und der Heizöllagerung usw. Auflagen zu erfüllen.

1.6. Wasserschutzgebietszone W III B

In der weiteren Schutzzone W III B sind auszugsweise im Besonderen folgende Ziffern der Schutzgebietsverordnung zu beachten:

- Ziffer 3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
- Heizöllagerung: verboten; ausgenommen bis max. 10.000 l für Stoffe bis Wassergefährdungsklasse 2
- Ziffer 4 Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen
- Ziffer 4.6 Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers:
- verboten, ausgenommen zur Versickerung über die belebte Bodenzone
- verboten für gewerbliche Anlagen und für Metaldächer
- Ziffer 4.7 Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser errichten oder zu erweitern (Kanäle; einschließlich der Grundleitungen):
- verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, deren Dichtigkeit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.
- Die Grundstückseigentümer werden hiermit verpflichtet, diese Nachweise stets unaufgefordert und rechtzeitig von einem dafür amtlich anerkannten und zugelassenen Sachverständigen auf eigene Kosten erstellen zu lassen und der Stadt Roding vorzulegen.

2. REGELBEISPIEL M 1:200

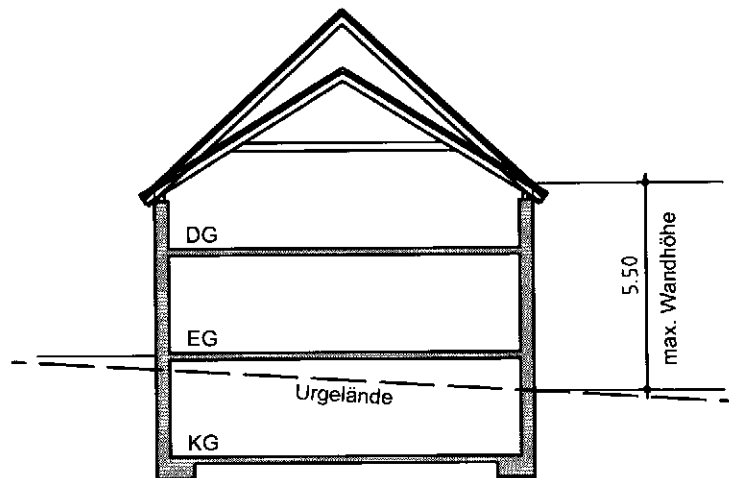
Maßangabe in m, cm

Gebäudetyp a)

Dachneigung 32° - 43°

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Dachgeschoss

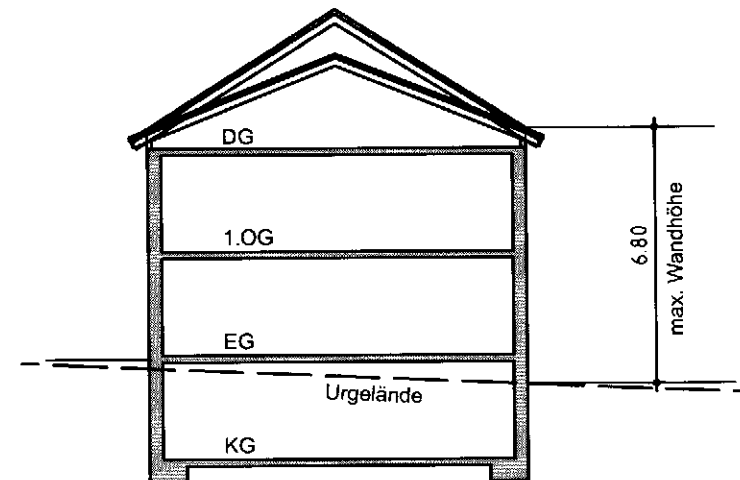


Gebäudetyp b)

Dachneigung 22° - 32°

II Vollgeschosse

Erdgeschoss und Obergeschoss
(Dachgeschoss nicht ausgebaut)



P R Ä M B E L

Der Stadtrat beschließt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 BauGB folgende

S A T Z U N G

§ 1

Der Bebauungsplan

**NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/0
in der Satzungsfertigung vom 28.10.2004**

ist hiermit aufgehoben und verliert mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/1 im Gesamten seine Rechtsverbindlichkeit.

§ 2

Die vom Stadtbauamt Roding ausgearbeitete Neuaufstellung des Bebauungsplanes

**NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/1
in der Fassung vom 29.11.2007**

ist als Satzung beschlossen.

§ 3

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes

**NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/1
in der Fassung vom 29.11.2007**

tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6102-48/1 – Planzeichnung und Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der dauernden öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Roding, 03.01.2008

.....
Reichhold, 1. Bürgermeister



HINWEIS:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes NEUBÄU „SÜD-WEST“ Nr. 6102-48/1 mit integrierter Grünordnung, Ersatz- u. Ausgleichsflächendarstellung und Umweltbericht erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss vom 01.02.2007.